

证券代码:600748

证券简称:上实发展

公告编号:临2012-02

上海实业发展股份有限公司

关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

- 公司与控股股东上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”）分别以现金增资的方式向对方地块的项目公司进行增资，最终实现四个项目公司均由公司控股 51%股权，上实控股参股 49%的股权结构。
- 本次交易关联董事回避表决，三名独立董事就关联交易事项发表了独立意见。
- 本次交易不仅解决了公司与控股股东之间在上海青浦朱家角建设项目上的同业竞争问题，使得公司在上海青浦朱家角四个项目公司中均享有控股地位，极大地增加了公司土地储备和优质的住宅项目，同时也为上海青浦朱家角项目统一规划统一开发奠定了基础，有利于公司的持续健康发展。

一、关联交易概述

公司与控股股东上实控股实益拥有 100%权益的下属全资子公司上实丰启置业有限公司（以下简称“上实丰启”）、上实丰茂置业有限公司（以下简称“上实丰茂”）、上实丰泽置业有限公司（以下简称“上实丰泽”）、上实湖滨置业有限公司（以下简称“上实湖滨”）分别签订了《增资协议》，为解决公司与控股股东上实控股在上海青浦朱家角项目上存在的同业竞争事宜，公司与上实控股分别以现金增资的方式向对方地块的项目公司进行增资，增资方式以公允评估值为增资依据，按账面净资产增资，并由估值不足方补差：

1、由本公司出资人民币 227,586,346 元对上实控股下属全资子公司上海丰启置业有限公司（以下简称“上海丰启”）进行单方面增资（增加注册资本及资本公积）；

2、由本公司出资人民币 267,991,926 元对上实控股下属全资子公司上海丰茂置业有限公司（以下简称“上海丰茂”）进行单方面增资（增加注册资本及资本公积）；

3、由上实控股实益拥有 100%权益的下属全资子公司上实丰泽出资人民币 41,197,900 元对本公司全资子公司上海丰泽置业有限公司（以下简称“上海丰泽”）进行单方面增资（增加注册资本及资本公积），

4、由上实控股实益拥有 100%权益的下属全资子公司上实湖滨出资人民币 247,484,922 元对本公司全资子公司上海上实湖滨新城发展有限公司（以下简称“上海上实湖滨”）进行单方面增资（增加注册资本及资本公积）；

最终实现四个项目公司均由公司控股 51%股权，上实控股参股 49%的股权结构。

上实控股为公司的控股股东,依据《上海证券交易所股票上市规则》规定,本次交易构成关联交易。

公司于2012年3月26日以书面会议方式召开第五届董事会第二十六次会议,审议通过了上述关联交易事项,关联董事陆申、季岗、潘瑞荣回避表决,公司三名独立董事就此项交易发表了独立意见。

本次交易尚需获得股东大会审议通过。

二、关联方介绍

上实控股系依照中华人民共和国香港特别行政区法律注册成立并有效存续的有限公司,成立于1996年1月9日,同年5月30日在香港联交所挂牌上市(股份代号:363),主要从事基础设施、房地产和消费品业务。法定股份:2,000,000,000股;董 事 长:滕一龙;通讯地址:香港湾仔告士打道39号夏慤大厦26楼。

三、关联交易标的基本情况

(1) 上海丰启系为开发上海市青浦区朱家角镇10街坊18/5丘地块而设立的项目公司。该项目四至范围:北至淀山湖大道,南至绿舟路,西至绿湖路,东至复兴路;权属状况:房地产权证“沪房地青字(2009)第004694号”;土地性质:国有出让;土地面积:434,855.0平方米;规划用途:住宅;使用年限:70年,自2003年1月20日至2073年1月19日止;规划容积率:0.5;开发程度:土地已达到“七通一平”熟地标准,目前项目建筑工程尚未正式开工。

上海丰启成立于2008年8月27日,由上海上实(集团)有限公司

出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 100%。2009 年 9 月，上海上实(集团)有限公司将其持有上海丰启的 100%的股权转让给注册于香港的上实丰启。转让后由上实丰启将上海丰启的注册资本由人民币 3,000 万元增加至人民币 13,046 万元，目前出资已经到位。上实丰启系上实控股实益拥有 100%权益的下属全资子公司。

目前上海丰启公司注册地址：青浦区朱家角镇康业路 951 弄 32 号 3269 室；公司法定代表人：倪建达；公司经营范围：在上海市青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘从事住宅开发及经营。(涉及行政许可的凭许可证经营)。

根据上海上会会计师事务所出具的基准日 2011 年 12 月 31 日的审计报告“上会师报字(2012)第 0212 号”：上海丰启净资产 127,702,835.18 元，负债 577,252,864.36 元，总资产 704,955,699.54 元。

(2) 上海丰茂系为开发上海市青浦区朱家角镇 10 街坊 48/4 丘及 9 街坊 48/5 丘地块而设立的项目公司。该项目四至范围：北至淀山湖大道，南至绿舟路，西至绿湖路，东至复兴路；权属状况：房地产权证“沪房地青字(2009)第 004692 号”(朱家角镇 10 街坊 48/4 丘)、“沪房地青字(2009)第 004693 号”(朱家角镇 9 街坊 48/5 丘)；土地性质：国有出让；土地面积：511,876.7 平方米；其中 48/4 丘土地面积 349,168.3 平方米，48/5 丘土地面积 162,708.4 平方米；规划用途：住宅；使用年限：70 年，自 2003 年 1 月 20 日至 2073 年 1 月 19 日止；规划容积率：0.5；开发程度：土地已达到“七通一平”熟地标准，目前建筑工程尚未正式开工。

上海丰茂成立于 2008 年 6 月 24 日，由上海上实(集团)有限公司

出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 100%。2009 年 9 月，上海上实(集团)有限公司将其持有上海丰茂的 100%的股权转让给注册于香港的上实丰茂。转让后由上实丰茂将上海丰茂的注册资本由人民币 3,000 万元增加至人民币 15,356.50 万元，目前出资已经到位。上实丰茂系上实控股实益拥有 100%权益的下属全资子公司。

目前上海丰茂公司注册地址：青浦区朱家角镇康业路 951 弄 32 号 3213 室；公司法定代表人：倪建达；公司经营范围：在上海市青浦区朱家角镇 10 街坊 48/4 丘及 9 街坊 48/5 丘从事住宅开发及经营。(涉及行政许可的凭许可证经营)。

根据上海上会会计师事务所出具的基准日 2011 年 12 月 31 日的审计报告“上会师报字(2012)第 0209 号”：上海丰茂净资产 146,659,248.00 元，负债 619,588,476.63 元，总资产 766,247,724.63 元。

(3) 上海丰泽系为开发上海市青浦区朱家角淀山湖畔海上湾地块而在青浦设立的项目公司，该项目四至范围：北至淀山湖大道，南至绿舟路，西至绿湖路，东至复兴路；权属状况：房地产权证“沪房地青字(2008)第 011945 号”；土地性质：国有出让；土地面积：808,572.3 平方米；规划用途：住宅；使用年限：70 年，自 2003 年 1 月 20 日至 2073 年 1 月 19 日止；规划容积率：0.5；开发程度：目前项目一期约 7.1 万平方米已竣工并开始销售，楼盘案名为“海上湾一期”。项目二期约 33.3 万平方米正在开发，其土地已达到“七通一平”熟地标准。

上海丰泽成立于 2008 年 6 月 24 日，由上海上实(集团)有限公司出资人民币 3,000 万元，占注册资本的 100%。2009 年 6 月，上海上

实(集团)有限公司将其持有的上海丰泽 100%股权转让给本公司，目前本公司持有上海丰泽 100%股权。

目前上海丰泽公司注册地址：青浦区朱家角镇康业路 951 弄 32 号 3211 室；法定代表人：季岗；经营范围：房地产开发及经营（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

根据上海上会会计师事务所出具的基准日 2011 年 12 月 31 日的审计报告“上会师报字(2012)第 0222 号”：上海丰泽净资产 42,879,446.90 元，负债 1,281,818,676.32 元，总资产 1,324,698,123.22 元。

（4）上海上实湖滨系为开发青浦区朱家角镇 8 街坊 7/1 丘地块而在青浦设立的项目公司。该项目四至范围：北至淀山湖大道，南至绿舟路，西至绿湖路，东至复兴路；权属状况：房地产权证“沪房地青字(2010)第 008817 号”；土地性质：国有出让；土地面积：315,072 平方米；规划用途：住宅；使用年限：70 年，自 2003 年 1 月 20 日至 2073 年 1 月 19 日止；规划容积率：0.14；开发程度：目前一期已建地上建筑面积约 1.4 万平方米，均为独栋别墅，已竣工销售，楼盘案名为“海源别墅一期”。二期地上建筑面积约 3 万平方米正在着手准备开发，其土地已达到“七通一平”熟地标准。

