

宏润建设集团股份有限公司

2010年度

审计报告

目录	页码
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	3-4
2. 合并利润表	5
3. 合并现金流量表	6
4. 合并所有者权益变动表	7-8
5. 资产负债表	9-10
6. 利润表	11
7. 现金流量表	12
8. 所有者权益变动表	13-14
9. 财务报表附注	15-82
三、附件	
1. 审计机构营业执照及执业许可证复印件	
2. 审计机构证券、期货相关业务许可证复印件	

* 机密 *

审计报告

中审国际 审字【2011】01020029

宏润建设集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的宏润建设集团股份有限公司（以下简称“宏润建设公司”）财务报表，包括2010年12月31日公司及合并的资产负债表、2010年度公司及合并的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是宏润建设公司管理层的责任。这种责任包括：

(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，宏润建设公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了宏润建设公司2010年12月31日公司及合并的财务状况以及2010年度公司及合并的经营成果和现金流量。

中审国际会计师事务所
有限责任公司

中国 北京

中国注册会计师：谢 军

中国注册会计师：刘 霄

二〇一一年三月二十九日

合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注五	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金	1	1,100,710,457.63	1,410,886,469.63
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	428,182,315.24	396,483,960.68
预付款项	3	263,723,301.28	346,107,906.81
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	4	381,984,640.30	337,575,094.44
存货	5	4,514,358,816.41	2,413,033,719.39
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		6,688,959,530.86	4,904,087,150.95
非流动资产：			
可供出售金融资产	6	2,908,248.64	2,903,965.72
持有至到期投资		-	-
长期应收款	7	697,081,421.33	563,855,736.82
长期股权投资	8	99,740,159.19	32,232,612.63
投资性房地产		-	-
固定资产	9	415,572,239.08	497,357,999.77
在建工程	10	64,499,599.32	11,402,178.80
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	11	58,972,086.17	60,416,488.16
开发支出		-	-
商誉	12	3,411,460.19	3,411,460.19
长期待摊费用	13	6,559,075.12	8,049,939.03
递延所得税资产	14	41,544,576.13	31,673,669.15
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,390,288,865.17	1,211,304,050.27
资产总计		8,079,248,396.03	6,115,391,201.22

合并资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注五	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债：			
短期借款	16	1,245,184,000.00	478,400,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据	17	57,929,234.67	50,950,502.24
应付账款	18	1,733,756,190.21	1,449,395,940.46
预收款项	19	351,915,452.06	576,471,567.84
应付职工薪酬	20	36,436,174.08	32,917,384.51
应交税费	21	382,560,616.16	295,908,520.86
应付利息	22	5,128,767.13	5,128,767.13
应付股利		-	71,000.00
其他应付款	23	944,961,827.34	336,588,258.37
一年内到期的非流动负债	24	215,000,000.00	120,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		4,972,872,261.65	3,345,831,941.41
非流动负债：			
长期借款	25	467,000,000.00	485,000,000.00
应付债券	26	495,640,039.27	494,720,876.23
长期应付款	27	101,742,278.17	65,678,015.65
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	14	7,744,588.81	3,557,183.01
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,072,126,906.25	1,048,956,074.89
负债合计		6,044,999,167.90	4,394,788,016.30
所有者权益：			
股本	28	450,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	29	154,322,217.65	147,431,443.60
减：库存股		-	-
专项储备	30	46,290,371.13	31,550,902.04
盈余公积	31	190,657,822.57	182,194,599.18
未分配利润	32	974,579,384.74	870,709,413.82
外币报表折算差额		-21,190.00	-640.00
归属于母公司所有者权益合计		1,815,828,606.09	1,531,885,718.64
少数股东权益		218,420,622.04	188,717,466.28
所有者权益合计		2,034,249,228.13	1,720,603,184.92
负债和所有者权益总计		8,079,248,396.03	6,115,391,201.22

法定代表人：郑宏舫

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

合并利润表

2010 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注五	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	33	6,044,965,478.54	5,991,358,229.59
减：营业成本	33	5,128,092,617.59	5,186,983,610.66
营业税金及附加	34	286,733,370.42	240,619,220.09
销售费用	35	5,568,890.95	9,658,750.40
管理费用	36	106,770,599.07	103,367,552.19
财务费用	37	90,305,653.54	33,631,946.59
资产减值损失	38	21,069,721.11	10,457,397.14
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）	39	19,247,530.06	3,727,340.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,666,040.51	3,307,340.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		425,672,155.92	410,367,093.02
加：营业外收入	40	8,134,732.34	2,701,101.66
减：营业外支出	41	1,317,681.55	1,499,380.87
其中：非流动资产处置损失		54,771.14	317,347.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		432,489,206.71	411,568,813.81
减：所得税费用	42	111,645,018.67	104,932,892.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		320,844,188.04	306,635,921.34
归属于母公司所有者的净利润		322,333,194.31	306,627,607.54
少数股东损益		-1,489,006.27	8,313.80
五、每股收益			
(一) 基本每股收益	43	0.72	0.68
(二) 稀释每股收益	43	0.72	0.68
六、其他综合收益	46	8,114,767.48	1,088,588.80
七、综合收益总额		328,958,955.52	307,724,510.14
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		330,398,498.14	307,528,779.49
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,439,542.62	195,730.65

法定代表人：郑宏舫

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

合并现金流量表

2010 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注五	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		5,216,773,860.39	5,591,066,309.01
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	44. (1)	856,923,321.47	284,894,997.23
经营活动现金流入小计		6,073,697,181.86	5,875,961,306.24
购买商品、接受劳务支付的现金		5,496,820,316.43	4,263,964,541.15
支付给职工以及为职工支付的现金		898,198,118.50	813,867,802.33
支付的各项税费		337,589,060.14	367,775,345.14
支付其他与经营活动有关的现金	44. (2)	246,177,566.56	178,573,997.48
经营活动现金流出小计		6,978,785,061.63	5,624,181,686.10
经营活动产生的现金流量净额		-905,087,879.77	251,779,620.14
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		20,000,000.00	-
取得投资收益所收到的现金		15,465,385.57	17,012,713.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		159,960.65	37,269.23
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		35,625,346.22	17,049,982.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		73,101,610.55	122,918,692.34
投资所支付的现金		71,000,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		12,125,770.54	-
支付其他与投资活动有关的现金		230,853.69	-
投资活动现金流出小计		156,458,234.78	122,918,692.34
投资活动产生的现金流量净额		-120,832,888.56	-105,868,710.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		12,000,000.00	55,227,414.11
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		12,000,000.00	55,227,414.11
取得借款收到的现金		2,111,868,044.00	968,370,000.00
发行债券收到的现金		-	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	44. (3)	50,000,000.00	66,780,000.00
筹资活动现金流入小计		2,173,868,044.00	1,590,377,414.11
偿还债务支付的现金		1,263,684,044.00	815,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		207,586,790.98	111,657,096.83
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	44. (4)	17,877,255.56	78,995,374.02
筹资活动现金流出小计		1,489,148,090.54	1,005,652,470.85
筹资活动产生的现金流量净额		684,719,953.46	584,724,943.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-514,144.97	-
五、现金及现金等价物净增加额		-341,714,959.84	730,635,853.40
加：期初现金及现金等价物余额		1,298,617,972.29	567,982,118.89
六、期末现金及现金等价物余额	45. (2)	956,903,012.45	1,298,617,972.29

合并所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额：	300,000,000.00	147,431,443.60	-	31,550,902.04	182,194,599.18	870,709,413.82	-640.00	188,717,466.28	1,720,603,184.92
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	300,000,000.00	147,431,443.60	-	31,550,902.04	182,194,599.18	870,709,413.82	-640.00	188,717,466.28	1,720,603,184.92
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	150,000,000.00	6,890,774.05	-	14,739,469.09	8,463,223.39	103,869,970.92	-20,550.00	29,703,155.76	313,646,043.21
(一)净利润	-	-	-	-	-	322,333,194.31	-	-1,489,006.27	320,844,188.04
(二)其他综合收益	-	8,085,853.83	-	-	-	-	-20,550.00	49,463.65	8,114,767.48
上述(一)和(二)小计	-	8,085,853.83	-	-	-	322,333,194.31	-20,550.00	-1,439,542.62	328,958,955.52
(三)所有者投入和减少的资本	-	-1,195,079.78	-	-	-	-	-	31,142,698.38	29,947,618.60
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	31,142,698.38	31,142,698.38
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-1,195,079.78	-	-	-	-	-	-	-1,195,079.78
(四)利润分配	150,000,000.00	-	-	-	8,463,223.39	-218,463,223.39	-	-	-60,000,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	8,463,223.39	-8,463,223.39	-	-	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-60,000,000.00	-	-	-60,000,000.00
3、其他	150,000,000.00	-	-	-	-	-150,000,000.00	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	14,739,469.09	-	-	-	-	14,739,469.09
1、本期提取	-	-	-	54,844,776.54	-	-	-	-	54,844,776.54
2、本期使用	-	-	-	40,105,307.45	-	-	-	-	40,105,307.45
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	450,000,000.00	154,322,217.65	-	46,290,371.13	190,657,822.57	974,579,384.74	-21,190.00	218,420,622.04	2,034,249,228.13

法定代表人：郑宏舫

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

合并所有者权益变动表(续)

2009 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额：	200,000,000.00	246,529,631.65	-	10,995,806.74	166,311,107.43	611,805,781.42	-	43,621,735.63	1,279,264,062.87
加：会计政策变更	-	-	-	-	815,951.66	7,343,564.95	-	-	8,159,516.61
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	200,000,000.00	246,529,631.65	-	10,995,806.74	167,127,059.09	619,149,346.37	-	43,621,735.63	1,287,423,579.48
三、本年增减变动金额	100,000,000.00	-99,098,188.05	-	20,555,095.30	15,067,540.09	251,560,067.45	-640.00	145,095,730.65	433,179,605.44
(一)净利润	-	-	-	-	-	306,627,607.54	-	8,313.80	306,635,921.34
(二)其他综合收益	-	901,811.95	-	-	-	-	-640.00	187,416.85	1,088,588.80
上述(一)和(二)小计	-	901,811.95	-	-	-	306,627,607.54	-640.00	195,730.65	307,724,510.14
(三)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-	144,900,000.00	144,900,000.00
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	144,900,000.00	144,900,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配	-	-	-	-	15,067,540.09	-55,067,540.09	-	-	-40,000,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	15,067,540.09	-15,067,540.09	-	-	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-40,000,000.00	-	-	-40,000,000.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	100,000,000.00	-100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	100,000,000.00	-100,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	20,555,095.30	-	-	-	-	20,555,095.30
1、本期提取	-	-	-	56,906,268.72	-	-	-	-	56,906,268.72
2、本期使用	-	-	-	36,351,173.42	-	-	-	-	36,351,173.42
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	300,000,000.00	147,431,443.60	-	31,550,902.04	182,194,599.18	870,709,413.82	-640.00	188,717,466.28	1,720,603,184.92

法定代表人：郑宏舫

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

资产负债表

2010年12月31日

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注十一	2010年12月31日	2009年12月31日
流动资产：			
货币资金		891,120,639.07	1,038,048,954.80
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	1	297,681,724.57	306,849,656.39
预付款项		28,942,174.42	35,912,552.99
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	2	1,759,131,104.46	774,969,347.96
存货		1,257,316,723.88	891,988,910.07
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		4,234,192,366.40	3,047,769,422.21
非流动资产：			
可供出售金融资产		2,908,248.64	2,903,965.72
持有至到期投资		-	-
长期应收款		231,146,891.94	273,280,140.62
长期股权投资	3	748,598,201.36	637,033,241.02
投资性房地产		-	-
固定资产		300,646,924.10	380,242,091.37
在建工程		64,499,599.32	11,402,178.80
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		5,013,294.73	5,080,366.04
递延所得税资产		57,919,553.89	33,463,452.55
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,410,732,713.98	1,343,405,436.12
资产总计		5,644,925,080.38	4,391,174,858.33

资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	附注十一	2010年12月31日	2009年12月31日
流动负债：			
短期借款		1,231,684,000.00	440,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		50,844,241.03	39,900,000.00
应付账款		1,708,148,640.48	1,353,894,407.46
预收款项		327,755,769.83	381,324,482.31
应付职工薪酬		34,805,006.51	31,483,070.08
应交税费		49,552,064.10	63,356,980.34
应付利息		5,128,767.13	5,128,767.13
应付股利		-	-
其他应付款		172,896,360.24	185,336,331.38
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		3,630,814,849.32	2,500,424,038.70
非流动负债：			
长期借款		157,000,000.00	110,000,000.00
应付债券		495,640,039.27	494,720,876.23
长期应付款		101,742,278.17	65,678,015.65
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		643,737.16	642,666.43
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		755,026,054.60	671,041,558.31
负债合计		4,385,840,903.92	3,171,465,597.01
所有者权益：			
股本		450,000,000.00	300,000,000.00
资本公积		385,566,205.03	385,562,992.84
减：库存股		-	-
专项储备		46,290,371.13	31,550,902.04
盈余公积		171,989,966.11	163,526,742.72
未分配利润		205,237,634.19	339,068,623.72
所有者权益合计		1,259,084,176.46	1,219,709,261.32
负债和所有者权益总计		5,644,925,080.38	4,391,174,858.33

法定代表人：郑宏舫

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

利润表

2010 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注十一	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	4	5,170,070,601.54	5,467,985,988.40
减：营业成本	4	4,649,831,562.48	4,967,354,434.47
营业税金及附加		171,433,369.88	179,112,987.57
销售费用		-	-
管理费用		67,445,814.93	62,939,717.97
财务费用		90,552,863.04	32,903,245.05
资产减值损失		83,084,936.31	25,700,487.20
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）	5	616,960.34	420,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,110,159.19	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		108,339,015.24	200,395,116.14
加：营业外收入		5,417,991.74	614,300.00
减：营业外支出		125,846.09	127,023.68
其中：非流动资产处置损失		44,196.36	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		113,631,160.89	200,882,392.46
减：所得税费用		28,998,927.03	50,206,991.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		84,632,233.86	150,675,400.86
五、其他综合收益		3,212.19	901,811.95
六、综合收益总额		84,635,446.05	151,577,212.81

法定代表人：郑宏舫

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

现金流量表

2010 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	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	4,691,994,972.56	5,212,487,173.14
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	201,434,827.69	197,210,443.83
经营活动现金流入小计	4,893,429,800.25	5,409,697,616.97
购买商品、接受劳务支付的现金	3,341,687,920.40	3,675,387,898.95
支付给职工以及为职工支付的现金	873,370,612.74	790,701,397.42
支付的各项税费	235,509,811.19	243,623,593.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,215,325,342.42	261,191,726.60
经营活动现金流出小计	5,665,893,686.75	4,970,904,616.28
经营活动产生的现金流量净额	-772,463,886.50	438,793,000.69
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	9,520,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	15,465,385.57	17,012,713.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	24,985,385.57	17,012,713.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	60,312,480.20	119,300,008.72
投资所支付的现金	121,000,000.00	94,000,000.00
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	181,312,480.20	213,300,008.72
投资活动产生的现金流量净额	-156,327,094.63	-196,287,295.61
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	1,998,368,044.00	632,970,000.00
发行债券收到的现金	-	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	50,000,000.00	66,780,000.00
筹资活动现金流入小计	2,048,368,044.00	1,199,750,000.00
偿还债务支付的现金	1,109,684,044.00	785,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	173,807,921.26	83,940,786.72
支付其他与筹资活动有关的现金	17,877,255.56	78,995,374.02
筹资活动现金流出小计	1,301,369,220.82	947,936,160.74
筹资活动产生的现金流量净额	746,998,823.18	251,813,839.26
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	-181,792,157.95	494,319,544.34
加：期初现金及现金等价物余额	933,311,347.85	438,991,803.51
六、期末现金及现金等价物余额	751,519,189.90	933,311,347.85

法定代表人：郑宏舫

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	300,000,000.00	385,562,992.84	-	31,550,902.04	163,526,742.72	339,068,623.72	1,219,709,261.32
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	300,000,000.00	385,562,992.84	-	31,550,902.04	163,526,742.72	339,068,623.72	1,219,709,261.32
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	150,000,000.00	3,212.19	-	14,739,469.09	8,463,223.39	-133,830,989.53	39,374,915.14
(一)净利润	-	-	-	-	-	84,632,233.86	84,632,233.86
(二)其他综合收益	-	3,212.19	-	-	-	-	3,212.19
上述(一)和(二)小计	-	3,212.19	-	-	-	84,632,233.86	84,635,446.05
(三)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-
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	150,000,000.00	-	-	-	8,463,223.39	-218,463,223.39	-60,000,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	8,463,223.39	-8,463,223.39	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-60,000,000.00	-60,000,000.00
3、其他	150,000,000.00	-	-	-	-	-150,000,000.00	-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	14,739,469.09	-	-	14,739,469.09
1、本期提取	-	-	-	54,844,776.54	-	-	54,844,776.54
2、本期使用	-	-	-	40,105,307.45	-	-	40,105,307.45
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	450,000,000.00	385,566,205.03	-	46,290,371.13	171,989,966.11	205,237,634.19	1,259,084,176.46

