

华丽家族股份有限公司资产出售公告

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：

- 本公司将其持有的上海弘圣房地产开发有限公司 31.5239% 的股权一次性出让给上海弘圣房地产开发有限公司的另一股东搜候（上海）投资有限公司，本次股权转让的总价为 788,097,500 元。
- 本次交易不构成关联交易，本次资产不涉及重大资产重组。
- 本次交易完成后，不会对公司持续经营产生负面影响。
- 本次资产出售涉及的议案，已经华丽家族股份有限公司董事会通过。
- 本次资产出售涉及的议案尚需经过公司股东大会审议。
- 本次交易与股权转让有关的款项支付方式及时间：
搜候（上海）投资有限公司在协议标的股权转让办理完毕工商行政管理部门办理登记手续之日起两个工作日内向本公司一次性支付所有转让款。

一、交易概述

本公司与搜候（上海）投资有限公司于 2011 年 3 月 14 日在上海市签署《股权转让协议》，由搜候（上海）投资有限公司收购上海弘圣房地产开发有限公司 31.5239% 的股权，交易金额为人民币 788,097,500 元。

本次交易不构成关联交易。

本次资产出售已经华丽家族股份有限公司第三届董事会第二十二次会议作出的相关董事会决议中通过，本次交易尚需公司股东大会审议。

二、交易双方情况介绍

搜候（上海）投资有限公司的基本情况

搜候（上海）投资有限公司是一家根据中国法律在上海市依法设立并有效存续的有限责任公司，注册号为：310105000374699；公司住址为上海市长宁区广顺路 33 号 8 幢 558 室；法定代表人为阎岩；公司经营范围为实业投资，投资

管理，投资咨询，商务咨询，企业形象策划；房地产开发经营，物业管理，房屋租赁；电子商务（不得从事增值电信业务、金融业务），计算机软硬件、系统集成领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；才是货物进出口及技术进出口业务；设计，制作各类广告；销售计算机软硬件、建筑装潢材料、办公用品。成立日期为 2010 年 3 月 18 日；公司注册资本为人民币二亿元。其为 SOHO 中国有限公司（SOHO CHINA LIMITED）的全资子公司。

三、交易标的基本情况

（一）基本情况

本次交易的标的是华丽家族股份有限公司所持有的上海弘圣房地产开发有
限公司 31.5239%的股权。

上海弘圣房地产开发有限公司是依据中国法律正式设立并有效存续的有限
责任公司，其正式注册日期为 2003 年 6 月 5 日，营业执照号码为
310103000134946，其注册资本 81,000 万元，注册地址为上海市卢湾区打浦路 1
号 809 室，法定代表人为王伟林。

本次资产转让完成前，华丽家族股份有限公司持有上海弘圣房地产开发有
限公司 51.5239%的股权，搜候（上海）投资有限公司持有上海弘圣房地产开发
有限公司 48.4761%的股权。

本次资产转让完成以后，华丽家族股份有限公司仍持有上海弘圣房地产开
发有限公司 20%的股权。

（二）上海弘圣房地产开发有限公司的资产及财务情况

截至 2011 年 2 月 28 日，经立信会计师事务所有限公司出具的“信会师报
字（2011）第 10665 号”审计报告审计的上海弘圣房地产开发有限公司的主要财
务指标如下：总资产为 219,787 万元，负债为 139,133 万元，净资产为 80,654
万元。

四、交易合同的主要内容及定价情况

本《股权转让协议》主要条款有：

一、华丽家族股份有限公司将所持有的上海弘圣房地产开发有限公司

31.5239%的股权及权益作价 788,097,500 元人民币转让给搜候（上海）投资有限公司。

二、附属于股权的其他权利与义务随股权转让而转让。

三、股权转让协议生效之后 3 个工作日内，华丽家族股份有限公司应当将标的股权及权益登记至搜候（上海）投资有限公司名下，即完成相应的股权变更工商登记手续，取得变更后的上海弘圣房地产开发有限公司《营业执照》。

四、搜候（上海）投资有限公司在协议标的股权转让办理完毕工商行政管理部门办理登记手续之日起两个工作日内向本公司一次性支付所有转让款。

五、出售资产的原因和本次交易对上市公司的影响情况

（一）本次交易的原因

1、本次资产出售是上市公司对公司资产进行合理布局的一部分

2010 年 10 月 14 日公司公告了与搜候（上海）投资有限公司签署了《上海弘圣房地产开发有限公司及复兴天地中心项目的框架协议》，同意将与上海弘圣房地产开发有限公司原股东上海盛大房地产开发有限公司签署的《关于上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761%股权转让的框架协议》中有关受让上海弘圣房地产开发有限公司 48.4761%股权的权利转让给搜候（上海）投资有限公司。

鉴于公司董事会确立了公司除房地产开发经营外尽快培育第二主业的发展模式，本次资产出售有利于公司合理配置公司资产，合理利用资金，为公司进行新的土地储备、项目建设和其他非房地产业务投资准备资金。

2、本次出售资产的交易方式及定价原则

本次资产出售以上海弘圣房地产开发有限公司 2010 年 8 月 31 日为评估基准日，经上海银信汇业资产评估有限公司出具的“沪银信汇业字评报字（2010）第 A253 号”评估报告评估的上海弘圣房地产开发有限公司的评估值人民币 256,880 万元为基础，双方协商确定上海弘圣房地产开发有限公司的价格为 25 亿元，确定本次转让价格则为 788,097,500 元。