上海上实湖滨成立于 2003 年 2 月 19 日，系由上海上实(集团)有限公司、本公司共同投资组建的有限责任公司。注册资本 25,000 万元，其中上海上实(集团)有限公司出资 12,500 万元，占公司注册资本的 50.00%；本公司出资 12,500 万元，占公司注册资本的 50.00%。2008 年 2 月，上海上实(集团)有限公司将其持有上海上实湖滨 50%的股权转让给本公司。目前本公司持有上海上实湖滨 100%股权。

目前上海上实湖滨公司注册地址：青浦区朱家角镇沈巷路 246 号 3-203 室；法定代表人：季岗；经营范围：房地产开发经营，物业管理，投资咨询(涉及许可经营的凭许可证经营)。

根据上海上会会计师事务所出具的基准日 2011 年 12 月 31 日的审计报告“上会师报字(2012)第 0221 号”：上海上实湖滨净资产 257,586,347.59 元，负债 178,479,818.00 元，总资产 436,066,165.59 元。

四、本次交易的主要内容及定价政策

公司对上实控股旗下全资子公司上海丰启、上海丰茂分别进行单方面现金增资；上实控股以其旗下全资子公司上实丰泽、上实湖滨分别对上海丰泽、上海上实湖滨进行单方面现金增资。

增资以公允评估值为增资依据，按账面净资产增资，并由估值不足方补差。具体增资方案如下：

1、由本公司出资 227,586,346 元人民币对上实控股下属全资子公司上海丰启进行单方面增资（增加注册资本及资本公积），通过增资上海丰启的注册资本由 130,460,000 元人民币增加至 266,244,898 元人民币，新增资本为人民币 135,784,898 元人民币，另有 91,801,448 元人民币进入资本公积。本次增资完成后，本公司出资人民币 13,578.4898 万元，持有上海丰启 51%股权；原股东上实丰启出资人民币 13,046 万元，持有上海丰启 49%股权，上海丰启的公司类型由外商独资企业变更为中外合资企业。

2、由本公司出资 267,991,926 元人民币对上实控股下属全资子公司上海丰茂进行单方面增资（增加注册资本及资本公积），通过增资上海丰茂的注册资本由 153,565,000 元人民币增加至 313,397,959

元人民币，新增资本为人民币 159,832,959 元人民币，另有 108,158,967 元人民币进入资本公积。本次增资完成后，本公司出资人民币 15,983.2959 万元，持有上海丰茂 51%股权；原股东上实丰茂出资人民币 15,356.5 万元，持有上海丰茂 49%股权，上海丰茂的公司类型由外商独资企业变更为中外合资企业。

3、由上实控股实益拥有 100%权益的下属全资子公司上实丰泽出资人民币 41,197,900 元对上海丰泽进行单方面增资（增加注册资本及资本公积），通过增资上海丰泽的注册资本由 30,000,000 元人民币增加至 58,823,529 元人民币，新增资本为人民币 28,823,529 元人民币，另有 12,374,371 元人民币进入资本公积。本次增资完成后，本公司出资人民币 30,000,000 元，持有上海丰泽 51%股权；上实丰泽出资人民币 28,823,529 元，持有上海丰泽 49%股权，上海丰泽的公司类型由内资企业（法人独资）变更为中外合资企业。

4、由上实控股实益拥有 100%权益的下属全资子公司上实湖滨出资人民币 247,484,922 元对上海上实湖滨进行单方面增资（增加注册资本及资本公积），通过增资上海上实湖滨的注册资本由 250,000,000 元人民币增加至 490,196,078 元人民币，新增资本为人民币 240,196,078 元人民币，另有 7,288,844 元人民币进入资本公积。本次增资完成后，本公司出资人民币 250,000,000 元，持有上海上实湖滨 51%股权；上实湖滨出资人民币 240,196,078 元，持有上海上实湖滨 49%股权，上海上实湖滨的公司类型由内资企业（法人独资）变更为中外合资企业。

五、本次交易的目的和对本公司的影响

通过本次增资，不仅解决了公司与控股股东之间在上海青浦朱家

角建设项目上的同业竞争问题，使得公司在上海青浦朱家角四个项目公司中均享有控股地位，极大地增加了公司土地储备和优质的住宅项目，同时也为上海青浦朱家角项目统一规划统一开发奠定了基础，有利于公司的持续健康发展。

六、独立董事意见

公司全体独立董事同意将此议案提交董事会审议，并对此次交易发表了独立意见：

本次关联交易的交易过程遵循了公平、合理的原则，符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》的规定，该关联交易未损害公司及其他股东，特别是中、小股东和非关联股东的利益，同意该项关联交易。

本次关联交易关联董事回避表决，表决程序符合有关规定，没有损害非关联股东的合法权益。

七、备查文件目录

- 1、董事会决议；
- 2、经独立董事签字确认的独立董事意见；
- 3、增资协议。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇一二年三月二十七日

审计报告

上会师报字(2012)第 0212 号

上海丰启置业有限公司董事会：

我们审计了后附的上海丰启置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表，2011 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇一二年二月六日

一、公司的基本情况

上海丰启置业有限公司(以下简称“公司”)成立于2008年8月27日，由上海上实(集团)有限公司出资人民币3,000万元，占注册资本的100%。2009年7月30日经上海市商务委员会沪商外资批[2009]2501号文《市商务委关于同意港资并购上海丰启置业有限公司的批复》批准，同意上海上实(集团)有限公司将其持有公司的100%的股权和相应的权利义务转让给注册于香港的上实丰启置业有限公司。股权并购后，公司的注册资本由人民币3,000万元增加至人民币13,046万元。2009年7月31日，公司取得上海市人民政府颁发的商外资沪独资字[2009]1803号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。2009年9月10日，取得上海市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照，注册号为310229001318973。

2009年9月，公司收到上实丰启置业有限公司缴纳的增资第一期实收注册资本人民币2,009.20万元；2010年11月，公司收到上实丰启置业有限公司缴纳的增资第二期实收注册资本人民币8,036.80万元。公司累计实收资本人民币13,046万元，出资已经到位。

公司注册资本：人民币13,046万元

公司注册地址：上海市青浦区朱家角镇康业路951弄32号3269室

公司法定代表人：倪建达

公司经营范围：在上海市青浦区朱家角镇10街坊18/5丘从事住宅开发及经营。(涉及行政许可的，凭许可证经营)。

二、公司主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

记账本位币为人民币元。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指公司的库存现金、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。

6、金融工具

(1) 金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

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

(3) 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- ② 其他金融负债。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

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

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

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

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

(5) 持有至到期投资

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

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

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

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

(6) 应收款项

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

(7) 可供出售金融资产

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

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

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

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

(8) 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(9) 金融资产减值损失的计量

① 应收款项的坏账准备计提方法

1) 应收账款及其他应收款坏账准备

在资产负债表日对应收账款及其他应收款按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

② 对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

③ 通常情况下，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，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

(10) 金融工具公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

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。

(11) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

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

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

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

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

7、存货

(1) 存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发, 最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入帐。在项目开发时, 按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的成本, 不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算, 能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本; 不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集, 在项目竣工决算时, 该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本, 分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定确定。

(3) 低值易耗品采用一次转销法核算。

(4) 资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低原则计量。

开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中, 以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备, 计入当期损益。

其他存货在年末进行全面盘点的基础上, 对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 预计其成本不可收回的部分, 按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

在资产负债表日, 如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失, 减计的存货价值予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

8、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

<u>固定资产分类</u>	<u>估计使用年限</u>	<u>残值率</u>	<u>年折旧率</u>
运输设备	4 年	5%	19.20%
其他设备	3 年-5 年	5%	31.67%-19.00%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于其账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不转回。

9、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。

长期待摊费用按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

10、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

11、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

报告期内本公司无前期重大会计差错更正事项。

三、主要税项

企业所得税：企业所得税税率 25%。

四、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末数	年初数
现金	10,842.21	12,539.00
银行存款	77,348,316.40	97,770,963.30
合计	77,359,158.61	97,783,502.30

2、其他应收款

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	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				
账龄组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	21,090.82	100.00%	=	-
合计	21,090.82	100.00%	=	-

(续上表)

种类	年初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	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				
账龄组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	25.59	100.00%	=	-
合计	25.59	100.00%	=	-

本报告期末其他应收款余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

上海丰启置业有限公司
2011年度财务报表附注
(除特别说明外，均以人民币元为货币单位)

3、存货

(1) 账面价值

项目	期末数			年初数		
	余额	跌价准备	净额	余额	跌价准备	净额
开发成本	<u>625,951,992.73</u>	=	<u>625,951,992.73</u>	<u>562,584,911.02</u>	=	<u>562,584,911.02</u>
合计	<u>625,951,992.73</u>	=	<u>625,951,992.73</u>	<u>562,584,911.02</u>	=	<u>562,584,911.02</u>