法定代表人：郑宏航

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

所有者权益变动表(续)

2009 年度

编制单位：宏润建设集团股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额：	200,000,000.00	484,661,180.89	-	10,995,806.74	147,643,250.97	236,117,198.00	1,079,417,436.60
加：会计政策变更	-	-	-	-	815,951.66	7,343,564.95	8,159,516.61
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	200,000,000.00	484,661,180.89	-	10,995,806.74	148,459,202.63	243,460,762.95	1,087,576,953.21
三、本年增减变动金额	100,000,000.00	-99,098,188.05	-	20,555,095.30	15,067,540.09	95,607,860.77	132,132,308.11
(一)净利润	-	-	-	-	-	150,675,400.86	150,675,400.86
(二)其他综合收益	-	901,811.95	-	-	-	-	901,811.95
上述(一)和(二)小计	-	901,811.95	-	-	-	150,675,400.86	151,577,212.81
(三)所有者投入和减少的资本	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	15,067,540.09	-55,067,540.09	-40,000,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	15,067,540.09	-15,067,540.09	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-40,000,000.00	-40,000,000.00
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转	100,000,000.00	-100,000,000.00	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	100,000,000.00	-100,000,000.00	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备	-	-	-	20,555,095.30	-	-	20,555,095.30
1、本期提取	-	-	-	56,906,268.72	-	-	56,906,268.72
2、本期使用	-	-	-	36,351,173.42	-	-	36,351,173.42
(七)其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	300,000,000.00	385,562,992.84	-	31,550,902.04	163,526,742.72	339,068,623.72	1,219,709,261.32

法定代表人：郑宏航

主管会计工作负责人：何秀永

会计机构负责人：黄全跃

宏润建设集团股份有限公司

财务报表附注

截至 2010 年 12 月 31 日止会计年度

金额单位:人民币元

附注一、公司的基本情况

(一) 公司简况

公司名称: 宏润建设集团股份有限公司

注册地址: 浙江省象山县丹城镇建设东路 262 号

办公地址: 上海市龙漕路 200 弄 28 号宏润大厦

股本: 人民币 450,000,000.00 元

法定代表人: 郑宏舫

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司属建筑业, 批准的经营范围包括: 市政公用工程; 房屋建筑工程; 地基与基础工程; 建筑装修装饰工程; 钢结构工程; 公路工程; 机械设备安装工程; 桥梁工程; 城市轨道交通工程; 园艺园林绿化工程; 铁路工程、港口与航道工程、水利水电工程; 勘察设计; 建设监理; 装卸劳务; 建筑机械设备、水泥制品、建筑装潢材料、金属材料的批发、零售; 房地产开发经营; 自营和代理货物和技术的进出口, 但国家限定经营或禁止进出口的货物或技术除外。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。)

公司主要业务是市政公用工程、房屋建筑工程、城市轨道交通工程施工和房地产开发。

(三) 公司历史沿革

宏润建设集团股份有限公司(以下简称“本公司”)是根据中华人民共和国有关法律的规定, 经宁波市人民政府甬政发[1994]253 号文件批准, 由象山市政工程建设公司职工保障基金会、象山县二轻工业合作联社、上海龙华房地产开发经营公司(现已更名为上海龙华房地产有限公司)三家法人联合郑宏舫、何秀永等 29 名自然人共同发起设立。公司于 1994 年 12 月 29 日在宁波市工商行政管理局注册登记, 领取注册号为 25407343-7 号(现为 330200000028728)企业法人营业执照, 注册资本为人民币 4,280 万元。

根据宁波市人民政府甬政发[1998]248 号文《关于同意宏润建设集团股份有限公司增加注册资本的批复》和宁波市经济体制改革委员会办公室甬股改[2002]27 号文《关于同意宏润建设集团股份有限公司增资扩股的批复》, 公司于 1998 年和 2002 年两次进行增资, 共计增加股

本 3,952 万元。经增资变更后公司股本总额为 8,232 万股（每股 1 元）。公司已在宁波市工商行政管理局办理了注册资本变更手续，变更后的注册资本为人民币 8,232 万元。

2006 年 8 月，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]48 号文核准，本公司向社会公众发行人民币普通股 2,850 万股，每股面值 1.00 元，每股发行价 9.18 元，发行后本公司股本为 11,082 万股，公司已在宁波市工商行政管理局办理了注册资本变更手续，变更后的注册资本为人民币 11,082 万元。

2007 年 5 月根据本公司 2006 年度股东大会审议通过的 2006 年度利润分配方案以本公司原总股本 11,082 万股为基数向全体股东按每 10 股送 5 股红股共计增加股本 5,541 万元，本公司股本变更为 16,623 万元。

2008 年 5 月 6 日经中国证券监督管理委员会以证监许可字[2008]650 号核准，本公司向特定对象浙江宏润控股有限公司（以下简称“宏润控股”，本公司之母公司）非公开发行 3,377 万股人民币普通股股票，发行价格每股人民币 17.52 元。2008 年 6 月，公司办理了工商变更登记手续，变更后注册资本为人民币 20,000 万元。

2009 年 4 月根据本公司 2008 年度股东大会审议通过的 2008 年度利润分配方案：以本公司原总股本 20,000 万股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股共计增加股本 10,000 万元，本公司股本变更为 30,000 万元，2009 年 5 月，公司办理了工商变更登记手续，变更后注册资本为人民币 30,000 万元。

2010 年 5 月根据本公司 2009 年度股东大会审议通过的 2009 年度利润分配方案：以本公司原总股本 30,000 万股为基数，以留存收益向全体股东每 10 股送 5 股共计增加股本 15,000 万元，本公司股本变更为 45,000 万元，2010 年 5 月，公司办理了工商变更登记手续，变更后注册资本为人民币 45,000 万元。

（四） 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2011 年 3 月 29 日批准报出。

附注二、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

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照权责发生制编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的 2010 年度财务报表符合中华人民共和国财政部(以下简称“财政部”)颁布的企业会计准则(2006)的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（四）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或者两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。

企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1. 同一控制下的企业合并

参与合并的企业合并前后均受同一方或相同多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并方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。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中的股本溢价（或资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

2. 非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。支付的非现金资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额时，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。

非同一控制下的企业合并中，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中

介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。

业务合并按相同的方法处理。

（六）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及本公司的子公司。控制是指有权决定一个公司的财务和经营政策，并能据以从该公司的经营活动中获取利益。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其开始实施控制时纳入本公司合并范围。因此本公司在编制合并当期财务报表时，将被合并子公司的经营成果自本公司最终控制方开始实施控制时起纳入本公司合并利润表中，并对合并财务报表的年初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被购买子公司的资产、负债及经营成果纳入本公司合并财务报表中，并不调整合并财务报表年初数以及前期比较报表。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

当子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，合并时已按照本公司的会计期间或会计政策对子公司财务报表进行必要的调整。合并时所有重大内部交易及往来余额均已抵销。

（七）外币业务核算方法

1. 外币交易

外币交易按交易发生当日的即期汇率折合为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除与购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按借款费用的原则处理外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，以资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

2. 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（八）现金等价物的确定标准

现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物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。

（九）金融工具的确认和计量

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产和金融负债在初始确认时划分为以下几类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款及应收款项；可供出售金融资产；其它金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认

金融资产的确认是指将符合金融资产定义和金融资产确认条件的项目记入资产负债表的过程。金融负债的确认是指将符合金融负债定义和金融负债确认条件的项目记入资产负债表的过程。

3. 金融资产和金融负债的计量

初始确认时，金融资产及金融负债均以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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。

除贷款和应收款项、持有至到期投资和其他金融负债外，金融资产和金融负债均以公允价值进行后续计量，其他金融负债采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

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损益计入当期损益。

可供出售的金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的

可供出售金融资产的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失计入当期损益。

4. 金融资产和金融负债的终止

金融资产终止确认，是指将金融资产从企业的账户和资产负债表内予以转销。当收取金融资产现金流量的合同权利终止，或金融资产已经转移，且符合《企业会计准则第 23 号-金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件的，终止确认该金融资产。

金融负债终止确认，是指将金融负债从企业的账户和资产负债表内予以转销。当金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

5. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产和金融负债，活跃市场中的报价用于确定其公允价值；

(2) 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；

(3) 初始取得或衍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；

(4) 采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有表明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，按照实际交易价格计量。

6. 金融资产的减值

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

(1) 持有至到期投资

资产负债表日有客观证据表明其发生了减值，根据账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。

(2) 可供出售金融资产

资产负债表日，公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，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，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，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，确认减值损失，计提减值准备。

（十）应收款项

公司对应收款项按以下方法计提坏账准备：

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：单项金额重大的应收款项是指期末余额 1000 万元及以上的应收款项。单项金额重大的其他应收款是指期末余额 1000 万元及以上的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

应收款项按信用风险特征划分为无信用风险组合和正常信用风险组合。

无信用风险组合的应收款项主要为可以确定收回的应收款项。如无客观证据表明其发生了减值的，不计提坏账准备。

正常信用风险组合的应收款项主要包括除上述无信用风险组合的应收款项外，无客观证据表明客户财务状况和履约能力严重恶化的应收款项。采用账龄分析法计提坏账准备。

正常信用风险组合采用账龄分析法计提坏账准备的，根据以前年度与之相同或相类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，具体比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	5	5
1 至 2 年	10	10
2 至 3 年	15	15
3 年以上	30	30

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。如无客观证据表明其发生了减值的，则并入组合计提坏账准备。

（十一）存货核算方法

存货分为库存材料、周转材料、库存商品、工程施工、低值易耗品、完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地等。

库存材料、库存商品的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价；周转材料的购入按实际成本计价，耗用按分次摊销法摊销；低值易耗品领用按五五摊销法摊销。

完工开发产品是指已建成、待出售的物业；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，后期末开发土地仍保留在本项目。公共配套设施费：按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊。房地产项目完工时根据预计发生成本计入完工开发产品。

工程施工的具体核算方法如下：

按照单个工程项目为核算对象，平时，在单个工程项目下归集所发生的实际成本，包括直接材料、直接人工费、施工机械费、其他直接费及相应的施工间接成本等。期末建造合同工程按累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)减已办理结算的工程结算金额列示。

公司按照项目合同确定的总造价扣除应缴纳的流转税金及附加以及本公司按照与各下属单位约定应收取的管理费之后的余额作为该项目实施过程中本公司应确认的营业成本总额；然后，根据完工百分比确认每个会计期间实现的营业成本。

公司定期对按会计核算方法计算的成本（以下简称“核算成本”）与实际成本进行比较，并根据比较结果确定是否对核算结果进行调整：

(1) 在经建设单位对工程质量、安全目标和工期验收合格认可的情况下，如实际成本低于核算成本主要是因项目管理部在工程施工中节省材料及节约工期等原因所致，则根据公司与各下属单位签订的经营管理责任协议，将节约成本作为奖励给各下属单位。在这种情况下，项目的总成本为实际发生的成本加发放给各下属单位的奖金。

(2) 若实际成本高于核算成本，则：如果系由于项目自身原因造成且项目的建设单位同意调整原合同总额，公司将根据建设单位追加确认的工程造价相应增加项目的营业收入和营业成本；如果系由于项目管理不当等原因造成项目的实际成本高于核算成本，且应由公司承担，则将增加的成本计入当期公司的损益。若责任应归属于各下属单位，则由下属单位相关责任人承担。

库存材料、周转材料、库存商品等存货数量采用永续盘存法。

资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益，以后期间存货价值恢复的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十二）长期投资核算方法

1. 长期股权投资分类

长期股权投资分为：对子公司长期股权投资、对合营企业长期股权投资、对联营企业长期股权投资、对被投资单位不具有共同控制、重大影响，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（以下简称“其他股权投资”）。

2. 长期股权投资的投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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投资成本，长期股权投资的投资成本与支付对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价（或资本溢价）；资本公积中股本溢价（或资本溢价）不足冲减时，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益；

非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照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作为长期股权投资的投资成本，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

（2）其他方式取得的长期投资

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投资成本。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，但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

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投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

以非货币资产交换方式取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为投资成本。

以债务重组方式取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为投资成本，投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

3. 长期股权投资的后续计量

本公司对子公司长期股权投资和其他股权投资采用成本法核算。在编制合并报表时按照权益法对子公司长期股权投资进行调整。对合营企业、联营企业长期股权投资采用权益法核算。

4. 长期股权投资损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业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。

采用权益法核算的长期股权投资，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调整后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。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。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。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

5. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

(1) 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动共有的控制。在合营企业设立时，合营各方在投资合同或协议中约定在所设立合营企业的重要财务和生产经营决策制定过程中，必须由合营各方均同意才能通过。

(2) 确定对被投资单位具有重大影响的依据

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。一般情况下本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%以上但低于 50%的表决权股份时认为对被投资单位具有重大影响。

6. 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若对子公司、对合营企业、对联营企业的长期股权投资存在减值迹象，估计其可收回金额，可收回金额低于账面价值的，确认减值损失，计入当期损益，同时计提长期股权投资减值准备。其他股权投资发生减值时，按类似的金融资产的市场收益率对未来现金流量确定的现值与投资的账面价值之间的差额确认为减值损失，计入当期损益。同时计提长期股权投资减值准备。上述长期股权投资减值准备在以后期间均不予转回。

(十三) 投资性房地产的核算方法

1、投资性房地产的种类

投资性房地产分为：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。

2、投资性房地产的计量模式

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。其中建筑物的折旧方法和减值准备的方法与固定资产的核算方法一致，土地使用权的摊销方法和减值准备的方法与无形资产的核算方法一致。

(十四) 固定资产计价及其折旧方法

1. 固定资产的确认条件

- (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计量。

2. 固定资产的分类

公司的固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。

3. 各类固定资产的折旧方法

固定资产在使用寿命内按年限平均法计（又称直线法）提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	30-40	2-5	2.38-3.27
机器设备	8	2-5	11.88-12.25
电子设备	5	2-5	19.00-19.60
运输工具	5-8	2-5	11.88-19.60
其他设备	5-10	2-5	9.50-19.60

盾构挖掘机设备按工作量法计算分摊折旧。

4、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额按固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值之间的较高者确定。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。减值准备一经计提，在以后会计期间不予转回。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，本公司将其认定为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁固定资产的所有权转移给承租人。
- (2) 承租人有购买租赁固定资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁固定资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

(3) 即使固定资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁固定资产公允价值。

(5) 租赁固定资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁期开始日，将租赁固定资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入固定资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁固定资产的初始直接费用计入租入固定资产的价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁固定资产采用与自有应折旧固定资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁固定资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁固定资产所有权的，在租赁期与租赁固定资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

6. 固定资产后续支出

固定资产的后续支出是指固定资产使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。后续支出的处理原则为：符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

(十五) 在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等，并按实际发生的支出确定工程成本。在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

资产负债表日，对长期停建并计划在3年内不会重新开工等预计发生减值的在建工程，对可收回金额低于账面价值的部分计提在建工程减值准备。减值准备一旦经计提，在以后会计期间不予转回。

(十六) 无形资产计价和摊销方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1. 无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。

自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2. 无形资产摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

(2) 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

3. 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

4. 研究与开发费用的核算方法

公司内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，能够证明下列各项时，确认为无形资产：

(1) 从技术上来讲，完成该无形资产以使其能够使用或出售具有可行性；

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

(3) 无形资产产生未来经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场；无形资产将在内部使用时，应证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

(十七) 其他资产核算方法

长期待摊费用能确定受益期限的，按受益期限分期平均摊销，不能确定受益期限的按不超过十年的期限平均摊销。

(十八) 借款费用的会计处理方法

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发

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

1. 资本化的条件

在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- (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状态或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始。

2. 资本化金额的确定

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用，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收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用一般借款的，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一般借款的资本化率，计算确定一般借款予以资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

3. 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。如果中断是该资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，借款费用不暂停资本化。

4. 停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

5. 房地产开发借款利息资本化

用于开发房地产物业的借款费用，在房地产物业竣工之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工，停止利息资本化。若开发房地产物业发生非正常中断，并且连续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他的借款费用均于发生当期确认为财务费用。

（十九）预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；

(2) 该义务的履行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，企业清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司亏损合同产生的义务和因重组而承担的重组义务同时符合上述条件的，确认为预计负债。只有在承诺出售部分业务（即签订约束性出售协议）时，才能确认因重组而承担了重组义务。