(2) 开发成本明细

项目名称	期末数	年初数
青浦朱家角镇 10 街坊 18/5 丘地块	<u>625,951,992.73</u>	<u>562,584,911.02</u>
合计	<u>625,951,992.73</u>	<u>562,584,911.02</u>

4、固定资产

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 账面原值合计	238,189.00	731,343.00	-	969,532.00
其中：运输设备	-	451,555.00	-	451,555.00
其他设备	238,189.00	279,788.00	-	517,977.00
(2) 累计折旧合计	-	-	-	107,346.80
其中：运输设备	-	26,811.09	-	26,811.09
其他设备	-	80,535.71	-	80,535.71
(3) 固定资产账面净值合计	238,189.00			862,185.20
其中：运输设备	-			424,743.91
其他设备	238,189.00			437,441.29
(4) 减值准备合计	-			-
其中：运输设备	-			-
其他设备	-			-
(5) 固定资产账面价值合计	238,189.00			862,185.20
其中：运输设备	-			424,743.91
其他设备	238,189.00			437,441.29

5、长期待摊费用

项目	年初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少原因
装修费	-	773,850.00	182,742.18	265,320.00	691,272.18	-

6、应付账款

项目	期末数	年初数
余额	13,699,000.00	-
其中：账龄超过 1 年的余额	-	-

本报告期末应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

上海丰启置业有限公司
2011年度财务报表附注
(除特别说明外，均以人民币元为货币单位)

7、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	2,894,833.19	2,894,833.19	-
社会保险费	-	772,988.21	772,988.21	-
职工福利费	-	407,812.00	407,812.00	-
住房公积金	-	354,170.00	354,170.00	-
其他	=	<u>117,030.16</u>	<u>117,030.16</u>	=
合计	=	<u>4,546,833.56</u>	<u>4,546,833.56</u>	=

8、应交税费

税种	期末数	年初数
个人所得税	<u>51,742.65</u>	<u>4,000.00</u>
合计	<u>51,742.65</u>	<u>4,000.00</u>

9、其他应付款

(1) 账面价值

项目	期末数	年初数
余额	563,502,121.71	531,659,897.29
其中：账龄超过 1 年的余额	531,659,897.29	504,695,287.31

(2) 本报告期末其他应付款余额中应付公司关联方款项列示

公司名称	期末数	年初数
上海上实(集团)有限公司	563,469,069.02	531,659,897.29

10、实收资本

投资单位名称	年初数		期末数	
	出资金额	出资比例	出资金额	出资比例
上实丰启置业有限公司	<u>130,460,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>130,460,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>130,460,000.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>130,460,000.00</u>	<u>100.00%</u>

上述实收资本业经上海上会会计师事务所有限公司审验，并出具了上会师报字(2010)第 1217 号验资报告验证确认。

11、未分配利润

项目	金额
净利润	-743,419.38
加：年初未分配利润	-2,013,745.44
期末未分配利润	-2,757,164.82

12、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
利息支出	-	-
减：利息收入	-	-
汇兑损失	177.86	283,288.59
减：汇兑收益	-	-
其他支出	<u>2,423.50</u>	<u>2,156.50</u>
合计	<u>2,601.36</u>	<u>285,445.09</u>

五、或有事项

本报告期内，公司无需说明的重大或有事项。

六、重大承诺事项

本报告期内，公司无需说明的重大承诺事项。

七、资产负债表日后事项

截至报告日，公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

本报告期内，公司无需说明的其他重要事项。

资产负债表

2011年12月31日

编制单位：上海丰启置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		77,359,158.61	97,783,502.30	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		13,699,000.00	
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费		51,742.65	4,000.00
其他应收款		91,090.82	25.59	应付利息			
存货		625,951,992.73	562,584,911.02	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		563,502,121.71	531,659,897.29
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		703,402,242.16	660,368,438.91	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		577,252,864.36	531,663,897.29
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产		862,185.20	238,189.00	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		577,252,864.36	531,663,897.29
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产				实收资本(或股本)		130,460,000.00	130,460,000.00
开发支出				资本公积			
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		691,272.18	773,850.00	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		1,553,457.38	1,012,039.00	未分配利润		-2,757,164.82	-743,419.38
				所有者权益(或股东权益)合计		127,702,835.18	129,716,580.62
资产总计		704,955,699.54	661,380,477.91	负债和所有者权益(或股东权益)总计		704,955,699.54	661,380,477.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2011年度

编制单位：上海丰启置业有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入				三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		-2,013,745.44	-487,808.50
减：营业成本				减：所得税费用			
营业税金及附加							
销售费用		696,535.00		四、净利润(净亏损以“－”号填列)		-2,013,745.44	-487,808.50
管理费用		1,314,609.08	202,363.41				
财务费用		2,601.36	285,445.09				
资产减值损失				五、每股收益：			
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)				(一)基本每股收益			
投资收益(损失以“－”号填列)				(二)稀释每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		-2,013,745.44	-487,808.50	六、其他综合收益			
加：营业外收入							
减：营业外支出							
其中：非流动资产处置损失				七、综合收益总额		-2,013,745.44	-487,808.50

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2011年度

编制单位：上海丰启置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		914,085.18	1,034,149.00
销售商品、提供劳务收到的现金				投资支付的现金			
收到的税费返还				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金		1,199,114.03	220,616.00	支付其他与投资活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		1,199,114.03	220,616.00	投资活动现金流出小计		914,085.18	1,034,149.00
购买商品、接受劳务支付的现金		14,928,430.39	1,229,090.96	投资活动产生的现金流量净额		-914,085.18	-1,034,149.00
支付给职工以及为职工支付的现金		4,546,833.56		三、筹资活动产生的现金流量：			
支付的各项税费		20,789.70	94,376.41	吸收投资收到的现金			80,240,536.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,213,141.03	110,143.50	取得借款收到的现金			
经营活动现金流出小计		20,709,194.68	1,433,610.87	发行债券收到的现金			
经营活动产生的现金流量净额		-19,510,080.65	-1,212,994.87	收到其他与筹资活动有关的现金			
				筹资活动现金流入小计			80,240,536.00
				偿还债务支付的现金			
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金			10,000,000.00
二、投资活动产生的现金流量：				支付其他与筹资活动有关的现金			
收回投资收到的现金				筹资活动现金流出小计			10,000,000.00
取得投资收益收到的现金				筹资活动产生的现金流量净额			70,240,536.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-177.86	-283,288.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				五、现金及现金等价物净增加额		-20,424,343.69	67,710,103.54
收到其他与投资活动有关的现金				加：期初现金及现金等价物余额		97,783,502.30	30,073,398.76
投资活动现金流入小计				六、期末现金及现金等价物余额		77,359,158.61	97,783,502.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2011年度

编制单位：上海丰启置业有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								上期金额							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	130,460,000.00						-743,419.38	129,716,580.62	130,460,000.00						-255,610.88	130,204,389.12
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	130,460,000.00						-743,419.38	129,716,580.62	130,460,000.00						-255,610.88	130,204,389.12
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-2,013,745.44	-2,013,745.44							-487,808.50	-487,808.50
(一)净利润							-2,013,745.44	-2,013,745.44							-487,808.50	-487,808.50
(二)其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							-2,013,745.44	-2,013,745.44							-487,808.50	-487,808.50
(三)所有者投入和减少资本																
1、所有者投入资本																
2、股份支付计入所有者权益的金额																
3、其他																
(四)利润分配																
1、提取盈余公积																
2、提取一般风险准备																
3、对所有者(或股东)的分配																
4、其他																
(五)所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本(或股本)																
2、盈余公积转增资本(或股本)																
3、盈余公积弥补亏损																
4、其他																
(六)专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
(七)其他																
四、本期期末余额	130,460,000.00						-2,757,164.82	127,702,835.18	130,460,000.00						-743,419.38	129,716,580.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

审计报告

上会师报字(2012)第0221号

上海上实湖滨新城发展有限公司董事会：

我们审计了后附的上海上实湖滨新城发展有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表，2011年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇一二年一月二十日

一、公司的基本情况

上海上实湖滨新城发展有限公司(以下简称“公司”)成立于2003年2月19日，系由上海上实(集团)有限公司、上海实业发展股份有限公司共同投资组建的有限责任公司。注册资本25,000万元，其中：上海上实(集团)有限公司出资12,500万元，占公司注册资本的50.00%；上海实业发展股份有限公司出资12,500万元，占公司注册资本的50.00%。

2007年8月，上海上实(集团)有限公司将其持有公司50%的股权转让给上海实业发展股份有限公司，并于2008年2月26日完成产权交割事项。此次股权转让后，上海实业发展股份有限公司持有公司100%股权。

公司已取得编号为310229000699947的企业法人营业执照，注册资本人民币25,000万元；法定代表人：季岗；注册地址：上海市青浦区朱家角镇沈巷路246号3-203室；经营范围：房地产开发经营，物业管理，投资咨询(涉及许可经营的凭许可证经营)。

二、公司主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

人民币元。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指公司的库存现金、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。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

7、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据：

占应收账款期末余额10%(含10%)以上
且单项金额大于500万元的应收账款；
单项金额大于2,000万元的其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

根据其未来现金流量现值低于其
账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：

组合名称

依据

账龄组合

应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称

计提方法

账龄组合

按账龄分析法计提坏账准备

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》和《企业会计准则第20号—企业合并》的规定确定。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

- ① 开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中，以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备，计入当期损益。
- ② 其他存货在年末进行全面盘点的基础上，对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品采用一次转销法核算。

9、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

<u>固定资产分类</u>	<u>估计使用年限</u>	<u>残值率</u>	<u>年折旧率</u>
电器及运输设备	5年	5.000%	19.000%
其他设备	5年	5.000%	19.000%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于其账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不转回。

10、借款费用

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

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

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

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

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

11、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
- ② 相关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度，选用下列方法：

- 1) 已完工作的测量；
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

(4) 让渡资产使用权收入的确认

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

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

13、重大会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 重大会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更事项。

(2) 重大会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 重大前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

三、税项

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入、物业管理收入等	5%
城市维护建设税	营业税	1%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末数	年初数
现金	7.29	11,872.11
银行存款	130,452,750.78	12,223,324.84
合计	130,452,758.07	12,235,196.95

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面余额	比例	坏账准备	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				
账龄组合	325,350.00	100.00%	157,924.00	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=
合计	325,350.00	100.00%	157,924.00	100.00%

(续上表)

种类	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	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				
账龄组合	331,710.00	100.00%	32,486.90	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=
合计	331,710.00	100.00%	32,486.90	100.00%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	-	0.30%	-	300.00	0.30%	0.90
1至2年	300.00	5.00%	895.00	17,900.00	5.00%	895.00
2至3年	11,540.00	10.00%	1,154.00	312,910.00	10.00%	31,291.00
3年以上	<u>313,510.00</u>	50.00%	<u>156,755.00</u>	<u>600.00</u>	50.00%	<u>300.00</u>
合计	<u>325,350.00</u>		<u>158,804.00</u>	<u>331,710.00</u>		<u>32,486.90</u>

(2) 本报告期末其他应收款余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

3、存货

(1) 账面价值

项目	期末数			年初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	188,402,343.42	-	188,402,343.42	247,146,265.84	-	247,146,265.84
开发产品	<u>107,939,088.09</u>	=	<u>107,939,088.09</u>	<u>149,927,482.02</u>	=	<u>149,927,482.02</u>
合计	<u>296,341,431.51</u>	=	<u>296,341,431.51</u>	<u>397,073,747.86</u>	=	<u>397,073,747.86</u>

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	年初数
上海海源别墅项目	2004年	2012年	9.41亿	188,402,343.42	247,146,265.84

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
上海海源别墅	2009年、2011年	149,927,482.02	76,697,368.10	118,685,762.03	107,939,088.09

期末无抵押、担保之存货。

4、固定资产

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 账面原值合计：	2,139,782.75	5,034.03	75,600.00	2,069,216.78
其中：电器及运输设备	1,981,184.75	-	-	1,981,184.75
其他设备	158,598.00	5,034.03	75,600.00	88,032.03
(2) 累计折旧合计：	1,858,214.41	41,171.91	71,820.30	1,827,566.02
其中：电器及运输设备	1,721,552.16	23,792.37		1,745,344.53
其他设备	136,662.25	17,379.54	71,820.30	82,221.49

上海上实湖滨新城发展有限公司
2011年度财务报表附注
(除特别注明外，均以人民币元为货币单位)

(3) 固定资产账面净值合计	281,568.34	-	-	241,650.76
其中：电器及运输设备	259,632.59	-	-	235,840.22
其他设备	21,935.75	-	-	5,810.54
(4) 减值准备合计	-	-	-	-
其中：电器及运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
(5) 固定资产账面价值合计	281,568.34	-	-	241,650.76
其中：电器及运输设备	259,632.59	-	-	235,840.22
其他设备	21,935.75	-	-	5,810.54

5、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数	年初数
递延所得税资产：		
预计土地增值税及预收账款之预计利润	8,823,418.25	-
坏账准备	<u>39,481.00</u>	<u>8,121.73</u>
合计	<u>8,862,899.25</u>	<u>8,121.73</u>

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	期末暂时性差异金额
预计土地增值税及预收账款之预计利润之暂时性差异	35,293,672.99
坏账准备	157,924.00

6、资产减值准备

项目	年初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回	转销	其他	
坏账准备	<u>32,486.90</u>	<u>125,437.10</u>	=	=	=	<u>157,924.00</u>
合计	<u>32,486.90</u>	<u>125,437.10</u>	=	=	=	<u>157,924.00</u>

7、应付账款

(1) 应付账款类别

项目	期末数	年初数
应付工程款	115,811.10	27,508.05
其中：账龄超过1年	<u>23,434.95</u>	=
合计	<u>115,811.10</u>	<u>27,508.05</u>

(2) 本报告期末应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

8、预收账款

(1) 预收款项类别

项目	期末数	年初数
预收房款	52,340,742.00	28,758,850.00
合计	52,340,742.00	28,758,850.00

(2) 本报告期末预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 本报告期末预收账款余额中无账龄超过1年的大额预收账款。

9、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,913,813.20	1,913,813.20	-
职工福利费	-	-	-	-
职工奖励及福利基金	-	-	-	-
社会保险费	-	138,353.21	138,353.21	-
住房公积金	-	147,411.00	147,411.00	-
工会经费和职工教育经费	=	40,236.26	40,236.26	=
合计	=	2,239,813.67	2,239,813.67	=

10、应交税费

项目	期末数	年初数
企业所得税	5,096,020.15	-3,590,040.50
个人所得税	44,035.62	4,406.73
城市维护建设税	-12,621.89	-14,757.97
河道管理费	-12,621.89	-14,757.97
教育费附加	-63,109.56	-59,031.91
土地增值税	-1,262,191.15	-15,142.14
营业税	-1,262,191.15	-1,475,797.85
合计	2,527,320.13	-5,165,121.61

11、应付股利

项目	期末数	年初数
上海实业发展股份有限公司	68,277,128.31	-

系根据公司2011年12月31日召开的2011年度董事会第二次会议决议，将截至2011年12月31日可供分配利润全部分配给股东。

12、其他应付款

(1) 其他应付款类别

项目	期末数	年初数
其他应付、暂收款项	55,218,816.46	18,235,869.90

(2) 本报告期末其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末金额较大的其他应付款列示：

单位名称	期末数	性质内容
上海乾观实业有限公司	20,000,000.00	购房意向金

13、一年内到期非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

项目	期末数	年初数
一年内到期的长期借款	-	100,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

③ 一年内到期的长期借款

项目	期末数	年初数
抵押借款	-	100,000,000.00

14、实收资本

投资单位名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	出资金额	出资比例			出资金额	出资比例
上海实业发展股份有限公司	250,000,000.00	100.00%	=	=	250,000,000.00	100.00%
合计	250,000,000.00	100.00%	=	=	250,000,000.00	100.00%

上述实收资本业经上海上会会计师事务所有限公司审验，并出具了上会师报字(2008)第1819号验资报告验证确认。

15、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,804,075.16	5,782,272.43	=	7,586,347.59
合计	1,804,075.16	5,782,272.43	=	7,586,347.59

系根据公司2011年董事会第二次会议决议提取。

16、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	16,236,676.48	-
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	16,236,676.48	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	57,822,724.26	-
减: 提取法定盈余公积	5,782,272.43	按当期净利润之10%
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	68,277,128.31	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-	-

注: 根据公司2011年12月31日召开的2011年度董事会第二次会议决议, 通过2011年度利润分配方案, 按当期净利润之10%提取法定盈余公积金5,782,272.43元, 剩余可供分配利润68,277,128.31元全部分配给股东。

17、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	241,337,796.00	119,231,835.00
其他业务收入	=	471,480.00
合计	<u>241,337,796.00</u>	<u>119,703,315.00</u>

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	118,685,762.03	59,203,274.48
其他业务成本	=	=
合计	<u>118,685,762.03</u>	<u>59,203,274.48</u>

(3) 按主营业务种类列示:

类别	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	241,337,796.00	118,685,762.03	119,231,835.00	59,203,274.48
其他收入	=	=	=	=
合计	<u>241,337,796.00</u>	<u>118,685,762.03</u>	<u>119,231,835.00</u>	<u>59,203,274.48</u>

18、营业税金及附加

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
土地增值税	25,515,771.63	12,056,940.26
营业税	12,066,889.80	5,985,165.75
教育费附加	589,343.62	239,406.63
城乡维护建设税	<u>120,668.91</u>	<u>59,851.66</u>
合计	<u>38,292,673.96</u>	<u>18,341,364.30</u>