（二十）股份支付及权益工具

1. 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》确定。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）股份支付的实施

a. 以权益结算的股份支付换取职工提供服务的

以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。对于可行权条件为规定服务期间的股份支付，等待期为授予日至可行权日的期间；对于可行权条件为规定业绩的股份支付，在授予日根据最可能的业绩结果预计等待期的长度。企业在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

b. 以权益结算的股份支付换取其他方服务的，分别下列情况处理：

其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值，计入相

关成本或费用，相应增加所有者权益。

其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

在行权日，企业根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

c. 以现金结算的股份支付

按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在资产负债表日，后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。企业在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 股份支付的修改

a. 修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加。修改发生在等待期内，在确认修改日至修改后的可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。修改发生在可行权日之后，立即确认权益工具公允价值的增加。如果股份支付协议要求职工只有先完成更长期间的服务才能取得修改后的权益工具，则在整个等待期内确认权益工具公允价值的增加。

b. 修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。如果修改发生在等待期内，在确认修改日至增加的权益工具可行权日之间取得服务的公允价值时，既包括在剩余原等待期内以原权益工具授予日公允价值为基础确定的服务金额，也包括权益工具公允价值的增加。

c. 如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，如缩短等待期、变更或取消业绩条件（而非市场条件），在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

d. 修改减少了所授予的权益工具的公允价值，继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少。

e. 修改减少了授予的权益工具的数量，将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理。

f. 以不利于职工的方式修改了可行权条件，如延长等待期、增加或变更业绩条件（而非

市场条件)，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

(3) 股份支付的终止

a. 将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额。

b. 在取消或结算时支付给职工的所有款项均应作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

c. 如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，企业应以处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。企业如果回购其职工已可行权的权益工具，借记所有者权益，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

(二十一) 收入确认原则

1. 建造合同。建造合同的收入，按以下原则予以确认：

(1) 合同的结果能够可靠的估计时，按完工百分比法在资产负债日确认合同收入和费用。

本公司建筑施工营业收入完工百分比的确定办法：按累计发生的工程成本占合同预计总成本的比例确定完工百分比。

公司首先按照项目合同所确定的总造价作为公司在该项目实施过程中可实现的合同收入的总额；然后，根据上述方法确定的完工百分比确认每个会计期间实现的营业收入。对当期完成决算的工程项目，按决算收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入；对当期完工但暂未决算的工程项目，按合同总收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的余额作为当期收入，若实际已收到的工程款超过合同总价，则按已实现的收款确认总收入。

(2) 合同的结果不能可靠的估计时，则区别情况处理：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，合同成本在发生的当期确认为费用；合同成本不能够收回的，在发生时即确认为费用，不确认收入。

(3) 在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入和费用。

(4) 如果合同预计总成本超过合同预计总收入，则将预计损失确认为当期费用。

2. 销售商品。销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：

(1) 已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(2) 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控制；

(3) 与交易相关的经济利益能够流入企业；

(4) 相关的收入和成本能够可靠的计量。

3. 提供劳务。对外提供劳务，其收入按以下方法确认：

(1) 在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；

(2) 如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度, 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下, 在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

4. 房产销售。

房地产销售在房产完工并验收合格, 签订了销售合同, 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。

5. BT 合同业务收入确认方法:

本公司 BT 工程 (Build-Transfer 的简称, 即“建造-转移”) 的收入参照企业会计准则对 BOT 业务的相关会计处理规定进行核算: 建造期间, 对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号——建造合同》确认相关的收入和成本, 建造合同收入按应收取对价的公允价值计量, 同时确认长期应收款; 长期应收款应采用摊余成本计量并按期确认利息收入, 实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变。

(二十二) 政府补助

政府补助, 是指本公司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。本公司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。

取得与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 自相关资产达到预定可使用状态时起, 在该资产使用寿命内平均分配, 分次计入以后各期的营业外收入。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的, 将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的营业外收入。

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

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额 (暂时性差异), 于资产负债表日按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量确认递延所得税资产和递延所得税负债。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异确认相应的递延所得税负债, 但能够控制暂时性差异转回时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间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。

对子公司及联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异同时满足暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额时确认相应的递延所得税资产。

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

（二十四） 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用采用资产负债表债务法核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司未来期间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。

（二十五） 融资租赁

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移也可能不转转移。

1. 承租人

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的初始直接费用计入租入资产价值。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人的租赁内含利率的，采用出租人的租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认的融资费用采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。

对租赁资产采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期满时取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 出租人

在租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分配。

每年年度终了，对未担保余值进行复核。未担保余值增加的，不作调整。有证据表明未

担保余值已经减少的，重新计算租赁内含利率，由此引起的租赁投资净额的减少计入当期损益；以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。租赁投资净额是融资租赁中最低租赁收款额及未担保余值之和与未实现融资收益之间的差额。

已确认损失的未担保余值得以恢复的，在原已确认的损失金额内转回，并重新计算租赁内含利率，以后各期根据修正后的租赁投资净额和重新计算的租赁内含利率确认融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

（二十六） 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

根据中国证券监督管理委员会【上市公司执行企业会计准则监管问题解答】2011年第一期的有关规定：“上市公司采用BT（建设-移交）模式参与公共基础设施建设，对于符合条件的，应参照企业会计准则对BOT业务的相关会计处理规定进行核算：项目公司同时提供建造服务的，建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号——建造合同》确认相关的收入和成本，建造合同收入按应收取对价的公允价值计量，同时确认长期应收款；长期应收款应采用摊余成本计量并按期确认利息收入，实际利率在长期应收款存续期间内一般保持不变”，本公司会计政策变更。本次会计政策变更日为2010年1月1日。

此项会计政策变更采用追溯调整法，具体影响如下：

受影响的报表项目名称	2009年度影响金额	2010年度影响金额
存货	-290,575,596.20	-465,934,529.39
持有至到期投资	-130,813,132.31	-91,793,177.20
长期应收款	563,855,736.82	697,081,421.33
应收账款	-142,467,008.31	-139,353,714.74
坏账准备	-7,123,350.42	-11,144,157.26
递延所得税资产	-1,780,837.61	-2,786,039.32
资产总计	5,342,512.81	8,358,117.94
盈余公积	534,251.28	835,811.79
未分配利润	4,808,261.53	7,522,306.15
所有者权益	5,342,512.81	8,358,117.94
资产减值损失	3,756,005.06	-4,020,806.84
所得税费用	-939,001.26	1,005,201.71
净利润	-2,817,003.80	3,015,605.13
年初未分配利润	7,343,564.95	4,808,261.53

2. 会计估计变更

本报告期内无会计估计变更事项。

（二十七） 前期会计差错更正

本报告期内无前期会计差错更正事项。

附注三、税项

主要税种及税率：

税种	计税依据	税率(%)	备注
增值税	商品销售收入、销项税额-可抵扣的进项税	6、17	1
营业税	应税营业收入（工程结算收入、房产销售收入）	3、5	2
城市维护建设税	营业税或已交增值税	5、7	
教育费附加	营业税或已交增值税	3	
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率 30-60	3
企业所得税	应纳税所得额	2、25	4

1. 增值税率为 6%的商品为商品混凝土，系本公司控股子公司上海宏达混凝土有限公司（以下简称“宏达混凝土公司”）根据国税发[2000]037号《国家税务总局关于商品混凝土实行简易办法征收增值税问题的通知》，按 6%的税率缴纳增值税。增值税率为 17%的商品为宏达混凝土公司控股子公司上海宏州预制件有限公司地铁管片销售。

2. 营业税率为 3%的营业收入为建筑施工企业的工程结算收入。营业税率为 5%的营业收入为本公司全资子公司上海宏润地产有限公司（以下简称“宏润地产公司”）及有关房地产业务子公司的房地产销售收入以及本公司全资子公司宏润建设集团上海置业有限公司（以下简称“上海置业公司”）的房屋租赁收入。

3. 土地增值税为宏润地产公司及有关房地产业务子公司的房地产销售税金。

4. 企业所得税为 2%的系 HONGRUN SFECO CO., LTD.适用蒙古国企业所得税法，按销售不动产所获收入扣除可核减费用后，按 2%计征所得税。企业所得税为 25%的系国内企业适用中华人民共和国所得税法按 25%计征企业所得税。

附注四、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

序号	子公司全称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
1	宏润建设集团上海置业有限公司	上海	服务业	1500	办公楼出租及物业管理；房地产信息咨询；建材、百货、烟、酒、食品、副食品、粮油制品、保健食品(除药外)销售	1500	----	100	100	是
2	上海宏达混凝土有限公司	上海	制造业	3298.8	混凝土及制品的产销、建筑材料、装潢材料销售	3278.74	----	99.39	99.39	是
3	上海宏加新型建筑结构制造有限公司	上海	制造业	USD600	设计、生产、安装与维护木结构房屋，设计、组装、安装小型中央空调系统，研究、开发与生产新型建筑材料，销售公司自产产品(涉及行政许可的，凭许可证经营)	3424.45	----	70	70	是

序号	子公司全称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
4	启东宏润投资管理有限公司	启东	实业投资	2000	实业投资、基础设施建设的投资	1999.8	----	99.99	99.99	是
5	龙口宏大房地产开发有限公司	龙口	房地产	5000	房地产开发、经营、销售；室内装潢，建筑材料销售。	5000	----	100	100	是
6	上海宏宙房地产开发有限公司	上海	房地产	1000	房地产开发、经营、销售	1000	----	100	100	是
7	宁波宏耀投资发展有限公司	宁波	实业投资	15400	一般经营项目：实业投资	15400	----	100	100	是
8	HONGRUN SFECO CO., LTD.	蒙古	房地产	USD10	投资、进出口	USD8	----	80	80	是
9	黑龙江巨鹰房地产开发有限公司	黑龙江	房地产	10000	房地产开发与经营	6000	----	60	60	是
10	宏润建设集团（辽宁）有限公司	沈阳	建筑工程	2000	市政公用工程、房屋建筑工程、地基与基础工程、建筑装修装饰工程、钢结构工程、公路工程、机械设备（不含特种设备）安装工程、桥梁工程、城市轨道交通工程、园艺园林绿化工程、铁路工程、港口与航道工程、水利水电工程。	2000	----	100	100	是
11	嘉兴宏润房地产开发有限公司	嘉兴市	房地产	1000	房地产开发与经营、建筑材料销售	1000	----	100	100	是
12	哈尔滨宏润房地产开发有限公司	哈尔滨	房地产	3000	房地产开发与经营，物业管理，酒店管理服务	1800	----	60	60	是

(1) 本公司直接持有上海置业公司 90% 股权，宏润地产公司之全资子公司上海房地产有限公司持有该公司 10% 股权，故本公司合计持有该公司 100% 股权。

(2) 本公司直接持有宏达混凝土公司 99.39% 股权。

(3) 本公司直接持有上海宏加新型建筑结构制造有限公司 70% 股权。

(4) 本公司直接持有启东宏润投资管理有限公司 90% 股权，宏达混凝土公司持有该公司 10% 股权，故本公司合计持有该公司 99.99% 股权。

(5) 本公司直接持有龙口宏大房地产开发有限公司（以下简称“龙口宏大公司”）100% 股权。2010 年度龙口宏大公司注册资本增加 3,000 万元。

(6) 本公司与宏润地产公司原分别持有上海宏宙房地产开发有限公司 70%、5% 股权，2010 年本公司收购该公司少数股东持有的 25% 股权，并将收购后所持的 95% 股权转让给宏润地产公司，宏润地产公司直接持有上海宏宙房地产开发有限公司 100% 股权。

(7) 本公司直接持有宁波宏耀投资发展有限公司 100% 股权。

(8) 本公司直接持有 HONGRUN SFECO CO., LTD.80% 股权。

(9) 2010 年 6 月，黑龙江省巨鹰房地产开发有限公司（以下简称“巨鹰房地产公司”）通过股东会决议，其股东宏润地产公司将持有的 25% 股权转让，转让完成后宏润地产公司对巨鹰房地产公司的持股比例由原先的 80% 减少至 60%。

(10) 2010年8月, 本公司投资设立全资子公司宏润建设集团(辽宁)有限公司, 本公司直接持有该公司100%股权。

(11) 2010年6月, 宏润地产公司投资1,000万元成立嘉兴宏润房地产开发有限公司, 宏润地产公司持有该公司100%股权。

(12) 2010年9月, 宏润地产公司投资1,800万元, 与其他公司共同出资设立哈尔滨宏润房地产开发有限公司, 宏润地产公司持有该公司60%股权。

2. 同一控制下的企业合并取得子公司

子公司全称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	期末实际 出资额(万 元)	实质上构成对 子公司净投资 的其他项目余 额	持股 比例(%)	表决权比 例(%)	是否合 并报表
上海宏润地产有限公司	上海	房地产	5,000.00	房地产开发、经营、销售	5,000.00	---	100.00	100.00	是
上海宏润地产有限公司之子公司:									
无锡宏诚房地产开发有限公司	无锡	房地产	28,000.00	房地产开发、经营、装饰装潢工程	14,560.00	---	52.00	52.00	是
象山宏润房地产开发有限公司	象山	房地产	16,018.00	房地产综合开发经营.房屋租赁; 建筑材料.装饰材料批发.零售; 园林绿化工程设计.施工.花木种植	16,018.00	---	100.00	100.00	是
上海宏洲房地产开发有限公司	上海	房地产	2,000.00	房地产开发经营; 室内装潢; 建筑材料及设备批兼零	2,000.00	---	100.00	100.00	是
上海宏润房地产开发有限公司	上海	房地产	1,500.00	房地产开发经营; 室内装潢; 建筑工程机械. 建筑材料销售。	1,500.00	---	100.00	100.00	是

3. 非同一控制下企业合并取得子公司

子公司全称	注册地	业务性质	注册 资本 (万元)	经营范围	期末实 际出资 额(万元)	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)	是否合 并报表
上海杰庆实业发展有限公司	上海	实业	1568	无纺布、针织品、服装及辅料、工艺品、塑料制品、箱包设计生产加工销售	862.4	---	55.00	55.00	是
上海科润房地产开发有限公司*	上海	房地产	1000	房地产开发经营, 物业管理、室内装潢、建材、装饰材料的销售	950	---	95.00	95.00	是
衡阳宏邦置业有限公司	衡阳	房地产	1740	房地产开发经营、商品房销售(凭资质)、建材、五金交电、机械、电子设备(不含汽车)的销售	1,374.6	---	79.00	79.00	是

* 2010年6月30日,宏润地产公司与上海住宅科技置业发展有限公司签订产权交易合同,参照评估价值收购上海住宅科技置业发展有限公司持有的上海科润房地产开发有限公司(以下简称“上海科润公司”)50%的股权,股权转让总价款为2,429.04万元,收购完成后,宏润地产公司持有该公司95%股权。合并日上海科润公司净资产账面价值为11,368,932.77元。宏润地产公司于购买日将原持有上海科润公司45%股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计算确认投资收益。

(二) 子公司少数股东权益情况

子公司名称	少数股东权益	本期少数股东权益中冲减少数股东损益的金额
上海宏达混凝土有限公司	600,161.29	----
上海宏加新型建筑结构制造有限公司	10,570,072.84	-623,135.84
上海宏宙房地产开发有限公司	----	-74,025.96
上海杰庆实业发展有限公司	16,875,578.26	-450,879.30
无锡宏诚房地产开发有限公司	131,114,569.23	----
衡阳宏邦置业有限公司	6,799,769.70	----
HONGRUN SFECO CO., LTD.	122,509.75	-14,182.25
哈尔滨宏润房地产开发有限公司	11,995,966.80	-4,033.20
上海科润房地产开发有限公司	1,439,745.46	-7,873.14
黑龙江省巨鹰房地产开发有限公司	38,902,248.71	-1,097,751.29
合计	218,420,622.04	-2,271,880.99

(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

名称	期末净资产	本期净利润
宏润建设集团(辽宁)有限公司	20,000,000.00	----
嘉兴宏润房地产开发有限公司	9,999,419.37	-580.63
哈尔滨宏润房地产开发有限公司	29,989,916.99	-10,083.01
上海科润房地产开发有限公司	11,211,469.97	-157,462.80

2. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海宏士达国际贸易有限公司	2,936,188.42	220,337.71

(四) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

1. 2010年12月31日资产负债表中的资产和负债项目折算汇率采用资产负债表日的即期汇率折算，即 1USD=6.6227RMB；所有者权益项目除“未分配利润”项目外折算汇率采用发生时的即期汇率折算，即 1USD=6.9394RMB。

2. 2010年度利润表中的收入和费用项目折算汇率：采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。

附注五、合并财务报表重要项目注释

1、货币资金

项目	2010-12-31			2009-12-31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	----	----	24,869,293.60	----	----	34,382,501.13
人民币	22,492,337.48	1.00	22,492,337.48	34,218,244.88	1.00	34,218,244.88
港币	4,644.07	0.85	3,951.78	4,644.07	0.88	4,089.01
美元	358,313.73	6.62	2,373,004.34	23,456.73	6.83	160,167.24
银行存款：	----	----	932,033,718.85	----	----	1,264,235,471.16
人民币	916,386,844.80	1.00	916,386,844.80	1,262,436,119.63	1.00	1,262,436,119.63
港币	94,120.06	0.85	80,089.58	94,120.06	0.88	82,870.83
美元	2,351,790.72	6.62	15,566,784.47	251,389.98	6.83	1,716,480.70
其他货币资金：	----	----	143,807,445.18	----	----	112,268,497.34
人民币	143,807,445.18	1.00	143,807,445.18	112,268,497.34	1.00	112,268,497.34
合计			1,100,710,457.63			1,410,886,469.63

(1) 其他货币资金中包括根据工程合同有关规定存入银行专户的工程保函押金 139,601,449.17 元、销售房产存入银行专户的按揭贷款保证金 4,205,996.01 元。本公司年末已将上述受限资金在编制现金流量表时视为非现金及现金等价物。

(2) 存放在境外的货币资金为 2,512,606.00 美元，折合人民币 16,640,235.76 元。

(3) 无因抵押、冻结等对变现有限制或有其他潜在回收风险的款项。

2、 应收账款

(1) 按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	----	----	----	----	----	----	----	----
按组合计提坏账准备的应收账款	462,701,258.70	100.00	34,518,943.46	7.46	427,346,432.02	100.00	30,862,471.34	7.22
其中：按账龄组合	462,701,258.70	100.00	34,518,943.46	7.46	427,346,432.02	100.00	30,862,471.34	7.22
无风险组合	----	----	----	----	----	----	----	----
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	----	----	----	----	----	----	----	----
合计	462,701,258.70	100.00	34,518,943.46	7.46	427,346,432.02	100.00	30,862,471.34	7.22

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	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	359,789,599.44	77.76	17,989,479.98	305,289,518.35	71.44	15,264,475.91
1 至 2 年	57,696,082.32	12.47	5,769,608.24	86,243,313.68	20.18	8,624,331.37
2 至 3 年	18,698,785.73	4.04	2,804,817.87	25,136,106.45	5.88	3,770,416.00
3 年以上	26,516,791.21	5.73	7,955,037.37	10,677,493.54	2.50	3,203,248.06
合计	462,701,258.70	100.00	34,518,943.46	427,346,432.02	100.00	30,862,471.34

(2) 应收账款本年转回或收回情况：

无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的款项。

(3) 本报告期无实际核销无法收回的应收款。

(4) 应收账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
宁波石浦半岛置业有限公司	非关联方	59,489,643.00	1 年以内	12.86
上海轨道交通十号线发展有限公司	非关联方	41,329,470.00	1-2 年	8.93
湖南湘天房地产开发有限公司	非关联方	37,481,647.29	1 年以内	8.10
上海良友（集团）有限公司	非关联方	28,551,853.00	1 年以内	6.17
上海轨道交通七号线发展有限公司	非关联方	25,425,893.00	1 年以内	5.50
合计		192,278,506.29		41.56

(6) 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

3、预付款项

(1) 按账龄分类

账龄	2010-12-31		2009-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	239,156,571.88	90.68	320,533,696.51	92.61
1至2年	898,911.40	0.34	4,709,584.71	1.36
2至3年	2,895,324.83	1.10	20,657,560.42	5.97
3年以上	20,772,493.17	7.88	207,065.17	0.06
合计	263,723,301.28	100.00	346,107,906.81	100.00

(2) 单项金额重大预付账款

单位名称	金额	比例(%)	与本公司关系	预付时间	未结算原因
嘉兴市国土资源局	172,353,838.00	65.35	非关联方	1年以内	土地权证尚在办理中
嘉兴市公共资源交易中心	55,000,000.00	20.86	非关联方	1年以内	土地权证尚在办理中
上海枫泾工业投资发展有限公司	22,430,000.00	8.51	非关联方	2-3年、3年以上	土地权规划变更，后期以其他土地置换
合计	249,783,838.00	94.72			

(3) 预付账款期末余额中无预付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 预付账款期末余额中无预付关联方款项。

4、其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	----	----	----	----	----	----	----	----
按组合计提坏账准备的其他应收款	445,435,503.41	100.00	63,450,863.11	14.24	382,601,387.23	99.77	45,465,748.79	11.88
其中：按账龄组合	445,435,503.41	100.00	63,450,863.11	14.24	382,601,387.23	99.77	45,465,748.79	11.88
无风险组合	----	----	----	----	----	----	----	----
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	----	----	----	----	878,912.00	0.23	439,456.00	50.00
合计	445,435,503.41	100.00	63,450,863.11	14.24	383,480,299.23	100.00	45,905,204.79	11.97

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	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	190,047,702.77	42.66	9,502,385.15	78,231,749.09	20.45	3,911,587.45
1 至 2 年	43,120,592.05	9.68	4,312,059.22	147,626,971.40	38.58	14,762,697.14
2 至 3 年	93,624,959.01	21.02	14,043,743.86	134,875,572.23	35.25	20,231,335.83
3 年以上	118,642,249.58	26.64	35,592,674.88	21,867,094.51	5.72	6,560,128.37
合计	445,435,503.41	100.00	63,450,863.11	382,601,387.23	100.00	45,465,748.79

(2) 本公司账龄 3 年以上的其他应收款中应收上海广顺房地产开发公司, 经 2002 年 4 月 29 日法院做出终审判决, 判决上海广顺房地产开发公司应归还本公司该款项, 2003 年度本公司在对该公司的实际财务状况和现金流量及相关信息进行综合分析的基础上, 对上述应收款项计提 50% 的专项坏账准备。截止 2010 年 12 月 31 日该公司已还清所有欠款, 法院判决结果执行完毕, 本期公司转回相应的专项坏账准备 439,456.00 元。

(3) 本报告期无实际核销无法收回的其他应收款。

(4) 其他应收款期末余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	账龄	占其他应收款 总额的比例(%)
浙江全景置业有限公司	联合投资款	156,352,000.60	2-3 年、3 年以上	35.10
哈尔滨高新技术产业开发管理委员会	开发保证金	30,000,000.00	1 年以内	6.73
上海市建筑建材业受理服务中心	投标押金	14,500,000.00	1 年以内	3.26
上海浦东新区建设(集团)有限公司	投标押金	14,200,000.00	1 年以内	3.19
宁波市建设工程招标投标管理办公室	投标押金	9,700,000.00	1 年以内	2.18
合计		224,752,000.60		50.46

(6) 其他应收款期末余额中应收关联方款项见附注六。

5、 存货

项目	2010-12-31			2009-12-31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存材料	21,469,616.02	----	21,469,616.02	41,295,802.48	----	41,295,802.48
周转材料	9,729,944.08	----	9,729,944.08	10,807,889.98	----	10,807,889.98
低值易耗品	476,194.40	----	476,194.40	527,706.66	----	527,706.66
工程施工	1,235,857,628.64	----	1,235,857,628.64	851,923,650.77	----	851,923,650.77
库存商品	9,760,919.01	----	9,760,919.01	18,955,283.23	1,292,186.43	17,663,096.80
完工开发产品	272,175,779.18	----	272,175,779.18	114,903,568.78	----	114,903,568.78
在建开发产品	860,009,557.34	----	860,009,557.34	1,217,575,299.96	----	1,217,575,299.96
拟开发土地	2,104,879,177.74	----	2,104,879,177.74	158,336,703.96	----	158,336,703.96
合计	4,514,358,816.41	----	4,514,358,816.41	2,414,325,905.82	1,292,186.43	2,413,033,719.39

(1) 工程施工

项目	2010-12-31	2009-12-31
在建合同工程累计已发生的成本	7,788,675,065.90	6,370,896,876.90
在建合同工程累计已确认的毛利（亏损）	691,406,832.93	513,948,007.58
减：在建合同工程已办理结算的价款金额	7,244,224,270.19	6,032,921,233.71
在建合同工程净额	1,235,857,628.64	851,923,650.77

(2) 完工开发产品

项目名称	最近一期竣工日	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
上海宏润花园	2006年9月	49,769,906.88	----	16,529,394.79	33,240,512.09
韶光花园	2007年3月	26,071,749.48	----	638,120.11	25,433,629.37
衡阳电脑城	2009年5月	39,061,912.42	----	15,615,388.38	23,446,524.04
象山宏润花园	2010年10月	----	286,272,866.86	230,996,441.33	55,276,425.53
龙口宏润花园（南区）	2010年11月	----	412,916,127.32	304,499,125.81	108,417,001.51
浦江丽都	2008年12月	----	26,361,686.64	----	26,361,686.64
合计		114,903,568.78	725,550,680.82	568,278,470.42	272,175,779.18

(3) 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	2010-12-31	2009-12-31
无锡宏诚花园	2007年5月	分期开发	143,800万	698,744,495.78	615,961,499.27
龙口宏润花园（南区）				----	241,519,570.65
龙口宏润花园（北区）	2010年6月	分期开发	15,000万	83,939,081.08	77,425,385.20
象山宏润花园				----	282,668,844.84
乌兰巴托上海宏润花园小区	2010年5月	分期开发	USD15,070万	77,325,980.48	----
合计				860,009,557.34	1,217,575,299.96

(4) 拟开发土地

项目名称	使用权年限	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
上海配套商品房闵行区君莲基地 C、D 地块	70 年	123,166,981.00	12,585,661.50	----	135,752,642.5
哈尔滨 2010HTS024-027 地块 A	40 年	----	125,226,544.00	----	125,226,544.00
哈尔滨 2010HTQ06 号地块 B	40、70 年	----	1,724,426,880.69	----	1,724,426,880.69
上海市配套商品房闵行区浦江镇新选址 1 号基地 2 号地块 C	70 年	----	119,473,110.55	----	119,473,110.55
蒙古乌兰巴托市巴音朱日和乡地块(序号为 6012/0434)	永久性	35,169,722.96	----	35,169,722.96	----
合计		158,336,703.96	1,981,712,196.74	35,169,722.96	2,104,879,177.74

A. 2010 年 8 月, 巨鹰房地产公司以 11,926 万元的总价竞得哈尔滨市国土资源局拍卖的编号为 2010HTS024、2010HTS025、2010HTS026、2010HTS027 的国有建设用地使用权。预计项目总投资 13 亿元。2010 年 9 月 10 日, 宏润地产公司投资 1,800 万元, 与其他公司共同出资设立成立哈尔滨宏润房地产开发有限公司, 并持有该公司 60% 股权。截止 2010 年 12 月 31 日, 该公司已累计支付土地相关款项 125,226,544.00 元。该地块土地出让金及相关税费已支付完毕, 土地使用权证正在办理中。

B. 2010 年 5 月 31 日, 巨鹰房地产公司以 163,976 万元的总价竞得哈尔滨市国土资源局拍卖的编号为 NO.2010HTQ06 的国有建设用地使用权。预计项目总投资 51 亿元。截止 2010 年 12 月 31 日, 该公司已累计支付土地相关款项 1,724,426,880.69 元。上述款项包含巨鹰房地产公司竞拍 NO.2009HTQ013 号的国有建设用地使用权因为第三方原因导致拍卖结果无效, 经土地出让方同意而转入的土地出让金 30,000 万元。该地块土地出让金及相关税费已支付完毕, 土地使用权证已办理。

C. 2010 年 6 月 30 日, 宏润地产公司与上海住宅科技置业发展有限公司签订产权交易合同, 收购该公司持有的上海科润公司 50% 的股权, 收购完成后, 宏润地产公司持有上海科润公司 95% 股权, 本期将上海科润公司纳入合并范围, 该公司拟开发土地上海市配套商品房闵行区浦江镇新选址 1 号基地 2 号地块累计发生成本 119,473,110.55 元计入本期。

(5) 存货跌价准备

存货种类	2009-12-31	本期计提额	本期减少		2010-12-31
			转回	转销	
库存商品	1,292,186.43	----	----	1,292,186.43	----

本公司全资子公司上海宏士达国际贸易有限公司(以下简称“宏士达公司”)经营国际贸易、转口贸易、保税区企业间的贸易及区内贸易代理等。2008 年宏士达公司对库存商品进行了全面清点, 结合产品性质及产品市场需求变化等因素, 对存货的可变现净值进行了预计,

并将账面净值与可变现净值之间的差额计提了存货跌价准备。本期转销系本公司将宏士达公司股权转让，不再纳入合并范围相应转销存货跌价准备。

(6) 计入存货成本的借款费用资本化金额

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
象山宏润花园	9,802,194.41	----	7,909,488.77	1,892,705.64
无锡宏诚花园	31,372,056.01	9,931,779.13	----	41,303,835.14
龙口宏润花园（南区）	7,276,673.00	8,449,325.00	11,596,913.58	4,129,084.42
衡阳华中国际数码港	1,035,282.02	----	424,423.34	610,858.68
乌兰巴托上海宏润花园小区	----	2,200,284.99	----	2,200,284.99
合计	49,486,205.44	20,581,389.12	19,930,825.69	50,136,768.87

确定本年资本化金额的资本化率按各项目专项借款合同约定利率计算。

(7) 期末部分存货已用于作借款抵押，详见附注十。

6、可供出售金融资产

项目	2010-12-31	2009-12-31
可供出售权益工具	2,908,248.64	2,903,965.72

7、长期应收款

项目	2010-12-31	2009-12-31
一、BT 建设项目	716,053,008.11	602,063,008.23
其中：启东 BT 项目一期	152,996,413.54	214,957,981.54
启东 BT 项目二期	97,122,065.18	96,529,430.49
宁波 BT 项目	465,934,529.39	290,575,596.20
二、未实现融资收益	-18,971,586.78	-38,207,271.41
其中：启东 BT 项目一期	-18,971,586.78	-38,207,271.41
合计	697,081,421.33	563,855,736.82

2007年4月本公司与江苏省启东市人民政府签订《启东市“十一五”期间重点交通工程项目投资建设协议书》，工程项目造价暂定为500,000,000.00元。一期工程为：启东市县乡公路改造、沿江公路东西两段沥青路面工程、南海公路西段；二期工程为：吕北一级公路北段，一、二期工程均为启东市十一五期间重点交通工程项目。

截止2010年12月31日，启东BT项目一期工程已与启东市人民政府签订回购协议，按摊余成本计入长期应收款，并按期确认利息收入；启东BT项目二期工程已通过竣工验收，公司按建造合同应收取对价的公允价值计入长期应收款。

2008年10月，公司与宁波通途投资开发有限公司了《宁波市东外环-南外环立交工程建设-转让协议书》，合同总价暂定为562,922,161.00元。截止2010年12月31日，该项目已通过竣工验收，公司按建造合同应收取对价的公允价值计入长期应收款。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	2009-12-31	增减变动	2010-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
浙江全景置业有限公司	权益法	20,000,000.00	20,000,000.00	----	20,000,000.00	40.00	40.00	----	----	----
上海科润房地产开发有限公司	权益法	4,500,000.00	5,102,612.63	-5,102,612.63	----	95.00	95.00	----	----	----
江苏金太阳电力有限公司	权益法	67,500,000.00	----	72,610,159.19	72,610,159.19	25.00	25.00	----	----	----
浙江市政公用工程建设监理公司	成本法	30,000.00	30,000.00	----	30,000.00	6.00	6.00	----	----	----
上海东辰工程建设股份有限公司	成本法	7,000,000.00	7,000,000.00	----	7,000,000.00	14.00	14.00	----	----	532,000.00
上海传敏影视传播有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	----	100,000.00	4.35	4.35	----	----	----
合计		99,130,000.00	32,232,612.63	67,507,546.56	99,740,159.19					532,000.00

上海科润公司本期纳入合并范围，详见附注四。

(2) 联营企业基本情况

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
浙江全景置业有限公司	40.00	40.00	743,532,558.37	693,532,940.71	49,999,617.66	----	----
江苏金太阳电力有限公司	25.00	25.00	380,490,278.98	130,438,497.20	250,051,781.78	413,330,099.32	40,051,781.78
合计			1,124,022,837.35	823,971,437.91	300,051,399.44	413,330,099.32	40,051,781.78

9、固定资产及累计折旧

项目	2009-12-31	本期增加		本期减少	2010-12-31
一、账面原值合计	759,955,772.10	17,681,351.13	21,717,898.49	755,919,224.74	
其中：房屋建筑物	121,497,084.25	5,613,456.64	3,787,879.02	123,322,661.87	
机器设备	506,020,513.21	2,340,054.00	12,962,958.18	495,397,609.03	
其中：融资租入固定资产	91,870,612.36	----	----	91,870,612.36	
电子设备	4,776,781.62	243,490.00	1,952,354.00	3,067,917.62	
运输工具	40,858,156.41	7,330,397.49	688,955.79	47,499,598.11	
其他设备	86,803,236.61	2,153,953.00	2,325,751.50	86,631,438.11	
		本期增加	本期计提		
二、累计折旧合计	262,597,772.33	73,710.47	88,873,042.58	11,197,539.72	340,346,985.66
其中：房屋及建筑物	24,827,893.17	----	4,212,405.35	1,000,384.61	28,039,913.91
机器设备	185,786,199.04	----	70,129,684.98	8,480,099.80	247,435,784.22
其中：融资租入固定资产	22,279,804.73	----	21,967,744.79	----	44,247,549.52
电子设备	2,574,406.32	----	395,197.79	200,473.73	2,769,130.38
运输工具	25,511,853.61	----	5,113,937.10	439,659.73	30,186,130.98
其他设备	23,897,420.19	73,710.47	9,021,817.36	1,076,921.85	31,916,026.17