19、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
坏账损失	<u>125,437.10</u>	<u>-27,645.87</u>
合计	<u>125,437.10</u>	<u>-27,645.87</u>

20、营业外支出

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
捐赠支出	-	250,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	1,000.00	179,805.90
处置固定资产	3,779.70	-
其他	<u>-2,567.00</u>	=
合计	<u>-7,346.70</u>	<u>429,805.90</u>

21、所得税费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
当期所得税费用	28,739,727.88	6,074,800.49
递延所得税费用	<u>-8,854,777.52</u>	<u>-8,121.73</u>
合计	<u>19,884,950.36</u>	<u>6,066,678.76</u>

五、或有事项

本报告期内，公司无需说明的重大或有事项。

六、重大承诺事项

本报告期内，公司无需说明的重大承诺事项。

七、资产负债表日后事项

截止报告日，公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

根据公司2011年12月31日召开的2011年度董事会第二次会议决议，决议按当期净利润之10%提取法定盈余公积金5,782,272.43元，截至2011年12月31日剩余可供分配利润68,277,128.31元全部分配给股东。

资产负债表

2011年12月31日

编制单位：上海上实湖滨新城发展有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		130,452,758.07	12,235,196.95	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		115,811.10	27,508.05
预付款项				预收款项		52,340,742.00	28,758,850.00
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费		2,527,320.13	-5,165,121.61
其他应收款		167,426.00	299,223.10	应付利息			
存货		296,341,431.51	397,073,747.86	应付股利		68,277,128.31	
一年内到期的非流动资产				其他应付款		55,218,816.46	18,235,869.90
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			100,000,000.00
流动资产合计		426,961,615.58	409,608,167.91	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		178,479,818.00	141,857,106.34
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产		241,650.76	281,568.34	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		178,479,818.00	141,857,106.34
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产				实收资本(或股本)		250,000,000.00	250,000,000.00
开发支出				资本公积			
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		8,862,899.25	8,121.73	盈余公积		7,586,347.59	1,804,075.16
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		9,104,550.01	289,690.07	未分配利润			16,236,676.48
				所有者权益(或股东权益)合计		257,586,347.59	268,040,751.64
资产总计		436,066,165.59	409,897,857.98	负债和所有者权益(或股东权益)总计		436,066,165.59	409,897,857.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2011年度

编制单位：上海上实湖滨新城发展有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		241,337,796.00	119,703,315.00	三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		77,707,674.62	34,553,396.02
减：营业成本		118,685,762.03	59,203,274.48	减：所得税费用		19,884,950.36	6,066,678.76
营业税金及附加		38,292,673.96	18,341,364.30				
销售费用		6,226,593.56	7,073,874.17	四、净利润(净亏损以“－”号填列)		57,822,724.26	28,486,717.26
管理费用		286,160.71	196,124.08				
财务费用		6,147.32	6,425.81				
资产减值损失		125,437.10	-27,645.87	五、每股收益：			
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)				(一)基本每股收益			
投资收益(损失以“－”号填列)				(二)稀释每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		77,715,021.32	34,909,898.03	六、其他综合收益			
加：营业外收入			73,303.89				
减：营业外支出		7,346.70	429,805.90				
其中：非流动资产处置损失		3,779.70		七、综合收益总额		57,822,724.26	28,486,717.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2011年度

编制单位：上海上实湖滨新城发展有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,034.03	114,070.00
销售商品、提供劳务收到的现金		264,919,688.00	118,636,645.00	投资支付的现金			
收到的税费返还				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金		20,570,728.03	825,639.60	支付其他与投资活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		285,490,416.03	119,462,284.60	投资活动现金流出小计		5,034.03	114,070.00
购买商品、接受劳务支付的现金		13,364,225.54	16,884,730.85	投资活动产生的现金流量净额		-5,034.03	-114,070.00
支付给职工以及为职工支付的现金		2,239,813.67	1,137,038.95	三、筹资活动产生的现金流量：			
支付的各项税费		44,613,433.57	19,110,061.94	吸收投资收到的现金			
支付其他与经营活动有关的现金		4,306,009.20	8,403,482.13	取得借款收到的现金			
经营活动现金流出小计		64,523,481.98	45,535,313.87	发行债券收到的现金			
经营活动产生的现金流量净额		220,966,934.05	73,926,970.73	收到其他与筹资活动有关的现金			
				筹资活动现金流入小计			
				偿还债务支付的现金		100,000,000.00	75,000,000.00
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,744,338.90	6,409,444.44
二、投资活动产生的现金流量：				支付其他与筹资活动有关的现金			
收回投资收到的现金				筹资活动现金流出小计		102,744,338.90	81,409,444.44
取得投资收益收到的现金				筹资活动产生的现金流量净额		-102,744,338.90	-81,409,444.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				五、现金及现金等价物净增加额		118,217,561.12	-7,596,543.71
收到其他与投资活动有关的现金				加：期初现金及现金等价物余额		12,235,196.95	19,831,740.66
投资活动现金流入小计				六、期末现金及现金等价物余额		130,452,758.07	12,235,196.95

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2011年度

编制单位：上海上实湖滨新城发展有限公司

金额单位：元

项目	本期金额								上期金额							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	250,000,000.00				1,804,075.16		16,236,676.48	268,040,751.64	250,000,000.00						-10,445,965.62	239,554,034.38
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	250,000,000.00				1,804,075.16		16,236,676.48	268,040,751.64	250,000,000.00						-10,445,965.62	239,554,034.38
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					5,782,272.43		-16,236,676.48	-10,454,404.05					1,804,075.16		26,682,642.10	28,486,717.26
(一)净利润							57,822,724.26	57,822,724.26							28,486,717.26	28,486,717.26
(二)其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							57,822,724.26	57,822,724.26							28,486,717.26	28,486,717.26
(三)所有者投入和减少资本																
1、所有者投入资本																
2、股份支付计入所有者权益的金额																
3、其他																
(四)利润分配					5,782,272.43		-74,059,400.74	-68,277,128.31					1,804,075.16		-1,804,075.16	
1、提取盈余公积					5,782,272.43		-5,782,272.43						1,804,075.16		-1,804,075.16	
2、提取一般风险准备																
3、对所有者(或股东)的分配							-68,277,128.31	-68,277,128.31								
4、其他																
(五)所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本(或股本)																
2、盈余公积转增资本(或股本)																
3、盈余公积弥补亏损																
4、其他																
(六)专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
(七)其他																
四、本期期末余额	250,000,000.00				7,586,347.59		0.00	257,586,347.59	250,000,000.00				1,804,075.16		16,236,676.48	268,040,751.64

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

审计报告

上会师报字(2012)第0222号

上海丰泽置业有限公司董事会：

我们审计了后附的上海丰泽置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括2011年12月31日的资产负债表，2011年度的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇一二年一月二十日

一、公司的基本情况

上海丰泽置业有限公司(以下简称“公司”)成立于2008年6月24日，由上海上实(集团)有限公司出资人民币3,000万元，占注册资本的100%。

2009年6月，上海上实(集团)有限公司出资人民币将其持有的本公司100%股权转让给上海实业发展股份有限公司，并于2009年6月30日完成产权交割。转让后，上海实业发展股份有限公司出资人民币3,000万元，占公司注册资本的100%。

公司取得编号为310229001306167号企业法人营业执照；

注册地址：上海市青浦区朱家角镇康业路951弄32号3211室；

注册资本：人民币3,000万元；

法定代表人：季岗；

经营范围：房地产开发及经营（涉及行政许可的，凭许可证经营）。

二、公司主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

人民币元。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指公司的库存现金、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。

6、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

7、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据：

占应收账款期末余额10%(含10%)以上
且单项金额大于500万元的应收账款；
单项金额大于2,000万元的其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：

根据其未来现金流量现值低于其
账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：

组合名称

依据

账龄组合

应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合名称

计提方法

账龄组合

按账龄分析法计提坏账准备

公共配套设施按照实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在项目竣工决算时，该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》和《企业会计准则第20号—企业合并》的规定确定。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

- ① 开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中，以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备，计入当期损益。
- ② 其他存货在年末进行全面盘点的基础上，对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品采用一次转销法核算。

9、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

固定资产分类	估计使用年限	残值率	年折旧率
电器及运输设备	5年	5.000%	19.000%
其他设备	5年	5.000%	19.000%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于其账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不转回。

10、借款费用

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

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

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

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

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

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

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

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

11、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
- ② 相关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；

④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度，选用下列方法：

- 1) 已完工作的测量；
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

<1> 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；

<2> 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 让渡资产使用权收入的确认

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

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

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

销售房地产具体在同时满足下列条件时确认收入：

<1> 项目在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得的价款作为预收账款入账，并且预收账款超过一定比例；

<2> 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后，将有关房地产实物移交给买方；

<3> 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；

<4> 与房产相关成本可以可靠计量。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得

税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

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

13、重大会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 重大会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更事项。