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
三、固定资产账面净值合计	497,357,999.77			415,572,239.08
其中：房屋及建筑物	96,669,191.08			95,282,747.96
机器设备	320,234,314.17			247,961,824.81
其中：融资租入固定资产	69,590,807.63			47,623,062.84
电子设备	2,202,375.30			298,787.24
运输工具	15,346,302.80			17,313,467.13
其他设备	62,905,816.42			54,715,411.94
四、减值准备合计	----	----	----	----
其中：房屋及建筑物	----	----	----	----
机器设备	----	----	----	----
其中：融资租入固定资产	----	----	----	----
电子设备	----	----	----	----
运输工具	----	----	----	----
其他设备	----	----	----	----
五、固定资产账面价值合计	497,357,999.77			415,572,239.08
其中：房屋及建筑物	96,669,191.08			95,282,747.96
机器设备	320,234,314.17			247,961,824.81
其中：融资租入固定资产	69,590,807.63			47,623,062.84
电子设备	2,202,375.30			298,787.24
运输工具	15,346,302.80			17,313,467.13
其他设备	62,905,816.42			54,715,411.94

本期折旧额 88,873,042.58 元。

本期在建工程完工转入固定资产 0.00 元。

(1) 通过融资租赁租入的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
机器设备	91,870,612.36	44,247,549.52	47,623,062.84

(2) 期末部分固定资产已用于作借款抵押，详见附注十。

10、在建工程

项目	2010-12-31			2009-12-31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
盾构机及技术改造	64,499,599.32	----	64,499,599.32	11,402,178.80	----	11,402,178.80

(1) 重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	2009-12-31	本期增加	转入 固定资产	其他减少	2010-12-31	工程投入 占预算比 例(%)	工程 进度 (%)	累计利 息资本 化金额	其中:本期 利息资本 化金额	本期利 息资本 化率(%)	资金来源
盾构机及 技术改造	20,627.83	11,402,178.80	53,097,420.52	----	----	64,499,599.32	31.27	31.27	----	721,600.00	6.3360	自有资金 专项借款

(2) 本期无需计提在建工程减值准备。

11、无形资产

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
一、账面原值				
土地使用权	62,734,285.26	----	----	62,734,285.26
二、累计摊销				
土地使用权	2,317,797.10	1,444,401.99	----	3,762,199.09
三、无形资产账面净值				
土地使用权	60,416,488.16			58,972,086.17
四、减值准备				
土地使用权	----	----	----	----
五、无形资产账面价值				
土地使用权	60,416,488.16			58,972,086.17

本期摊销额 1,444,401.99 元。

(1) 2007 年 3 月本公司取得上海杰庆实业发展有限公司 55% 股权并纳入合并范围。该公司拥有按公允价值计量金额为 37,615,319.57 元的土地使用权（根据《企业会计准则第 6 号-无形资产》《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定在合并报表时以公允价值计量），并按剩余土地使用权年限 47 年摊销。

(2) 2008 年 10 月宏润地产公司取得衡阳宏邦置业有限公司（以下简称“衡阳宏邦公司”）79% 股权，并将其纳入合并范围，衡阳宏邦公司拥有按公允价值计量金额为 25,118,965.69 元的土地使用权，并按剩余土地使用权年限 39 年摊销。

12、商誉

被投资单位名称	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31	期末减值准备
衡阳宏邦置业有限公司	3,411,460.19	----	----	3,411,460.19	----

商誉系宏润地产公司非同一控制下合并取得的子公司衡阳宏邦公司所支付收购成本与取得所占被投资单位净资产公允价值份额形成的差额。

期末将衡阳宏邦公司作为一个资产组，预测其报表日以后原收购资产期后各年的净现金流量，然后选用衡阳宏邦公司近三年平均净资产收益率与一年期商业银行同期贷款利率中较

大者作为折现率进行折现，计算出衡阳宏邦公司报表日的可收回金额，减去衡阳宏邦公司报表日账面可辨认净资产按公允价值持续计算的结果，计算出商誉的可收回金额，若商誉的可收回金额大于商誉账面价值，则无需提取商誉减值准备，若商誉的可收回金额小于商誉账面价值，则按其差额提取商誉减值准备。

经进行减值测试，商誉的可收回金额高于其账面价值，故无需提取商誉减值准备。

13、长期待摊费用

项目	2009-12-31	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	2010-12-31
临时设施	4,380,950.33	700,168.00	1,301,816.03	----	3,779,302.30
装修费	3,532,333.16	7,909.50	836,659.67	----	2,703,582.99
其他	136,655.54	----	60,465.71	----	76,189.83
合计	8,049,939.03	708,077.50	2,198,941.41	----	6,559,075.12

14、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2010-12-31	2009-12-31
递延所得税资产：		
资产减值准备	24,492,451.65	19,514,965.64
未实现内部交易损益	----	114,381.45
可税前弥补的经营亏损	5,479,531.70	4,156,596.54
安全生产费	11,572,592.78	7,887,725.52
合计	41,544,576.13	31,673,669.15
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	643,737.16	642,666.43
企业合并取得被购买方可辨认净资产的公允价值与被购买方净资产账面价值的差额	7,100,851.65	2,914,516.58
合计	7,744,588.81	3,557,183.01

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
资产减值准备	97,969,806.57
可税前弥补的经营亏损	21,918,126.77
安全生产费	46,290,371.13
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	2,574,948.64
企业合并取得被购买方可辨认净资产的公允价值与被购买方净资产账面价值的差额	28,403,406.58

15、资产减值准备

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少		2010-12-31
			转回	转销	
一、坏账准备	76,767,676.13	21,443,524.21	----	241,393.77	97,969,806.57
二、存货跌价准备	1,292,186.43	----	----	1,292,186.43	----
合计	78,059,862.56	21,443,524.21	----	1,533,580.20	97,969,806.57

坏账准备本期增加为：1、本期计提的坏账准备 21,069,721.11 元；2、本期新增子公司上海科润公司坏账准备 373,803.10 元。

坏账准备及存货跌价准备本期减少为本公司将宏士达公司股权转让，不再纳入合并范围相应减少。

16、短期借款

项目	2010-12-31	2009-12-31
质押借款	26,684,000.00	----
抵押借款	120,000,000.00	77,400,000.00
保证借款	1,098,500,000.00	401,000,000.00
合计	1,245,184,000.00	478,400,000.00

- (1) 质押借款、抵押借款情况详见附注十。
- (2) 保证借款情况详见附注六。
- (3) 期末本公司不存在已到期未偿还的短期借款。

17、应付票据

种类	2010-12-31	2009-12-31
银行承兑汇票	8,000,000.00	20,000,000.00
商业承兑汇票	49,929,234.67	30,950,502.24
合计	57,929,234.67	50,950,502.24

- (1) 宏润控股为商业承兑汇票提供担保的情况见附注六。
- (2) 应付票据期末余额中无欠付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。
- (3) 期末本公司不存在已到期未承兑的应付票据。

18、应付账款

项目	2010-12-31	2009-12-31
应付账款	1,733,756,190.21	1,449,395,940.46

- (1) 应付账款期末余额中无欠付持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。
- (2) 应付账款期末余额中无应付关联公司款项。

19、预收款项

项目	2010-12-31	2009-12-31
预收账款	351,915,452.06	576,471,567.84

- (1) 预收款项期末余额中无欠付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。
- (2) 预收款项期末余额中无账龄超过 1 年的大额款项。
- (3) 预收款项期末余额中无关联方款项。
- (4) 预收款项期末余额包含龙口宏大公司预收售房款 61,963,418.48 元。

20、应付职工薪酬

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,640,729.30	891,773,448.08	888,363,242.00	32,050,935.38
二、职工福利费	112,215.02	2,184,264.46	2,141,804.23	154,675.25
三、社会保险费	14,119.58	7,893,916.35	7,895,788.27	12,247.66
四、住房公积金	3,758.00	57,261.00	58,042.00	2,977.00
五、工会经费和职工教育经费	4,146,562.61	626,481.76	557,705.58	4,215,338.79
六、非货币性福利	----	----	----	----
七、辞退福利	----	----	----	----
八、其他	----	----	----	----
合计	32,917,384.51	902,535,371.65	899,016,582.08	36,436,174.08

- (1) 应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。
- (2) 期末应付职工薪酬的预计于 2011 年初发放。

21、应交税费

项目	2010-12-31	2009-12-31	计缴标准
营业税	60,732,968.63	45,836,262.05	见附注三
增值税	3,924,225.47	5,248,861.62	见附注三
企业所得税	148,217,899.37	106,652,454.70	见附注三
城市维护建设税	3,049,907.51	2,555,381.51	见附注三
土地增值税	154,150,688.92	121,276,801.14	见附注三
代扣代缴个人所得税	5,559,690.43	8,766,880.76	
教育费附加	2,724,936.09	2,610,501.48	
河道管理费	842,524.63	278,625.04	
其他	3,357,775.11	2,682,752.56	
合计	382,560,616.16	295,908,520.86	

22、应付利息

项目	2010-12-31	2009-12-31
企业债券利息	5,128,767.13	5,128,767.13

23、其他应付款

项目	2010-12-31	2009-12-31
其他应付款	944,961,827.34	336,588,258.37

(1) 单项金额重大其他应付款

单位名称	金额	比例(%)	与本公司关系	账龄	款项性质
宁波石浦半岛置业有限公司	265,045,650.00	28.05	非关联方	1年以内	项目公司前期款
大庆巨鹰房地产开发有限公司	171,725,500.00	18.17	非关联方	1年以内	项目公司前期款
浙江巨鹰集团股份有限公司	150,000,000.00	15.87	非关联方	1年以内	项目公司前期款
无锡天诚房地产开发有限公司	90,205,114.11	9.55	非关联方	1年以内	项目公司前期款
宁波宏仁投资控股有限公司	79,845,700.00	8.45	非关联方	1年以内	项目公司前期款
合计	756,821,964.11	80.09			

(2) 其他应付款期末余额中无欠付持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 其他应付款期末余额中抵押金、垫付款金额合计为 75,892,002.85 元。

(4) 其他应付款期末余额中无账龄超过 3 年的大额款项。

(5) 其他应付款期末余额中应付关联方款项详见附注六。

24、一年内到期的非流动负债

项目	2010-12-31	2009-12-31
一年内到期的长期借款	215,000,000.00	120,000,000.00
其中：保证借款	20,000,000.00	----
抵押借款	195,000,000.00	120,000,000.00

一年内到期的非流动负债明细表

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	2010-12-31	2009-12-31
					本币金额	本币金额
建设银行龙口支行	2008/12/10	2010/12/9	人民币	5.31	----	120,000,000.00
农行银行无锡市锡山支行	2009/4/3	2011/4/1	人民币	6.75	145,000,000.00	----
上海浦东发展银行空港支行	2008/2/21	2011/1/20	人民币	7.56	30,000,000.00	----
上海浦东发展银行空港支行	2008/9/28	2011/1/20	人民币	7.56	20,000,000.00	----
中行宁波江北支行	2009/5/6	2011/12/15	人民币	4.86	20,000,000.00	----
合计					215,000,000.00	120,000,000.00

(1) 保证借款情况详见附注六。

(2) 抵押借款情况详见附注十。

25、长期借款

项目	2010-12-31	2009-12-31
质押借款	57,000,000.00	----
抵押借款	----	245,000,000.00
保证借款	410,000,000.00	240,000,000.00
信用借款	----	----
合计	467,000,000.00	485,000,000.00

长期借款明细表

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2010-12-31	2009-12-31
农行无锡市锡山支行	2009/4/3	2011/4/1	人民币	6.75	----	145,000,000.00
光大银行鄞州支行	2009/6/26	2014/1/6	人民币	5.18	60,000,000.00	60,000,000.00
光大银行鄞州支行	2009/1/7	2013/12/25	人民币	5.47	50,000,000.00	50,000,000.00
光大银行鄞州支行	2010/1/12	2014/1/6	人民币	5.18	50,000,000.00	----
光大银行鄞州支行	2010/5/28	2014/1/6	人民币	5.18	50,000,000.00	----
中行宁波江北支行	2009/7/16	2014/7/15	人民币	5.18	70,000,000.00	70,000,000.00
中行宁波江北支行	2009/4/30	2012/12/15	人民币	5.18	30,000,000.00	30,000,000.00
中行宁波江北支行	2009/5/6	2011/12/15	人民币	4.86	----	20,000,000.00
上海浦东发展银行空港支行	2008/1/21	2011/1/20	人民币	7.56	----	50,000,000.00
上海浦东发展银行空港支行	2008/2/21	2011/1/20	人民币	7.56	----	30,000,000.00
上海浦东发展银行空港支行	2008/9/28	2011/1/21	人民币	7.56	----	20,000,000.00
光大银行宁波分行	2009/11/19	2012/11/19	人民币	4.86	100,000,000.00	10,000,000.00
进出口银行浙江分行	2010/1/6	2013/12/18	人民币	LIBOR+180BP	57,000,000.00	----
合计					467,000,000.00	485,000,000.00

(1) 质押借款情况详见附注十。

(2) 保证借款情况详见附注六。

26、应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	2010-12-31
09 宏润债	100	2009-11-13	5 年	500,000,000.00	5,128,767.13	39,000,000.00	39,000,000.00	5,128,767.13	495,640,039.27

应付债券担保情况见附注六。

27、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位名称	期限	初始金额	季利率(%)	应计利息	2010-12-31	借款条件
中航第一集团国际租赁有限责任公司	5年	102,903,277.80	1.912	12,923,277.80	51,742,278.17	担保
建信金融租赁股份有限公司	3年	50,000,000.00	1.584	721,600.00	50,000,000.00	担保
合计					101,742,278.17	

融资租赁及担保情况详见附注六。

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

项目	2010-12-31	2009-12-31
起租日前融资租赁设备款	50,000,000.00	----
最低租赁付款额	56,680,648.22	74,557,903.78
未确认融资费用	-4,938,370.05	-8,879,888.13
合计	101,742,278.17	65,678,015.65

融资租入固定资产情况详见附注十。

28、股本

项目	2009-12-31	本次变动增减(+、-)					2010-12-31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	300,000,000.00	----	150,000,000.00	----	----	150,000,000.00	450,000,000.00

2010年5月本公司根据2009年度股东大会审议通过的2009年度利润分配方案：以本公司原总股本300,000,000.00股为基数，以留存收益向全体股东每10股送5股共计增加股本150,000,000.00元，本公司股本变更为450,000,000.00元。本次股本变更已经深圳南方民和会计师事务所深南验字(2010)第148号验资报告验证。

29、资本公积

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
股本溢价	131,066,896.28	8,082,641.64	1,195,079.78	137,954,458.14
其他资本公积	16,364,547.32	3,212.19	----	16,367,759.51
合计	147,431,443.60	8,085,853.83	1,195,079.78	154,322,217.65

(1) 股本溢价本期增加系宏达混凝土公司资本公积增加，本公司相应增加；股本溢价本期减少系本公司购买少数股东股权的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额扣除所得税影响后的净额。

(2) 其他资本公积本期增加系本公司可供出售金融资产公允价值变动影响。

30、专项储备

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
安全生产费	31,550,902.04	54,844,776.54	40,105,307.45	46,290,371.13

专项储备本期净增加为根据财政部 2009 年 6 月 25 日发布《企业会计准则解释第 3 号》(财会〔2009〕8 号)有关规定提取尚未使用完毕的安全生产费。

31、盈余公积

项目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
法定盈余公积	97,638,112.56	8,463,223.39	----	106,101,335.95
任意盈余公积	84,556,486.62	----	----	84,556,486.62
合计	182,194,599.18	8,463,223.39	----	190,657,822.57

盈余公积本期增加系根据本公司董事会 2010 年度利润分配预案，按 2010 年度母公司实现净利润的 10% 计提法定盈余公积。

32、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润	870,709,413.82	----
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	----	----
调整后 年初未分配利润	870,709,413.82	----
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	322,333,194.31	----
减: 提取法定盈余公积	8,463,223.39	10
提取任意盈余公积	----	----
应付普通股股利	60,000,000.00	----
转作股本的普通股股利	150,000,000.00	----
期末未分配利润	974,579,384.74	----

33、营业收入及成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2010 年度	2009 年度
营业收入	6,044,965,478.54	5,991,358,229.59
其中: 主营业务收入	6,044,965,478.54	5,991,358,229.59
其他业务收入	----	----
营业成本	5,128,092,617.59	5,186,983,610.66
其中: 主营业务成本	5,128,092,617.59	5,186,983,610.66
其他业务成本	----	----

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
建筑施工	4,987,415,650.64	4,469,414,822.68	5,276,521,525.54	4,776,591,857.38
产品生产	71,227,515.72	56,073,649.67	139,931,872.74	118,834,309.20
商品流通	8,850,656.02	8,046,048.80	20,934,399.37	19,200,619.56
运输服务	22,289,894.04	21,437,560.71	35,263,636.94	28,556,452.57
租赁及物业管理	10,498,230.97	4,443,665.31	8,553,497.73	4,153,264.59
房产销售	944,683,531.15	568,676,870.42	510,153,297.27	239,647,107.36
合计	6,044,965,478.54	5,128,092,617.59	5,991,358,229.59	5,186,983,610.66