(2) 重大会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 重大前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

三、税项

企业所得税：企业所得税税率为25%。

四、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末数	年初数
现金	4,654.23	26,210.74
银行存款	<u>14,318,766.97</u>	<u>25,267,694.38</u>
合计	<u>14,323,421.20</u>	<u>25,293,905.12</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面余额	比例	坏账准备	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				
账龄组合	1,265,791.48	100.00%	3,797.37	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=
合计	<u>1,265,791.48</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,797.37</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	年初数			
	账面余额	比例	坏账准备	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	-	-	-	-
账龄组合	125,860.00	100.00%	377.58	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	<u>125,860.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>377.58</u>	<u>100.00%</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	<u>1,265,791.48</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,797.37</u>	<u>125,860.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>377.58</u>
合计	<u>1,265,791.48</u>	<u>100.00%</u>	<u>3,797.37</u>	<u>125,860.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>377.58</u>

(2) 本报告期末其他应收款余额中无持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位款项。

3、存货

(1) 账面价值

项目	期末数			年初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	<u>1,304,515,943.73</u>	-	<u>1,304,515,943.73</u>	<u>1,262,575,162.01</u>	-	<u>1,262,575,162.01</u>
合计	<u>1,304,515,943.73</u>	-	<u>1,304,515,943.73</u>	<u>1,262,575,162.01</u>	-	<u>1,262,575,162.01</u>

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	年初数
青浦海上湾项目	2009年	2017年	36.36亿	827,709,438.40	1,262,575,162.01

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
上海青浦海上湾项目	2011年	-	840,099,397.45	363,292,892.12	476,806,505.33

4、固定资产

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 账面原值合计：	1,676,603.48	30,258.00	-	1,706,861.48
其中：电器及运输设备	1,662,539.48		-	1,662,539.48
其他设备	158,598.00	30,258.00	-	188,856.00
(2) 累计折旧合计：	197,175.35	286,086.53	-	483,261.88
其中：电器及运输设备	192,053.71	250,715.40	-	442,769.11
其他设备	5,121.64	35,371.13	-	40,492.77
(3) 固定资产账面净值合计	1,479,428.13	-	-	1,223,599.60
其中：电器及运输设备	1,470,485.77	-	-	1,219,770.37
其他设备	153,476.36	-	-	148,363.23
(4) 减值准备合计	-	-	-	-
其中：电器及运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
(5) 固定资产账面价值合计	1,479,428.13	-	-	1,223,599.60
其中：电器及运输设备	1,470,485.77	-	-	1,219,770.37
其他设备	153,476.36	-	-	148,363.23

5、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数	年初数
递延所得税资产：		
预计土地增值税及预收账款之预计利润	3,372,215.24	-
坏账准备	949.34	-
可抵扣亏损	=	2,188,848.21
合计	3,373,164.58	2,188,848.21

(2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	期末暂时性差异金额
预计土地增值税及预收账款之预计利润之暂时性差异	13,488,860.97
坏账准备	3,797.37
可抵扣亏损	8,755,392.83

6、资产减值准备

项目	年初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回	转销	其他	
坏账准备	377.58	3,419.79	-	-	=	3,797.37
合计	377.58	3,419.79	=	=	=	3,797.37

7、应付账款

(1) 应付账款类别

项目	期末数	年初数
应付工程款	<u>256,861.60</u>	<u>471,720.00</u>
合计	<u>256,861.60</u>	<u>471,720.00</u>

(2) 本报告期末应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项列示：

单位名称	与公司关系	金额	年限
上海南洋胶合板有限公司	最终同受一方控制	256,861.60	1年以内

(3) 本报告期末应付账款余额中无账龄超过 1 年的大额应付账款。

8、预收款项

(1) 预收款项类别

项目	期末数	年初数
预收房款	<u>42,060,478.00</u>	<u>403,878,441.00</u>
合计	<u>42,060,478.00</u>	<u>403,878,441.00</u>

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

(3) 本报告期末预收款项余额中无账龄超过 1 年的大额预收款项。

9、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	5,257,420.03	5,257,420.03	-
社会保险费	-	363,025.34	363,025.34	-
住房公积金	-	380,640.00	380,640.00	-
工会经费和职工教育经费	=	<u>110,835.89</u>	<u>110,835.89</u>	=
合计	=	<u>6,111,921.26</u>	<u>6,111,921.26</u>	=

10、应交税费

项目	期末数	年初数
企业所得税	14,733,333.37	-821,871.13
个人所得税	52,643.86	28,404.17
城市维护建设税	-16,513.98	-151,250.99
河道管理费	-33,027.92	-151,250.99
教育费附加	-49,541.91	-430,970.40
土地增值税	-1,155,977.66	-9,218,851.24
营业税	<u>-1,651,396.65</u>	<u>-15,125,098.65</u>
合计	<u>11,879,519.11</u>	<u>-25,870,889.23</u>

11、应付股利

项目	期末数	年初数
上海实业发展股份有限公司	115,915,022.11	-

系根据公司2011年度董事会第二次会议通过2011年度利润分配决议，将截至2011年12月31日可供分配利润全部分配给股东。

12、其他应付款

(1) 其他应付款类别

项目	期末数	年初数
其他应付、暂收款项	1,111,706,795.50	889,750,476.32

(2) 本报告期末其他应付款余额中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项列示：

单位名称	期末数	年初数
上海实业发展股份有限公司	939,312,805.46	889,090,476.32

(3) 期末金额较大的其他应付款列示：

单位名称	期末数	性质内容
上海实业发展股份有限公司	939,312,805.46	暂借款及利息

13、实收资本

投资单位名称	年初数		本期增加	本期减少	期末数	
	出资金额	出资比例			出资金额	出资比例
上海实业发展股份有限公司	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>
合计	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>	=	=	<u>30,000,000.00</u>	<u>100.00%</u>

公司设立时实收资本业经上海上会会计师事务所有限公司审验，并出具了上会师报字(2008)第1819号验资报告验证确认。

2009年6月，上海上实(集团)有限公司出资人民币将其持有的本公司100%股权转让给上海实业发展股份有限公司，并于2009年6月30日完成产权交割。转让后，上海实业发展股份有限公司出资人民币3,000万元，占公司注册资本的100%。

14、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	=	12,879,446.90	=	12,879,446.90
合计	=	12,879,446.90	=	12,879,446.90

系根据公司2011年度董事会第二次会议决议提取。

15、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年期末未分配利润	-6,566,922.20	-
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	-6,566,922.20	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	135,361,391.21	-
减：提取法定盈余公积	12,879,446.90	可供分配利润的10%
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	115,915,022.11	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-	-

注：根据公司2011年12月31日召开的2011年度董事会第二次会议决议，通过2011年度利润分配方案，按公司可供分配利润的10%提取法定盈余公积金12,879,446.90元，剩余可供分配利润115,915,022.11元全部分配给股东。

16、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	623,023,487.00	-
其他业务收入	=	141,800.00
合计	623,023,487.00	141,800.00

(2) 营业成本

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
主营业务成本	363,292,892.12	-
其他业务成本	=	=
合计	<u>363,292,892.12</u>	=

17、营业税金及附加

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
营业税	31,151,174.35	7,090.00
土地增值税	31,339,245.82	-
城建税	311,511.75	70.90
教育费附加	1,086,069.81	70.90
地方教育附加	<u>219,145.05</u>	=
合计	<u>64,107,146.78</u>	<u>7,231.80</u>

18、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
坏账损失	3,419.79	368.58
其他	=	=
合计	<u>3,419.79</u>	<u>368.58</u>

19、营业外支出

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
捐赠支出	<u>250,000.00</u>	=
合计	<u>250,000.00</u>	=

20、所得税费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
按税法及相关规定计算的当期所得税	46,414,204.95	-
递延所得税调整	<u>-1,184,316.37</u>	<u>-2,188,848.21</u>
合计	<u>45,229,888.58</u>	<u>-2,188,848.21</u>

五、或有事项

本报告期内，公司无需说明的重大或有事项。

六、重大承诺事项

本报告期内，公司无需说明的重大承诺事项。

七、资产负债表日后事项

截止报告日，公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

1、截至2011年12月31日，控股股东上海实业发展股份有限公司将所持本公司100%股权质押于银行，取得长期借款16,000万元，到期日2014年9月。

2、公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第1笔借款合同生效之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证交由借款银行执管之日止。

截至2011年12月31日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币5,275.60万元。

3、根据公司2011年12月31日召开的2011年度董事会第二次会议决议，决议按期末可供分配利润之10%提取法定盈余公积金12,879,446.90元，截至2011年12月31日剩余可供分配利润115,915,022.11元全部分配给股东。