上述产品生产、运输服务、商品流通、租赁、房产销售等业务均系本公司控股子公司的经营业务。

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
杭州市地铁集团有限责任公司	495,892,930.54	8.20
宁波通途投资开发有限公司	398,271,208.65	6.59
广东番禺雅居乐房地产开发有限公司	324,064,040.78	5.36
上海青草沙投资建设发展有限公司	299,088,760.16	4.95
宁波石浦半岛置业有限公司	198,298,810.00	3.28
合计	1,715,615,750.13	28.38

34、营业税金及附加

项目	2010 年度	2009 年度
营业税	199,099,839.17	200,353,171.28
城市维护建设税	9,344,754.49	9,770,531.46
教育费附加	6,938,692.00	6,629,295.28
土地增值税	63,028,686.82	17,070,563.57
其他	8,321,397.94	6,795,658.50
合计	286,733,370.42	240,619,220.09

营业税金及附加的计缴标准见附注三。

35、销售费用

项目	2010 年度	2009 年度
销售费用	5,568,890.95	9,658,750.40
其中：		
工资	1,658,050.70	1,386,473.56
广告及销售佣金	1,917,790.00	4,898,773.00
业务招待费	640,700.43	767,605.37

36、管理费用

项目	2010 年度	2009 年度
管理费用	106,770,599.07	103,367,552.19
其中：		
职工工资	50,933,142.12	50,487,459.21
业务招待费	13,144,157.29	9,261,918.13
修理费	10,884,455.78	7,443,411.57
差旅费	6,139,440.84	5,293,535.29

37、财务费用

项目	2010 年度	2009 年度
利息支出	114,706,187.39	54,853,081.56
减：利息收入	26,895,171.32	21,683,818.66
汇兑损益	40,402.51	153,396.57
其他	2,454,234.96	309,287.12
合计	90,305,653.54	33,631,946.59

38、资产减值损失

项目	2010 年度	2009 年度
坏账损失	21,069,721.11	10,457,397.14

39、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	532,000.00	420,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	4,666,040.51	3,307,340.50
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,695,850.71	----
其他	16,745,340.26	----
合计	19,247,530.06	3,727,340.50

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010 年度	2009 年度
上海东辰建设有限公司	532,000.00	420,000.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010 年度	2009 年度
江苏金太阳电力有限公司	5,110,159.19	----
上海科润房地产开发有限公司	-444,118.68	3,307,340.50
合计	4,666,040.51	3,307,340.50

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	2010 年度	2009 年度
上海宏士达国际贸易有限公司	-2,695,850.71	----

(5) 其他

被投资单位	2010 年度	2009 年度
上海科润房地产开发有限公司	16,745,340.26	----

宏润地产公司购买上海科润公司 50% 股权，于购买日将原持有上海科润公司 45% 股权按照该股权在购买日的公允价值进行重新计算确认的投资收益。

(6) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

40、营业外收入

项目	2010 年度	2009 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	----	----	----
其中：固定资产处置利得	----	----	----
无形资产处置利得	----	----	----
政府补助	8,115,652.34	1,615,900.00	8,115,652.34
其他	19,080.00	1,085,201.66	19,080.00
合计	8,134,732.34	2,701,101.66	8,134,732.34

2010 年政府补助主要系：本公司收到宁波市象山县科技局科技创新资金 416 万元，上海漕河泾街道扶持资金 113.4 万元以及宏达混凝土公司收到上海市徐汇区华泾镇人民政府的有关产业扶持政策相关的财政专项补贴 201.27 万元。

41、营业外支出

项目	2010 年度	2009 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	54,771.14	317,347.75	54,771.14
其中：固定资产处置损失	54,771.14	317,347.75	54,771.14
无形资产处置损失	----	----	----
对外捐赠	1,048,358.00	928,300.00	1,048,358.00
其它	214,552.41	253,733.12	214,552.41
合计	1,317,681.55	1,499,380.87	1,317,681.55

捐款支出主要系：2010 年本公司向象山教育协会教育资助基金捐款 940,000.00 元。

42、所得税费用

项目	2010 年度	2009 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	117,288,879.45	108,031,376.36
递延所得税调整	-5,643,860.78	-3,098,483.89
合计	111,645,018.67	104,932,892.47

所得税税率详见附注三。

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

项目	2010 年度	2009 年度
归属母公司所有者的净利润	322,333,194.31	306,627,607.54
已发行的普通股加权平均数	450,000,000.00	450,000,000.00
基本每股收益（每股人民币元）	0.72	0.68
稀释每股收益（每股人民币元）	0.72	0.68

本公司不存在稀释性潜在普通股。

本公司每股收益计算过程如下：

项目	序号	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的净利润	1	322,333,194.31	306,627,607.54
非经常性损益	2	5,113,854.62	2,878,274.34
扣除非经营性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=2-1	317,219,339.69	303,749,333.20
期初股份总数	4	300,000,000.00	200,000,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	150,000,000.00	100,000,000.00
发行新股或债转股等增加股份数	6	----	----
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	----	----
因回购等减少股份数	8	----	----
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	----	----
报告期缩股数	10	----	----
因资本公积转增股本或股票股利分配重新计算各列报期间股份数	11	----	150,000,000.00
报告期月份数	12	12	12
发行在外的普通股加权平均数	13=4+5+6×7/12-8×9/12-10+11	450,000,000.00	450,000,000.00
基本每股收益	14=1/13	0.72	0.68
扣除非经常损益基本每股收益	15=3/13	0.70	0.67

本公司2009年度每股收益根据《企业会计准则第34号-每股收益》、《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，按照2009年度股东大会通过的利润分配方案，以留存收益向全体股东每10股转增5股后的普通股股数重新计算。

44、现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年度	2009 年度
收到的专项补助资金、奖励金	28,115,652.34	1,615,900.00
收回的保证金、押金及其他往来款	801,912,497.81	276,909,249.44
利息收入	26,895,171.32	6,369,847.79
合计	856,923,321.47	284,894,997.23

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2010 年度	2009 年度
管理费用、经营费用等	53,207,274.79	43,926,612.02
支付的押金、保证金及其他往来款	190,767,381.36	133,659,440.98
其他	2,202,910.41	987,944.48
合计	246,177,566.56	178,573,997.48

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010 年度	2009 年度
收到融资租赁款	50,000,000.00	60,980,000.00
其他	----	5,800,000.00
合计	50,000,000.00	66,780,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2010 年度	2009 年度
支付大股东带息借款	----	55,000,000.00
融资租赁租金	17,877,255.56	23,995,374.02
合计	17,877,255.56	78,995,374.02

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2010 年度	2009 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	320,844,188.04	306,635,921.34
加：资产减值准备	21,069,721.11	10,457,397.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	88,873,042.58	87,168,743.51
无形资产摊销	1,444,401.99	1,959,224.50
长期待摊费用摊销	2,198,941.41	2,682,582.70
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）	54,771.14	317,347.75

补充资料	2010 年度	2009 年度
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）	114,706,187.39	50,788,171.26
投资损失（收益以“－”号填列）	-19,247,530.06	-3,727,340.50
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-9,870,906.98	-2,982,605.96
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	4,187,405.80	-115,877.93
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,955,503,242.16	-54,585,609.03
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-156,683,066.22	-626,270,295.93
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	662,838,206.19	479,451,961.29
其他	20,000,000.00	----
经营活动产生的现金流量净额	-905,087,879.77	251,779,620.14
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	----	89,672,585.89
一年内到期的可转换公司债券	----	----
融资租入固定资产	----	----
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	956,903,012.45	1,298,617,972.29
减：现金的期初余额	1,298,617,972.29	567,982,118.89
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	-341,714,959.84	730,635,853.40

*其他系宏达混凝土公司2010年度收到上海市徐汇土地发展有限公司龙吴路2700号地块清退补偿款2,000万元。

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2010 年度	2009 年度
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	24,290,400.00	----
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	24,290,400.00	----
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	12,164,629.46	----
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	12,125,770.54	----
4. 取得子公司的净资产	11,368,932.77	----
流动资产	125,629,880.62	----
非流动资产	393,037.37	----
流动负债	114,653,985.22	----
非流动负债	----	----

项目	2010 年度	2009 年度
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	20,000.00	----
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	20,000.00	----
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	250,853.69	----
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-230,853.69	----
4. 处置子公司的净资产	2,936,188.42	----
流动资产	4,688,790.60	----
非流动资产	642,705.25	----
流动负债	2,395,307.43	----
非流动负债	----	----

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2010-12-31	2009-12-31
一、现金	956,903,012.45	1,298,617,972.29
其中: 库存现金	24,869,293.60	34,382,501.13
可随时用于支付的银行存款	932,033,718.85	1,264,235,471.16
可随时用于支付的其他货币资金	----	----
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	956,903,012.45	1,298,617,972.29

2010 年期末现金及现金等价物余额与货币资金期末余额差异 143,807,445.18 元, 系本公司将开具工程保函而存入银行专户的保函押金 139,601,449.17 元、销售房产存入银行专户的按揭贷款保证金 4,205,996.01 元, 本公司年末将上述受限资金在编制现金流量表时视为非现金及现金等价物。

46、其他综合收益

项目	2010 年度	2009 年度
一、可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	4,282.92	1,202,415.94
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	1,070.73	300,603.99
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	----	----
小计	3,212.19	901,811.95
二、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	10,842,807.06	----
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	2,710,701.77	----
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	----	----
小计	8,132,105.29	----

项目	2010 年度	2009 年度
三、外币财务报表折算差额	-20,550.00	-640.00
减：处置境外经营当期转入损益的净额	----	----
小计	-20,550.00	-640.00
四、其他	----	249,889.13
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	----	62,472.28
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	----	----
小计	----	187,416.85
合计	8,114,767.48	1,088,588.80

附注六、关联方关系及其交易

(一) 关联方认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二) 本企业的母公司情况

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
浙江宏润控股有限公司	有限公司	浙江象山	郑恩辉	实业投资	15,000 万	44.46	44.46	郑宏舫	73015940-0

(1) 由于本公司董事会成员多数由宏润控股委派，故该公司对本公司存在实质控制关系。

(2) 本公司创始人、董事长郑宏舫先生直接持有本公司 15.25% 股份及通过持股宏润控股（郑宏舫先生直接持有该公司 35.18% 股份）而间接持有本公司 15.64% 股份，系本公司实际控制人。

(三) 本企业的子公司情况

子公司全称	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(%)	组织机构代码
宏润建设集团上海置业有限公司	有限公司	上海	郑宏舫	物业管理	1,500.00	100.00	100.00	60732699-8
上海宏达混凝土有限公司	有限公司	上海	何秀永	工业生产	3,298.80	99.39	99.39	13229388-8
上海宏加新型建筑结构制造有限公司	有限公司	上海	何秀永	预制件生产	USD600	70.00	70.00	76649508-6
启东宏润投资管理有限公司	有限公司	启东	李涵军	投资管理	2,000.00	100.00	100.00	79907631-2
龙口宏大房地产开发有限公司	有限公司	龙口	顾敏春	房地产开发	2,000.00	100.00	100.00	66574426-6
上海杰庆实业发展有限公司	有限公司	上海	尹芳达	实业	1,568.00	55.00	55.00	76875388-6
上海宏润地产公司有限公司	有限公司	上海	周玉成	房地产开发	5,000.00	100.00	100.00	13463291-9
宁波宏耀投资发展有限公司	有限公司	宁波	尹芳达	投资管理	15,400.00	100.00	100.00	68105383-6
HONGRUN SFECO CO., LTD.	有限公司	蒙古国 乌兰巴托	郑宏舫	房地产开发	USD10	80.00	80.00	----
宏润建设集团（辽宁）有限公司	有限公司	沈阳	郑宏舫	工程施工	2000.00	100.00	100.00	55534174-9

(四) 本企业的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额(万元)	期末负债总额(万元)	期末净资产总额(万元)	本期营业收入总额(万元)	本期净利润(万元)	关联关系	组织机构代码
浙江全景置业有限公司	有限公司	杭州	黄光辉	房地产开发	5000.00	40.00	40.00	59,240.02	54,240.02	5,000.00	----	----	本公司之联营公司	77478274-7
江苏金太阳电力有限公司	有限公司	靖江	鲁俊	太阳能发电	18000.00	25.00	25.00	38,049.03	13,043.85	25,005.18	41,333.01	4,005.18	本公司之联营公司	69935415-1

(五) 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
郑宏舫	本公司最终控制人	无
宁波润达投资发展有限公司	受同一母公司控制的企业	76453914-5
宁波象山港国际大酒店有限公司	受同一母公司控制的企业	75628651-2

(六) 关联方交易事项

1. 工程施工

(1) 根据本公司与宁波象山港国际大酒店有限公司(以下简称“象山港国际大酒店”)2008年6月签订象山港国际大酒店扩建工程补充合同,合同总价为30,000,000.00元,定价依据是通过投标方式按市场价定价。截止2010年12月31日,本公司完成工程施工63,018,743.80元,已收到工程款68,217,614.00元。2010年度确认收入30,149,886.43元,2009年度确认收入27,308,244.57元。

(2) 2008年本公司与宏润控股签订襄阳大楼外装修一期及二期外墙面改造工程,合同总金额4,600,000.00元,定价依据是通过投标方式按市场价定价。截止2010年12月31日,本公司完成工程施工6,738,918.62元,已收到工程款6,320,000.00元。2010年度确认收入2,401,952.76元,2009年度确认收入4,410,000.00元。

(3) 根据本公司与浙江全景置业有限公司2009年3月签订的工程施工合同,本公司承接钱江新城D-11-2、D-11-3地块项目工程,合同总价为203,107,117.00元,定价依据是通过投标方式按市场价定价。截止2010年12月31日,本公司完成工程施工205,273,945.00元,已收到工程款219,850,000.00元。2010年度确认收入179,639,440.31元,2009年度确认收入40,210,559.69元。

2. 担保及质押

(1) 宏润控股为本公司取得短期银行借款-保证借款提供担保余额合计为

1,085,000,000.00 元，为本公司取得长期银行借款-保证借款提供担保余额合计为 100,000,000.00 元。

宏润控股为公司取得短期银行借款-抵押借款提供连带担保余额为 120,000,000.00 元，为本公司取得一年内到期长期银行借款-抵押借款提供连带责任担保余额合计为 50,000,000.00 元。

宏润控股以其持有的本公司限售流通股 60,000,000 股（其中：最初质押的限售流通股股数为 40,000,000 股，经 2010 年 5 月本公司根据 2009 年度利润分配方案每 10 股送 5 股后增加质押的限售流通股股数为 20,000,000 股。）为本公司向中国进出口银行申请人民币 3.4 亿元及美元 5,000 万元的境外投资贷款提供不超过人民币 3 亿元质押，质押冻结期限从 2009 年 12 月 24 日至公司全额偿还上述贷款日，上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股份质押登记手续，《证券质押登记证明书》编号 No:0000008591。截止 2010 年 12 月 31 日，该合同项下长期借款余额为人民币 57,000,000.00 元，短期借款余额为美元 4,000,000.00 元。

宏润控股为本公司开具商业承兑汇票提供担保余额合计为 42,844,241.03 元。

宏润控股为本公司发行 5 亿债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，担保范围包括债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

宏润控股为本公司长期应付款中融资租赁业务担保余额为 101,742,278.17 元。

截止 2010 年 12 月 31 日宏润控股为本公司开具的总额为 1,356,519,837.69 元的履约保函、投标保函或预付款保函等提供连带责任担保。

(2) 本公司为控股子公司短期银行借款提供担保余额 13,500,000.00 元、长期银行借款提供担保余额为 310,000,000.00 元、一年内到期长期银行借款提供担保余额为 20,000,000.00 元。

3. 其他

(1) 2010 年度上海置业公司收到宏润控股宏润大厦租金 103,306.00 元。

(2) 本公司 2010 年度向象山港国际大酒店支付住宿及餐饮费为 1,141,387.31 元。

(3) 象山宏润房地产开发有限公司 2010 年按约定收到象山港国际大酒店支付的该公司四幢酒店式别墅的规划、设计、工程管理等代为管理报酬费 3,000,000.00 元。

(4) 象山宏润房地产开发有限公司因开发的别墅占用毗连的象山港国际大酒店土地，2010 年按评估价格支付该公司土地使用权转让费 5,166,882.00 元。

(5) 为补充公司流动资金，公司于 2010 年 5 月向宏润控股借款人民币 2 亿元，利率不超过同期金融机构人民币贷款利率，2010 年度支付借款利息 6,177,800.00 元，截止 2010 年 12 月 31 日，该笔借款已归还。

(七) 关联方应收应付款项余额

项目名称	关联方	2010-12-31		2009-12-31	
		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他应收款					
	浙江全景置业有限公司	156,352,000.60	35.10	156,352,000.60	40.77
其他应付款					
	浙江宏润控股有限公司	----	----	5,997,500.00	1.78
	宁波象山港国际大酒店有限公司	1,708,071.17	0.18	6,163,732.00	1.83
	宁波润达投资发展有限公司	13,650,000.00	1.44	5,600,334.00	1.66

(八) 各子公司占用母公司资金情况

占用资金之子公司	占用金额	占用方式	占用原因
上海宏润地产有限公司	6,529,667.00	经营性占用	本公司为该公司开发宏润花园，期末尚未收取的工程款
宏润建设集团上海置业有限公司	1,720,949.00	经营性占用	本公司为该公司改建宏润大厦，期末尚未收取的工程款
上海宏洲房地产开发有限公司	284,415.74	经营性占用	本公司为该公司开发韶光花园，期末尚未收取的工程款
上海宏加新型建筑结构制造有限公司	654,314.00	经营性占用	本公司为该公司施工建设厂房，期末尚未收取的工程款
黑龙江巨鹰房地产开发有限公司	1,010,000,000.00	非经营性占用	本公司在黑龙江开展房地产开发业务，用于该公司支付土地出让金款项
浙江全景置业有限公司	156,352,000.60	非经营性占用	本公司在浙江杭州开展房地产开发业务，用于该公司支付土地出让金款项
龙口宏大房地产开发有限公司	103,639,624.78	非经营性占用	本公司对该公司的开发业务资金周转款
上海宏宙房地产开发有限公司	121,022,572.55	非经营性占用	本公司开展房地产开发业务，用于该公司支付土地出让金款项
宏润建设集团上海置业有限公司	35,791,957.67	非经营性占用	本公司支付该公司的资金周转款
HONGRUN SFECO CO., LTD.	129,937,632.99	非经营性占用	本公司开展房地产开发业务，支付该公司前期投资款
上海宏达混凝土有限公司	5,123,091.60	非经营性占用	本公司支付该公司的资金周转款
上海杰庆实业发展有限公司	3,996,081.92	非经营性占用	本公司支付该公司的资金周转款
嘉兴宏润房地产开发有限公司	146,220,000.00	非经营性占用	本公司在嘉兴开展房地产开发业务，用于该公司支付土地出让金款项

附注七、或有事项

截止 2010 年 12 月 31 日本公司根据工程施工合同有关规定开具总额为 1,356,519,837.69 元的履约保函、投标保函或预付款保函。

附注八、承诺事项

(一) 重大支出或投资

1. 2010 年本公司与有关设备供应商签订五台复合式土压平衡隧道掘进机采购合同，合同价 19,427.83 万元，截止 2010 年 12 月 31 日，共支付 4,645.86 万元。

2. 2010 年 5 月 17 日，宏润地产公司以 3.4471 亿元的总价竞得嘉兴市国土资源局拍卖的宗地号为 2010-06 号的国有建设用地使用权并签订编号为 3304012010A21008 的国有建设用地使用权出让合同。2010 年 6 月 18 日，宏润地产公司投资成立嘉兴宏润房地产开发有限公司，持该公司 100.00% 股权。截止 2010 年 12 月 31 日，该公司已缴纳项目出让价款 227,353,838.00 元，剩余土地出让价款按合同于 2011 年 5 月 25 日前支付。

(二) 未完工重大施工工程

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司对外签署尚未完工的重大工程合同明细如下：

序号	工程名称	签署时间	甲方名称	合同金额 (万元)	工程类型
1	杭州地铁 1 号线工程艮山门站/国铁联络线/艮山门站-闸弄口站-火车东区间 (5、6 号盾构)	2007 年 6 月	杭州市地铁集团有限责任公司	34,823	轨道交通
2	世纪大道站—汽车城站—乔司北站盾构区间地下明挖段、U 型槽段 (18 号盾构)	2007 年 8 月	杭州市地铁集团有限责任公司	22,855	轨道交通
3	杭州地铁 1 号线工程彭埠站/凤起路站-武林广场站区间/火车东-彭埠站区间 (14、15 号盾构)	2007 年 12 月	杭州市地铁集团有限责任公司	33,698	轨道交通
4	苏州市轨道交通 1 号线 I-TS-07 标土建工程	2008 年 2 月	苏州轨道交通有限公司	24,275	轨道交通
5	武汉市轨道交通二号线一期工程第十八标段 18B 分标段土建工程	2008 年 11 月	武汉地铁集团有限公司	31,139	轨道交通
6	上海轨道交通 11 号线北段二期工程 G3 标云锦路车站	2008 年 12 月	上海轨道交通申嘉线发展有限公司	16,970	轨道交通
7	漕溪路站地块公共开发空间工程	2009 年 3 月	上海汇成建设发展有限公司	13,897	市政
8	钱江新城 D-11-2、D-11-3 地块项目工程	2009 年 3 月	浙江全景置业有限公司	20,311	土建
9	杭州地铁 2 号线一期工程 SG2-9 标段 (钱江路站)	2009 年 3 月	杭州市地铁集团有限责任公司	26,777	轨道交通
10	武汉市轨道交通四号线一期工程区间及车站土建施工第一标段	2009 年 7 月	武汉地铁集团有限公司	33,966	轨道交通
11	徐汇滨江地区公共开放空间综合环境建设工程 (一期) 东段 G 配套建筑工程	2009 年 7 月	上海汇成建设发展有限公司	16,698	市政
12	上海市轨道交通 12 号线土建工程 16 标段曲阜路站、汉中路站~曲阜路站~天潼路站区间土建施工	2009 年 9 月	上海轨道交通十二号线发展有限公司	25,195	轨道交通

序号	工程名称	签署时间	甲方名称	合同金额 (万元)	工程类型
13	上海轨道交通 13 号线一期工程 13 (1) .GT.4 标祁连山南路站、祁连山南 站站~真北路站区间	2009 年 10 月	上海轨道交通十三号线发展有限公司	17,881	轨道交通
14	杭州市紫金港路工程(文一西路~留祥路) 01 标	2009 年 10 月	杭州市基础设施建设发展中心	24,167	市政
15	大连市地铁一期工程 104 标段工程施工项目	2009 年 11 月	大连市地铁工程建设指挥部	33,966	轨道交通
16	甬金高速连接线工程三标段	2009 年 11 月	宁波市绕城高速连接线建设有限公司	11,780	市政
17	西安市地铁一号线后卫寨至汉城路土建施工 D1TJSG-4 标段	2009 年 12 月	西安市地下铁道有限责任公司	23,519	轨道交通
18	机场路北延工程 1 标段	2009 年 12 月	宁波市绕城高速连接线建设有限公司	15,068	市政
19	广州雅居乐花园北区 5 号地块共 5 栋(T61-1、T61-2、T42-4、T42-5、T63-5) 住宅、商铺及地下室的土建及水电安装工程	2010 年 2 月	广州雅居乐房地产有限公司	17,000	土建
20	上海市轨道交通 12 号线工程中春路停车场工程	2010 年 3 月	上海轨道交通十二号线发展有限公司	13,985	轨道交通
21	宁波市南区污水处理厂二期土建工程	2010 年 3 月	宁波市城市排水有限公司	12,385	市政
22	雅居乐广州青新路项目 3-3 地块 4~7 (建筑编号) 四栋中高层住宅、公建 (DJ-2)、电房及地下室土建及水电工程	2010 年 4 月	广州雅粤房地产开发有限公司	18,000	土建
23	杭州地铁 2 号线一期工程 SG2-2 标段(潘水路站/人民路站/潘水路站~人民 路站、人民路站~杭发厂站(3、4 号盾构))	2010 年 4 月	杭州市地铁集团有限责任公司	32,335	轨道交通
24	闵行区浦江镇新选址 1 号基地 3 号地块配套商品房项目 B 工程	2010 年 5 月	上海科顺房地产开发有限公司	26,213	土建
25	中山市凯茵新城 A03 区 D1-3、D1-5、D2-2、D2-3、T-5 型共 5 栋低层住 宅及地下室土建和水电安装工程	2010 年 5 月	中山市凯茵豪园房地产开发有限公司	13,303	土建
26	中山广场工程	2010 年 6 月	中山市华联实业开发公司	10,800	土建
27	远洋城 B1 地块	2010 年 6 月	远洋地产(中山)开发有限公司	19,307	土建
28	宁波市南区污水处理厂二期土建工程	2010 年 7 月	宁波市城市排水有限公司	12,386	市政
29	上海市轨道交通 11 号线南段土建工程 2 标段(华夏西路站-罗山路站-周 浦东站(含))高架土建工程	2010 年 7 月	上海市轨道交通十一号线南段发展有 限公司	19,714	轨道交通
30	广州雅居乐花园北区 7-1 地块 5 栋高层住宅(地上 32F)(建筑编号: T43-7、 T43-8、T4-3C、T63-1、T63-2)、商铺(非独立)及地下室(地下 2F)土 建及水电安装工程	2010 年 7 月	广州番禺雅居乐房地产有限公司	15,674	土建
31	青岛市地铁一期工程(3 号线)土建施工 16 标段	2010 年 8 月	青岛市地下铁道公司	25,745	轨道交通
32	武汉市轨道交通四号线二期工程区间及车站土建施工第八标段	2010 年 8 月	武汉地铁集团有限公司	34,200	轨道交通
33	佛山市南海区海八路隧道工程 II 标(专业分包合同)	2010 年 8 月	上海市第二市政工程有限公司	13,923	市政
34	上海市污水治理白龙港片区南线输送干线完善工程(东段输送干线)	2010 年 9 月	上海市城市排水有限公司	26,588	市政
35	S6 公路新建工程 S6-6 标	2010 年 11 月	上海公路投资建设发展有限公司	16,351	市政
36	宁波市中心城区街景整治工程-环城西路(环城北路-段塘立交)及联丰路 -柳汀街-药行街-百丈路(机场路-中兴路)工程 III 标段	2010 年 11 月	宁波市市政工程前期办公室	11,475	市政
37	南京地铁三号线 D3-TA-07 标盾构工程	2010 年 11 月	中铁二局第五工程有限公司	26,219	轨道交通
38	西樵项目二期 1、2、3、4 座高层住宅及地下车库的土建和水电安装工程	2010 年 11 月	广东西樵商贸广场有限公司	12,781	土建
39	幸福汇名苑一期(E、C-1、2、D-1、2、B1-1、A-3)栋及地下车库	2010 年 12 月	中山市润达实业有限公司	10,638	土建
40	上海市杨浦区控江路紫荆广场商办楼项目桩基及围护	2010 年 12 月	上海海锦房地产有限公司	11,550	土建
41	宁波市轨道交通 2 号线一期地下土建工程 TJ2107 标段施工	2010 年 12 月	宁波市轨道交通工程建设指挥部	43,703	轨道交通

附注九、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
对一个公司的巨额投资	收购公司股权	20,230 万元	----

根据本公司第六届董事会第十一次会议决议及 2011 年 3 月 8 日 2011 年度第一次临时股东大会决议通过的《关于受让江苏金太阳电力有限公司持有的上海交大泰阳绿色能源有限公司 76.07% 股权的议案》，公司拟以 20,230 万元受让江苏金太阳电力有限公司持有的上海交大泰阳绿色能源有限公司（以下简称“交大泰阳公司”）76.07% 股权。此项交易完成后，交大泰阳公司注册资本 31,300 万元中，公司将持有其 76.07% 股权，交大泰阳公司将成为公司的控股子公司。截止本报告日，上述股权转让已完成工商变更。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司六届 12 次董事会审议通过本公司 2010 年度利润分配的预案：按本公司 2010 年度实现净利润提取 10% 法定公积金，加上期初未分配利润，减 2010 年分配的现金股利 6,000 万元、以留存收益向全体股东每 10 股送 5 股减少 15,000 万元，实际可供股东分配的利润为 205,237,634.19 元，拟以 2010 年 12 月 31 日公司总股本 45,000 万股为基数，向全体股东每 10 股派息 2.00 元（含税），共计派发股利 9,000 万元，剩余未分配利润暂不分配。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

本公司于 2011 年 3 月 9 日接宏润控股转来的宏润控股与韵升控股集团有限公司签订的《股票质押合同》、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的《质押登记证明》（编号：1103080002），宏润控股将其所持公司限售流通股 19,500,000 股（占公司总股本的 4.33%）质押给韵升控股集团有限公司，质押登记日为 2010 年 3 月 8 日，股份质押冻结期限从质押登记日至约定的债务履行期限届满之日。截止本报告日，宏润控股持有本公司股份 200,048,827 股，占公司总股本的 44.46%。

截止本报告日，宏润控股累计质押其所持的本公司股份总数为 134,250,000 股，占公司总股本的 29.83%。

附注十、其他重大事项

(一) 租赁

1、 融资租入固定资产

2008 年 12 月 29 日，本公司与中航第一集团国际租赁有限责任公司（以下简称“中航租赁公司”）签订了《融资租赁合同》。公司以拥有的三台地铁隧道掘进机，以“售后回租”方式向中航租赁公司申请办理融资租赁业务，融资金额为 8,998 万元。

(1) 各类租入固定资产情况如下:

项目	2010-12-31	2009-12-31
原值		
机器设备	91,870,612.36	91,870,612.36
累计折旧		
机器设备	44,247,549.52	22,279,804.73
减值准备	----	----
固定资产账面价值	47,623,062.84	69,590,807.63

(2) 以后年度将支付的最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内 (含 1 年)	17,877,255.56
1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	17,877,255.56
2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	17,877,255.56
3 年以上 4 年以内 (含 4 年)	3,048,881.54

(3) 未确认融资费用的余额

项目	2010-12-31	2009-12-31
未确认融资费用	4,938,370.05	8,879,888.13

2、售后租回交易合同重要条款

(1) 租赁物: 宏润建设公司拥有的三台地铁隧道掘进机。

(2) 融资金额: 8,998 万元

(3) 租赁方式: 采取售后回租方式, 即公司将上述租赁物件按设备原价转让给中航租赁公司, 同时再与中航租赁公司就该租赁物件签订租赁合同, 租赁合同期内公司按照租赁合同的约定向中航租赁公司分期支付租金。

(4) 租赁期限:

自中航租赁公司向公司支付设备转让款之日起 60 个月内。

(5) 租金及支付方式:

公司每三个月支付租金。租金总额共计 102,883,277.80 元。

(6) 租赁设备所有权:

在租赁期间设备所有权归中航租赁公司所有; 自租赁合同履行完毕之日起, 公司向中航租赁公司支付期末购买价后, 租赁设备所有权归还公司。

(7) 合同生效日期为 2008 年 12 月 29 日。

3、 尚待执行的融资租赁情况

2010年，公司与建信金融租赁股份有限公司（以下简称“建信租赁公司”）签订【租赁合同】，约定最高不超过1.6亿的盾构设备融资租赁，建信租赁公司根据设备购买合同付款进度向本公司支付购买价款，并收取款项支付日起至起租日前的租前利息。设备交付并验收合格日作为融资租赁合同起租日，租赁期限为起租日起3年，按等额本金方式，分12期计算租金并于季度末支付，租赁成本以建信租赁公司实际支付给本公司的设备购买价款确定，租赁利率按起租日中国人民银行公布的人民币3-5年贷款基准利率上浮10%，并于各年年初调整。宏润控股为本【租赁合同】项下的担保人。截止本报告日，本公司收到建信租赁公司支付的融资租赁设备款5,000万元，支付租前利息721,600.00元。

（二）以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	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	期末金额
金融资产					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,903,965.72	----	3,212.19	----	2,908,248.64

（三）资产抵押事项

1、 截止2010年12月31日存放于银行的保证金存款情况如下：

抵押物资产	金额
银行存款	143,807,445.18

上述银行存款包括根据工程合同有关规定存入银行专户的工程保函押金139,601,449.17元、销售房产存入银行专户的按揭贷款保证金4,205,996.01元。

2、 截止2010年12月31日用作抵押的其他资产情况如下：

抵押物资产	原值	净值
存货-土地使用权	250,000,000.00	250,000,000.00
固定资产-房屋建筑物	56,873,811.70	41,545,736.02
固定资产-机器设备	153,703,411.68	103,292,481.72
合计	460,577,223.38	394,838,217.74

（1）存货-土地使用权

宏润地产公司之子公司无锡宏诚房地产开发有限公司以其持有的土地使用权提供抵押，取得中国农业银行无锡市锡山支行银行借款14,500万元，该借款期限为2009年4月3日至2011年4月1日。截止2010年12月31日该抵押土地使用权净值为25,000万元。

（2）固定资产-房屋建筑物

本公司以上海置业公司的房产作抵押，取得上海银行漕河泾支行银行借款 12,000 万元，到期日为 2011 年 8 月 19 日，该借款另由宏润控股提供连带担保。截止 2010 年 12 月 31 日该等房产原值 56,873,811.70 元，净值 41,545,736.02 元。

（3）固定资产-机器设备

本公司以特定机器设备作为抵押，取得上海浦东发展银行空港支行总额为 10,000 万元，期限为三年的长期借款，到期日为 2011 年 1 月 20 日。2010 年归还 5,000 万元，截止 2010 年 12 月 31 日该等设备原值 153,703,411.68 元，净值 103,292,481.72 元。

（四）股本质押事项

宏润控股以其持有的本公司限售流通股 60,000,000 股（其中：最初质押的限售流通股股数为 40,000,000 股，经 2010 年 5 月本公司根据 2009 年度利润分配方案每 10 股送 5 股后增加质押的限售流通股股数为 20,000,000 股。）为本公司向中国进出口银行申请人民币 3.4 亿及美元 5,000 万元的境外投资贷款提供不超过人民币 3 亿元质押，质押冻结期限从 2009 年 12 月 24 日至公司全额偿还上述贷款日，上述质押已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股份质押登记手续，《证券质押登记证明书》编号 No:0000008591。