资产负债表

2011年12月31日

编制单位：上海丰泽置业有限公司

金额单位：元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		14,323,421.20	25,293,905.12	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		256,861.60	471,720.00
预付款项				预收款项		42,060,478.00	403,878,441.00
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费		11,879,519.11	-25,870,889.23
其他应收款		1,261,994.11	125,482.42	应付利息			
存货		1,304,515,943.73	1,262,575,162.01	应付股利		115,915,022.11	
一年内到期的非流动资产				其他应付款		1,111,706,795.50	889,750,476.32
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		1,320,101,359.04	1,287,994,549.55	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		1,281,818,676.32	1,268,229,748.09
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产		1,223,599.60	1,479,428.13	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		1,281,818,676.32	1,268,229,748.09
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产				实收资本(或股本)		30,000,000.00	30,000,000.00
开发支出				资本公积			
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		3,373,164.58	2,188,848.21	盈余公积		12,879,446.90	
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		4,596,764.18	3,668,276.34	未分配利润			-6,566,922.20
				所有者权益(或股东权益)合计		42,879,446.90	23,433,077.80
资产总计		1,324,698,123.22	1,291,662,825.89	负债和所有者权益(或股东权益)总计		1,324,698,123.22	1,291,662,825.89

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2011年度

编制单位：上海丰泽置业有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		623,023,487.00	141,800.00	三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		180,591,279.79	-8,741,232.11
减：营业成本		363,292,892.12		减：所得税费用		45,229,888.58	-2,188,848.21
营业税金及附加		64,107,146.78	7,231.80				
销售费用		14,113,813.82	8,651,599.26	四、净利润(净亏损以“－”号填列)		135,361,391.21	-6,552,383.90
管理费用		630,707.03	192,077.50				
财务费用		34,227.67	31,754.97				
资产减值损失		3,419.79	368.58	五、每股收益：			
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)				(一)基本每股收益			
投资收益(损失以“－”号填列)				(二)稀释每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		180,841,279.79	-8,741,232.11	六、其他综合收益			
加：营业外收入							
减：营业外支出		250,000.00					
其中：非流动资产处置损失				七、综合收益总额		135,361,391.21	-6,552,383.90

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2011年度

编制单位：上海丰泽置业有限公司

金额单位：元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,258.00	1,236,342.68
销售商品、提供劳务收到的现金		261,205,524.00	404,020,241.00	投资支付的现金			
收到的税费返还				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金		7,349,616.32	466,846.66	支付其他与投资活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		268,555,140.32	404,487,087.66	投资活动现金流出小计		30,258.00	1,236,342.68
购买商品、接受劳务支付的现金		196,949,702.86	246,228,827.46	投资活动产生的现金流量净额		-30,258.00	-1,236,342.68
支付给职工以及为职工支付的现金		6,111,921.26	6,087,965.89	三、筹资活动产生的现金流量：			
支付的各项税费		62,221,067.24	25,966,635.80	吸收投资收到的现金			
支付其他与经营活动有关的现金		14,212,674.88	8,805,477.07	取得借款收到的现金			
经营活动现金流出小计		279,495,366.24	287,088,906.22	发行债券收到的现金			
经营活动产生的现金流量净额		-10,940,225.92	117,398,181.44	收到其他与筹资活动有关的现金			197,777,058.00
				筹资活动现金流入小计			197,777,058.00
				偿还债务支付的现金			
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金			63,331,511.46
二、投资活动产生的现金流量：				支付其他与筹资活动有关的现金			230,000,000.00
收回投资收到的现金				筹资活动现金流出小计			293,331,511.46
取得投资收益收到的现金				筹资活动产生的现金流量净额			-95,554,453.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				五、现金及现金等价物净增加额		-10,970,483.92	20,607,385.30
收到其他与投资活动有关的现金				加：期初现金及现金等价物余额		25,293,905.12	4,686,519.82
投资活动现金流入小计				六、期末现金及现金等价物余额		14,323,421.20	25,293,905.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2011年度

编制单位：上海丰泽置业有限公司

金额单位：元

项目	本期金额								上期金额							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	30,000,000.00						-6,566,922.20	23,433,077.80	30,000,000.00						-14,538.30	29,985,461.70
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	30,000,000.00						-6,566,922.20	23,433,077.80	30,000,000.00						-14,538.30	29,985,461.70
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					12,879,446.90		6,566,922.20	19,446,369.10							-6,552,383.90	-6,552,383.90
(一)净利润							135,361,391.21	135,361,391.21							-6,552,383.90	-6,552,383.90
(二)其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							135,361,391.21	135,361,391.21							-6,552,383.90	-6,552,383.90
(三)所有者投入和减少资本									30,000,000.00							30,000,000.00
1、所有者投入资本									30,000,000.00							30,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额																
3、其他																
(四)利润分配					12,879,446.90		-128,794,469.01	-115,915,022.11								
1、提取盈余公积					12,879,446.90		-12,879,446.90									
2、提取一般风险准备																
3、对所有者(或股东)的分配							-115,915,022.11	-115,915,022.11								
4、其他																
(五)所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本(或股本)																
2、盈余公积转增资本(或股本)																
3、盈余公积弥补亏损																
4、其他																
(六)专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
(七)其他																
四、本期期末余额	30,000,000.00				12,879,446.90			42,879,446.90	30,000,000.00						-6,566,922.20	23,433,077.80

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

审计报告

上会师报字(2012)第 0209 号

上海丰茂置业有限公司董事会：

我们审计了后附的上海丰茂置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表，2011 年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 上海

二〇一二年二月六日

一、公司的基本情况

上海丰茂置业有限公司(以下简称“公司”)成立于 2008 年 6 月 24 日, 由上海上实(集团)有限公司出资人民币 3,000 万元, 占注册资本的 100%。2009 年 8 月 3 日经上海市商务委员会沪商外资批[2009]2542 号文《市商务委关于同意港资并购上海丰茂置业有限公司的批复》批准, 同意上海上实(集团)有限公司将其持有公司的 100%的股权和相应的权利义务转让给注册于香港的上实丰茂置业有限公司。股权并购后, 公司的注册资本由人民币 3,000 万元增加至人民币 15,356.50 万元。2009 年 8 月 5 日, 公司取得上海市人民政府颁发的商外资沪独资字「2009」1846 号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。2009 年 9 月 10 日, 取得上海市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照, 注册号为 310229001306062。

2009 年 9 月, 公司收到上实丰茂置业有限公司缴纳的增资第一期实收注册资本人民币 2,471.30 万元; 2010 年 6 月, 公司收到上实丰茂置业有限公司缴纳的增资第二期实收注册资本人民币 9,885.20 万元。公司累计实收资本人民币 15,356.50 万元, 出资已经到位。

公司注册资本: 人民币 15,356.50 万元

公司注册地址: 上海市青浦区朱家角镇康业路 951 弄 32 号 3213 室

公司法定代表人: 倪建达

公司经营范围: 在上海市青浦区朱家角镇 9 街坊 48/5 丘从事住宅开发及经营。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)。

二、公司主要会计政策、会计估计和财务报表的编制方法

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

记账本位币为人民币元。

5、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指公司的库存现金、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。

6、金融工具

(1) 金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

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

(3) 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- ② 其他金融负债。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

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

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

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

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

(5) 持有至到期投资

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

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

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

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

(6) 应收款项

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

(7) 可供出售金融资产

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

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

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

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

(8) 其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(9) 金融资产减值损失的计量

① 应收款项的坏账准备计提方法

1) 应收账款及其他应收款坏账准备

在资产负债表日对应收账款及其他应收款按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2) 对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

② 对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

③ 通常情况下，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，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

(10) 金融工具公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

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。

(11) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

① 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和

未终止确认部分(在此种情况下, 所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间, 按照各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

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

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

7、存货

(1) 存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发, 最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入帐。在项目开发时, 按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的成本, 不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算, 能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本; 不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集, 在项目竣工决算时, 该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本, 分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定确定。

(3) 低值易耗品采用一次转销法核算。

(4) 存货采用永续盘存制。

(5) 资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低原则计量。

开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中, 以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备, 计入当期损益。

其他存货在年末进行全面盘点的基础上, 对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 预计其成本不可收回的部分, 按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

在资产负债表日, 如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失, 减计的存货价值予以恢复, 并在原已计提的存货跌价准备金额内转回, 转回的金额计入当期损益。

8、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧:

固定资产分类	估计使用年限	残值率	年折旧率
运输设备	4 年	5.00%	19.20%
其他设备	3 年-5 年	5.00%	31.67%-19.00%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因, 导致固定资产可收回金额低于其账面价值的, 按单项或资产组预计可收回金额, 并按其与账面价值的差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确定, 在以后会计期间不转回。

9、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。

长期待摊费用按预计受益期间分期平均摊销, 并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

10、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

11、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

报告期内本公司无前期重大会计差错更正事项。

三、主要税项

企业所得税：企业所得税税率 25%。

四、财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末数	年初数
现金	11,757.27	7,249.23
银行存款	14,377,725.90	45,325,117.90
合计	14,389,483.17	45,332,367.13