宏润控股与华宝信托有限责任公司签订的《股权质押合同》、中国证券登记结算有限公司深圳分公司的《证券质押登记证明》（编号:1003030002），宏润控股将其所持公司限售流通股 54,750,000 股（其中：最初质押的限售流通股股数为 36,500,000 股，经 2010 年 5 月本公司根据 2009 年度利润分配方案每 10 股送 5 股后增加质押的限售流通股股数为 18,250,000 股。）质押给华宝信托，质押登记日为 2010 年 3 月 3 日，股份质押冻结期限从质押登记日至约定的债务履行期限届满之日。

截止 2010 年 12 月 31 日，宏润控股累计质押公司股份总数为 114,750,000 股，占公司总股本的 25.50%。

（五）宏润控股前期承诺完成情况

2007 年 12 月 31 日本公司与宏润控股签署《发行股票购买资产协议》，本公司向宏润控股非公开发行不超过 3,377 万人民币普通股股票，发行价格每股人民币 17.52 元，购买其所拥有的房地产开发相关的资产及业务，即收购宏润地产公司 100% 股权及其子公司和联营公司股权。2008 年 5 月 6 日经中国证券监督管理委员会以证监许可字[2008]650 号核准后实施完成，在《发行股票购买资产协议》中宏润控股保证上述收购资产在 2008 年度、2009 年度、

2010 年度实现的净利润将分别不低于 12,700 万元、13,800 万元、14,000 万元。若某个会计年度标的资产实现的净利润未能达到前述标准，差额部分将由宏润控股在该年度的年度财务报告公告后 15 日内以现金形式向本公司如数补足。2010 年度，本公司上述收购资产实现归属于母公司的净利润 15,850.59 万元，收购资产净利润达到宏润控股前期承诺金额。

附注十一、 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	----	----	----	----	----	----	----	----
按组合计提坏账准备的应收账款	325,767,810.53	100.00	28,086,085.96	8.62	333,735,424.87	100.00	26,885,768.48	8.06
其中：按账龄组合	325,767,810.53	100.00	28,086,085.96	8.62	333,735,424.87	100.00	26,885,768.48	8.06
无风险组合	----	----	----	----	----	----	----	----
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	----	----	----	----	----	----	----	----
合计	325,767,810.53	100.00	28,086,085.96	8.62	333,735,424.87	100	26,885,768.48	8.06

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	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	220,057,354.64	67.55	11,002,867.73	197,606,836.92	59.21	9,880,341.85
1 至 2 年	55,068,427.63	16.90	5,506,842.76	99,344,750.22	29.77	9,934,475.02
2 至 3 年	24,108,220.20	7.40	3,616,233.04	26,427,998.30	7.92	3,964,199.78
3 年以上	26,533,808.06	8.15	7,960,142.43	10,355,839.43	3.10	3,106,751.83
合计	325,767,810.53	100.00	28,086,085.96	333,735,424.87	100.00	26,885,768.48

(2) 应收账款本年转回或收回情况：

无以前年度已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的款项。

(3) 本报告期无实际核销无法收回的应收款。

(4) 应收账款期末余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
上海轨道交通十号线发展有限公司	非关联方	41,329,470.00	1 年以内	12.69
湖南湘天房地产开发有限公司	非关联方	37,481,647.29	1 年以内	11.51
上海良友(集团)有限公司	非关联方	28,551,853.00	1 年以内	8.76
上海轨道交通七号线发展有限公司	非关联方	25,425,893.00	1 年以内	7.80
上海王宝和大酒店有限公司	非关联方	19,318,391.88	1 年以内	5.93
合计		152,107,255.17		46.69

(6) 应收账款期末余额中无应收关联方款项。

2、其他应收款

(1) 按种类披露

种类	2010-12-31				2009-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	----	----	----	----	----	----	----	----
按组合计提坏账准备的应收账款	1,916,432,862.94	100.00	157,301,758.48	8.21	850,386,487.61	100.00	75,417,139.65	8.87
其中：按账龄组合	1,916,432,862.94	100.00	157,301,758.48	8.21	850,386,487.61	100.00	75,417,139.65	8.87
无风险组合	----	----	----	----	----	----	----	----
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	----	----	----	----	----	----	----	----
合计	1,916,432,862.94	100.00	157,301,758.48	8.21	850,386,487.61	100.00	75,417,139.65	8.87

按组合采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	2010-12-31			2009-12-31		
	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	1,412,282,911.84	73.69	70,614,145.60	424,307,442.87	49.89	21,215,372.13
1 至 2 年	156,931,989.81	8.19	15,693,198.99	286,460,432.97	33.69	28,646,043.30
2 至 3 年	221,139,830.09	11.54	33,170,974.52	108,865,728.77	12.80	16,329,859.32
3 年以上	126,078,131.20	6.58	37,823,439.37	30,752,883.00	3.62	9,225,864.90
合计	1,916,432,862.94	100.00	157,301,758.48	850,386,487.61	100.00	75,417,139.65

(2) 其他应收款本年转回或收回情况:

无以前年度已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的款项。

(3) 本报告期无实际核销无法收回的其他应收款。

(4) 其他应收款期末余额中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	性质或内容	金额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)
黑龙江省巨鹰房地产开发有限公司	土地出让款	1,010,000,000.00	1 年以内	52.70
嘉兴宏润房地产开发有限公司	土地出让款	210,000,000.00	1 年以内	10.96
浙江全景置业有限公司	联合投资款	156,352,000.60	2-3 年, 3 年以上	8.16
HONGRUN SFECO CO., LTD.	前期投资款	127,737,348.00	1-3 年	6.67
上海宏宙房地产开发有限公司	土地出让款	121,022,572.55	1-3 年	6.31
合计		1,625,111,921.15		84.80

(6) 其他应收关联方账款情况详见附注六。

3、长期股权投资

被投资单位	投资成本	2009-12-31	增减变动	2010-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、权益法核算的长期股权投资									
浙江全景置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	---	20,000,000.00	40.00	40.00	---	---	---
江苏金太阳电力有限公司	67,500,000.00	---	72,610,159.19	72,610,159.19	25.00	25.00	---	---	---
二、成本法核算的长期股权投资									
宏润建设集团上海置业有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	---	13,500,000.00	90.00	90.00	---	---	---
上海宏达混凝土有限公司	40,540,526.00	40,540,526.00	---	40,540,526.00	99.39	99.39	---	---	---
上海宏加新型建筑结构制造有限公司	34,244,482.17	34,244,482.17	---	34,244,482.17	70.00	70.00	---	---	---
上海宏士达国际贸易有限公司	415,745.00	4,045,198.85	-4,045,198.85	---	100.00	100.00	---	---	---
上海宏宙房地产开发有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	-7,000,000.00	---	70.00	70.00	---	---	---
启东宏润投资管理有限公司	18,000,000.00	18,000,000.00	---	18,000,000.00	90.00	90.00	---	---	---
上海宏润地产公司有限公司	295,077,882.00	295,077,882.00	---	295,077,882.00	100.00	100.00	---	---	---
龙口宏大房地产开发有限公司	50,000,000.00	20,000,000.00	30,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00	---	---	---
上海杰庆实业发展有限公司	22,940,000.00	22,940,000.00	---	22,940,000.00	55.00	55.00	---	---	---
宁波宏耀投资发展有限公司	154,000,000.00	154,000,000.00		154,000,000.00	100.00	100.00	---	---	---

被投资单位	投资成本	2009-12-31	增减变动	2010-12-31	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
HONGRUN SFECO CO., LTD.	555,152.00	555,152.00	----	555,152.00	80.00	80.00	----	----	----
浙江市政公用工程建设监理公司	30,000.00	30,000.00	----	30,000.00	6.00	6.00	----	----	----
上海东辰工程建设股份有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00	----	7,000,000.00	14.00	14.00	----	----	532,000.00
上海传敏影视传播有限公司	100,000.00	100,000.00	----	100,000.00	4.35	4.35	----	----	----
宏润建设集团(辽宁)有限公司	20,000,000.00	----	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	100.00	----	----	----
合计	750,903,787.17	637,033,241.02	111,564,960.34	748,598,201.36					532,000.00

(1) 本年新增的长期股权投资详见附注四。

(2) 本公司不存在投资变现及投资收益汇回的重大限制。

4、营业收入及成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	2010 年度	2009 年度
营业收入	5,170,070,601.54	5,467,985,988.40
其中：主营业务收入	5,170,070,601.54	5,467,985,988.40
其他业务收入	----	----
营业成本	4,649,831,562.48	4,967,354,434.47
其中：主营业务成本	4,649,831,562.48	4,967,354,434.47
其他业务成本	----	----

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	2010 年度		2009 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
建筑施工	5,170,070,601.54	4,649,831,562.48	5,467,985,988.40	4,967,354,434.47

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
杭州市地铁集团有限责任公司	495,892,930.54	9.59
宁波通途投资开发有限公司	398,271,208.65	7.70
广东番禺雅居乐房地产开发有限公司	324,064,040.78	6.27
上海青草沙投资建设发展有限公司	299,088,760.16	5.79
浙江全景置业有限公司	179,639,440.31	3.47
合计	1,696,956,380.44	32.82

5、 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	2010 年度	2009 年度
成本法核算的长期股权投资收益	532,000.00	420,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	5,110,159.19	----
处置长期股权投资产生的投资收益	-5,025,198.85	----
合计	616,960.34	420,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2010 年度	2009 年度
上海东辰建设有限公司	532,000.00	420,000.00

(3) 按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	2010 年度	2009 年度
江苏金太阳电力有限公司	5,110,159.19	----

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	2010 年度	2009 年度
上海宏士达国际贸易有限公司	-4,025,198.85	----
上海宏宙房地产开发有限公司	-1,000,000.00	----
合计	-5,025,198.85	----

本公司无投资收益汇回的重大限制。

6、 现金流量表补充资料

补充资料	2010 年度	2009 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	84,632,233.86	150,675,400.86
加：资产减值准备	83,084,936.31	25,700,487.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	77,986,687.99	74,812,024.18
无形资产摊销	----	----
长期待摊费用摊销	767,071.31	1,184,856.71
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）	44,196.36	----
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）	112,731,086.88	48,539,448.09

补充资料	2010 年度	2009 年度
投资损失（收益以“-”号填列）	-616,960.34	-420,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-24,456,101.34	-10,939,293.87
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,070.73	300,603.99
存货的减少（增加以“-”号填列）	-365,327,813.81	-31,141,418.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,024,603,291.33	-155,143,905.67
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	283,292,996.88	335,224,798.03
其他	----	----
经营活动产生的现金流量净额	-772,463,886.50	438,793,000.69
二、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	----	----
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	751,519,189.90	933,311,347.85
减：现金的期初余额	933,311,347.85	438,991,803.51
加：现金等价物的期末余额	----	----
减：现金等价物的期初余额	----	----
现金及现金等价物净增加额	-181,792,157.95	494,319,544.34

附注十二、 分部报告

(一) 主要报告形式—业务分部

2010 年度以及截至 2010 年 12 月 31 日止分部信息：

项目	建筑施工业务		房地产业务		其它		抵销		合计	
	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度	2010 年度	2009 年度
一、营业收入	5,170,070,601.54	5,467,985,988.40	944,683,531.15	510,153,297.27	179,578,187.64	299,577,959.57	-249,366,841.79	-286,359,015.65	6,044,965,478.54	5,991,358,229.59
其中：对外交易收入	4,987,415,650.64	5,276,521,525.54	944,683,531.15	510,153,297.27	112,866,296.75	204,683,406.78	----	----	6,044,965,478.54	5,991,358,229.59
分部间交易收入	182,654,950.90	191,464,462.86	----	----	66,711,890.89	94,894,552.79	-249,366,841.79	-286,359,015.65	----	----
二、营业费用	5,062,348,546.64	5,268,010,872.26	712,674,317.17	324,826,879.71	171,558,524.37	288,769,755.64	-308,040,535.50	-296,889,030.54	5,638,540,852.68	5,584,718,477.07
三、营业利润（亏损）	107,722,054.90	199,975,116.14	232,009,213.98	185,326,417.56	8,019,663.27	10,808,203.93	58,673,693.71	10,530,014.89	406,424,625.86	406,639,752.52
四、资产总额	5,607,005,526.49	4,357,711,405.78	3,964,939,217.16	2,252,334,669.46	834,277,495.86	778,648,755.70	-2,368,518,419.61	-1,304,977,298.87	8,037,703,819.90	6,083,717,532.07
五、负债总额	4,385,197,166.76	3,170,822,930.58	2,994,266,929.49	1,522,918,242.11	463,362,779.56	419,901,944.02	-1,805,572,296.72	-722,412,283.42	6,037,254,579.09	4,391,230,833.29
六、补充信息										
1. 折旧和摊销费用	78,753,759.30	75,996,880.89	2,087,779.04	2,097,966.76	11,671,346.85	14,060,975.72	3,500.79	-345,272.66	92,516,385.98	91,810,550.71
2. 资本性支出	60,312,480.20	119,300,008.72	6,574,108.49	107,738.00	6,215,021.86	3,510,945.62	----	----	73,101,610.55	122,918,692.34

附注十三、 补充资料：

(一) 非经常性损益

本公司本报告期发生的非经常性损益如下：

项目	2010 年度	2009 年度
非流动资产处置损益	-54,771.14	-317,347.75
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	----	----
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	8,115,652.34	1,615,900.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	----	----
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	----	----
非货币性资产交换损益	----	----
委托他人投资或管理资产的损益	----	----
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	----	----
债务重组损益	----	----
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	----	----
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	----	----
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	----	----
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	----	----
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	----	----
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	----	2,610,570.15
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	-1,243,830.41	-96,831.46
其他符合非经常性损益定义的损益项目	----	----
所得税影响额	-1,699,615.20	946,242.41
少数股东权益影响额（税后）	-3,580.97	-12,225.81
合计	5,113,854.62	2,878,274.34

（二）净资产收益率和每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、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
2010年			
归属于公司普通股股东的净利润	19.36	0.72	0.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.05	0.70	0.70
2009年			
归属于公司普通股股东的净利润	22.04	0.68	0.68
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	22.04	0.67	0.67

（三）会计报表重要项目说明

单位：万元

报表项目	2010-12-31 2010年度	2009-12-31 2009年度	增长金额	增长比例 (%)	变动 原因
存货	451,435.88	241,303.37	210,132.51	87.08	1
长期股权投资	9,974.02	3,223.26	6,750.76	209.44	2
在建工程	6,449.96	1,140.22	5,309.74	465.68	3
短期借款	124,518.40	47,840.00	76,678.40	160.28	4
预收款项	35,191.55	57,647.16	-22,455.61	-38.95	5
应交税费	38,256.06	29,590.85	8,665.21	29.28	6
其他应付款	94,496.18	33,658.83	60,837.37	180.75	7
一年内到期的非流动负债	21,500.00	12,000.00	9,500.00	79.17	4
长期应付款	10,174.23	6,567.80	3,606.43	54.91	8
股本	45,000.00	30,000.00	15,000.00	50.00	9
财务费用	90,305.65	33,631.95	56,673.70	168.51	10
资产减值损失	21,069.72	10,457.40	10,612.32	101.48	11
营业外收入	813.47	270.11	543.36	201.16	12

1、 存货变动的主要原因为，本公司房地产业务增长增加土地储备，本报告期新增拟开发土地成本 19.69 亿所致。

2、 长期股权投资变动的主要原因为，详见附注五 8。

3、 在建工程变动主要原因为，本公司本报告期购入地铁盾构机等专项施工设备增加所致。

4、短期借款、一年内到期的非流动负债变动的主要原因为，本公司本报告期专项施工设备的投入及随经营规模的扩大，为补充营运资金需要，本公司相应增加银行借款。

5、预收账款变动主要原因为，龙口宏大公司宏润花园项目本期交房确认收入，结转预收账款所致。

6、应交税费变动的主要原因为，本公司按照房地产业务收入计提的各项流转税及相应的企业所得税尚未清算缴纳所致。

7、其他应付款变动的主要原因为，本报告期巨鹰房地产公司及哈尔滨房产公司少数股东净支付该公司 5.93 亿元用于缴纳土地出让金款项。

8、长期应付款变动主要原因为，本公司本报告期收到建信租赁公司 5,000 万元的融资租赁设备款所致。

9、股本变动主要原因为，本公司本报告期按公司 2009 年度利润分配以留存收益每 10 股转增 5 股进行利润分配所致。

10、财务费用变动的主要原因为，本公司本报告期银行借款增加利息支出随之增长所致。

11、资产减值损失变动主要原因为，应收款项账面余额增加及部分应收款项账龄增加相应计提的资产减值损失增加所致。

12、营业外收入变动的主要原因为，本公司本报告期收到相关政府财政补贴增加所致。

公司法定代表人： 郑宏舫 主管会计工作负责人： 何秀永 会计机构负责人： 黄全跃

日 期： 2011.03.29 日 期： 2011.03.29 日 期： 2011.03.29