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	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	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	680,760.39	100.00%	=	=
合计	680,760.39	100.00%	=	=

种类	年初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	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	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,317,592.23	100.00%	=	=
合计	1,317,592.23	100.00%	=	=

(2) 本报告期末其他应收款余额中无应收持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

3、存货

(1) 账面价值

<u>项目</u>	<u>期末数</u>		
	余额	跌价准备	净额
开发成本	749,398,653.51	-	749,398,653.51

<u>项目</u>	<u>年初数</u>		
	余额	跌价准备	净额
开发成本	670,205,464.59	-	670,205,464.59

(2) 开发成本明细

<u>项目名称</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
青浦朱家角镇 9 街坊 48/5 丘地块	749,398,653.51	670,205,464.59

4、固定资产

<u>项目</u>	<u>年初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
账面原值合计：	1,613,873.94	148,282.29	-	1,762,156.23
其中：运输设备	1,090,107.00	-	-	1,090,107.00
其他设备	523,766.94	148,282.29	-	672,049.23
累计折旧合计：	116,033.40	410,414.70	-	526,448.10
其中：运输设备	93,668.87	258,900.36	-	352,569.23
其他设备	22,364.53	151,514.34	-	173,878.87
固定资产账面净值合计	1,497,840.54	-	-	1,235,708.13
其中：运输设备	996,438.13	-	-	737,537.77
其他设备	501,402.41	-	-	498,170.36
减值准备合计	-	-	-	-
其中：运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
固定资产账面价值合计	1,497,840.54	-	-	1,235,708.13
其中：运输设备	996,438.13	-	-	737,537.77
其他设备	501,402.41	-	-	498,170.36

5、长期待摊费用

<u>项目</u>	<u>年初数</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期摊销额</u>	<u>其他减少额</u>	<u>期末数</u>	<u>其他减少的原因</u>
装修费	-	826,486.11	283,366.68	-	543,119.43	-

6、应付账款

(1) 账面价值

项目	期末数	年初数
余额	16,121,000.00	-
其中：账龄超过 1 年的余额	-	-

(2) 本报告期末应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

7、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	3,519,863.80	3,519,863.80	-
社会保险费	-	812,935.77	812,935.77	-
职工福利费	-	477,961.60	477,961.60	-
住房公积金	-	357,725.00	357,725.00	-
其他	=	309,490.00	309,490.00	=
合计	=	5,477,976.17	5,477,976.17	=

8、应交税费

税种	期末数	年初数
个人所得税	68,196.59	12,842.69

9、其他应付款

(1) 账面价值

项目	期末数	年初数
余额	603,399,280.04	568,037,668.34
其中：账龄超过 1 年的余额	567,965,330.95	536,915,591.62

(2) 本报告期末其他应付款余额中应付公司关联方款项列示：

公司名称	期末数	年初数
上海上实(集团)有限公司	603,352,449.55	567,965,330.95

10、实收资本

投资单位名称	年初数		本期	本期	期末数	
	出资金额	出资比例	增加	减少	出资金额	出资比例
上实丰茂置业有限公司	153,565,000.00	100.00%	-	-	153,565,000.00	100.00%

以上实收资本业经上海龙凯会计师事务所有限公司审验，并出具了龙凯验字(2010)第 012 号验资报告验证确认。

11、未分配利润

<u>项目</u>	<u>金额</u>
净利润	-2,435,760.43
加：年初未分配利润	-4,469,991.57
期末未分配利润	-6,905,752.00

12、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
利息支出	-	-
减：利息收入	-	-
汇兑损失	155.87	581,841.54
减：汇兑收益	-	-
其他支出	<u>2,641.47</u>	<u>5,908.95</u>
合计	<u>2,797.34</u>	<u>587,750.49</u>

五、或有事项

本报告期内，公司无需说明的重大或有事项。

六、重大承诺事项

本报告期内，公司无需说明的重大承诺事项。

七、资产负债表日后事项

截至报告日，公司无需说明的重大资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

本报告期内，公司无需说明的其他重要事项。

资产负债表

2011年12月31日

编制单位：上海丰茂置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		14,389,483.17	45,332,367.13	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		16,121,000.00	
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费		68,196.59	12,842.69
其他应收款		680,760.39	1,317,592.23	应付利息			
存货		749,398,653.51	670,205,464.59	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		603,399,280.04	568,037,668.34
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		764,468,897.07	716,855,423.95	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		619,588,476.63	568,050,511.03
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资				长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产		1,235,708.13	1,497,840.54	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计			
生产性生物资产				负债合计		619,588,476.63	568,050,511.03
油气资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产				实收资本(或股本)		153,565,000.00	153,565,000.00
开发支出				资本公积			
商誉				减：库存股			
长期待摊费用		543,119.43	826,486.11	专项储备			
递延所得税资产				盈余公积			
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		1,778,827.56	2,324,326.65	未分配利润		-6,905,752.00	-2,435,760.43
				所有者权益(或股东权益)合计		146,659,248.00	151,129,239.57
资产总计		766,247,724.63	719,179,750.60	负债和所有者权益(或股东权益)总计		766,247,724.63	719,179,750.60

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2011年度

编制单位：上海丰茂置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入				三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		-4,469,991.57	-2,169,502.86
减：营业成本				减：所得税费用			
营业税金及附加							
销售费用		682,151.72		四、净利润(净亏损以“－”号填列)		-4,469,991.57	-2,169,502.86
管理费用		3,785,042.51	1,581,752.37				
财务费用		2,797.34	587,750.49				
资产减值损失				五、每股收益：			
加：公允价值变动收益(损失以“－”号填列)				(一)基本每股收益			
投资收益(损失以“－”号填列)				(二)稀释每股收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		-4,469,991.57	-2,169,502.86	六、其他综合收益			
加：营业外收入							
减：营业外支出							
其中：非流动资产处置损失				七、综合收益总额		-4,469,991.57	-2,169,502.86

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2011年度

编制单位：上海丰茂置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额	项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		211,282.29	2,479,890.94
销售商品、提供劳务收到的现金				投资支付的现金			
收到的税费返还				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
收到其他与经营活动有关的现金		1,107,219.19	311,000.15	支付其他与投资活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		1,107,219.19	311,000.15	投资活动现金流出小计		211,282.29	2,479,890.94
购买商品、接受劳务支付的现金		25,122,954.65	2,486,983.67	投资活动产生的现金流量净额		-211,282.29	-2,479,890.94
支付给职工以及为职工支付的现金		5,477,976.17	915,917.91	三、筹资活动产生的现金流量：			
支付的各项税费		120,101.16	111,508.15	吸收投资收到的现金			98,632,215.00
支付其他与经营活动有关的现金		1,117,633.01	1,922,007.77	取得借款收到的现金			
经营活动现金流出小计		31,838,664.99	5,436,417.50	发行债券收到的现金			
经营活动产生的现金流量净额		-30,731,445.80	-5,125,417.35	收到其他与筹资活动有关的现金			
				筹资活动现金流入小计			98,632,215.00
				偿还债务支付的现金			
				分配股利、利润或偿付利息支付的现金			74,796,915.31
二、投资活动产生的现金流量：				支付其他与筹资活动有关的现金			
收回投资收到的现金				筹资活动现金流出小计			74,796,915.31
取得投资收益收到的现金				筹资活动产生的现金流量净额			23,835,299.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-155.87	-581,841.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				五、现金及现金等价物净增加额		-30,942,883.96	15,648,149.86
收到其他与投资活动有关的现金				加：期初现金及现金等价物余额		45,332,367.13	29,684,217.27
投资活动现金流入小计				六、期末现金及现金等价物余额		14,389,483.17	45,332,367.13

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2011年度

编制单位：上海丰茂置业有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额								上期金额							
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	153,565,000.00						-2,435,760.43	151,129,239.57	54,713,000.00						-266,257.57	52,543,497.14
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	153,565,000.00						-2,435,760.43	151,129,239.57	54,713,000.00						-266,257.57	54,446,742.43
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							-4,469,991.57	-4,469,991.57	98,852,000.00						-2,169,502.86	96,682,497.14
(一)净利润							-4,469,991.57	-4,469,991.57							-2,169,502.86	-2,169,502.86
(二)其他综合收益																
上述(一)和(二)小计							-4,469,991.57	-4,469,991.57							-2,169,502.86	-2,169,502.86
(三)所有者投入和减少资本									98,852,000.00							98,852,000.00
1、所有者投入资本									98,852,000.00							98,852,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额																
3、其他																
(四)利润分配																
1、提取盈余公积																
2、提取一般风险准备																
3、对所有者的分配																
4、其他																
(五)所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本																
2、盈余公积转增资本																
3、盈余公积弥补亏损																
4、其他																
(六)专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
(七)其他																
四、本期期末余额	153,565,000.00						-6,905,752.00	146,659,248.00	153,565,000.00						-2,435,760.43	151,129,239.57

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：