（二）对上市公司的影响

1、有利于提高公司整体资产的盈利能力

本次资产出售有利于上市公司有效的配置资源，将资金用于公司新的土地

储备、项目建设及其他非房地产业务的投资。

2、满足公司的现金流、改善公司的财务状况

出售上海弘圣房地产开发有限公司的股权，有利于公司收回投资，有利于全体股东的利益最大化。预计本次交易将产生约 3.6 亿元的投资收益，将在公司第一季度的报表中体现。

六、备查文件目录

1. 华丽家族股份有限公司董事会决议；
2. 《股权转让协议》；
3. 《沪银信汇业字评报字（2010）第 A253 号》评估报告。

特此公告。

华丽家族股份有限公司董事会

二〇一一年三月十四日

审计报告

信会师报字（2011）第 10665 号

上海弘圣房地产开发有限公司：

我们审计了后附的上海弘圣房地产开发有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 2 月 28 日的资产负债表、2011 年 1-2 月的利润表、2011 年 1-2 月的现金流量表、2011 年 1-2 月的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贵公司管理层的责任。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，贵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贵公司 2011 年 2 月 28 日的财务状况以及 2011 年 1-2 月的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：钱志昂

中国注册会计师：吴洁

中国·上海

二〇一一年 三 月五日

上海弘圣房地产开发有限公司
资产负债表
2011年2月28日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注四	2011年2月28日	2010年12月31日
流动资产:			
货币资金	(一)	568,519,555.70	595,314,103.04
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	(三)	252,000,000.00	250,000,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	1,032,468.05	765,047.47
存货	(四)	1,376,257,629.62	1,340,626,333.58
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,197,809,653.37	2,186,705,484.09
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	(五)	6,918.52	8,780.38
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(六)	55,653.71	54,978.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		62,572.23	63,758.78
资产总计		2,197,872,225.60	2,186,769,242.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海弘圣房地产开发有限公司
 资产负债表（续）
 2011年2月28日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注四	2011年2月28日	2010年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（八）	85,400.00	85,400.00
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	（十）	17,848.42	6,505.04
应付利息			
应付股利			
其他应付款	（十一）	291,227,801.16	250,132,561.90
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		291,331,049.58	250,224,466.94
非流动负债：			
长期借款	（十二）	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
负债合计		1,391,331,049.58	1,350,224,466.94
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（十三）	810,000,000.00	840,000,000.00
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	（十四）	-3,458,823.98	-3,455,224.07
所有者权益（或股东权益）合计		806,541,176.02	836,544,775.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,197,872,225.60	2,186,769,242.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海弘圣房地产开发有限公司
 利润表
 2011年1-2月
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注四	2011年1-2月	2010年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用			120,150.00
财务费用	(十五)	1,574.00	4,324.02
资产减值损失	(十六)	2,701.22	-26,361.70
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,275.22	-98,112.32
加：营业外收入	(十七)		149.67
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,275.22	-97,962.65
减：所得税费用	(十八)	-675.31	6,590.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-3,599.91	-104,553.07
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-3,599.91	-104,553.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海弘圣房地产开发有限公司
现金流量表
2011年1-2月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2011年1-2月	2010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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金		255,586,986.95
经营活动现金流入小计		255,586,986.95
购买商品、接受劳务支付的现金	24,153,061.42	87,478,212.71
支付给职工以及为职工支付的现金	265,869.54	964,158.27
支付的各项税费	23,920.58	609,110.42
支付其他与经营活动有关的现金	271,695.80	501,392.83
经营活动现金流出小计	24,714,547.34	89,552,874.23
经营活动产生的现金流量净额	-24,714,547.34	166,034,112.72
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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		
发行债券收到的现金		
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		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,080,000.00	57,818,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	2,080,000.00	57,818,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,080,000.00	-57,818,000.00
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	-26,794,547.34	108,216,112.72
加: 期初现金及现金等价物余额	595,314,103.04	487,097,990.32
六、期末现金及现金等价物余额	568,519,555.70	595,314,103.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海弘圣房地产开发有限公司
所有者权益变动表
2011年1-2月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2011年1-2月金额							所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	840,000,000.00						-3,455,224.07	836,544,775.93
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	840,000,000.00						-3,455,224.07	836,544,775.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-30,000,000.00						-3,658.04	-30,003,658.04
(一) 净利润							-3,658.04	-3,658.04
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-3,658.04	-3,658.04
(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								
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	810,000,000.00						-3,458,882.11	806,541,117.89

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海弘圣房地产开发有限公司

所有者权益变动表（续）

2011年1-2月

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	2010年度金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	840,000,000.00						-3,350,671.00	836,649,329.00
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	840,000,000.00						-3,350,671.00	836,649,329.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-104,553.07	-104,553.07
（一）净利润							-104,553.07	-104,553.07
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-104,553.07	-104,553.07
（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	840,000,000.00						-3,455,224.07	836,544,775.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海弘圣房地产开发有限公司 二〇一一年 1-2 月财务报表附注

一、 公司基本情况

上海弘圣房地产开发有限公司（以下简称公司），由上海盛大房地产开发有限公司、上海弘扬房地产开发有限公司、上海中城企业集团房地产有限公司共同组建，于 2003 年 06 月成立，投资总额人民币 1500 万元，注册资本人民币 1500 万元，企业法人营业执照注册号 310103000134946，注册地址：上海市卢湾区打浦路 1 号 809 室。

2007 年 9 月上海弘扬房地产开发有限公司、上海盛大房地产开发有限公司将其持有的股权转让给上海华丽家族（集团）有限公司，转让双方签订了股权转让协议，并办理了工商变更。转让完成后，上海盛大房地产开发有限公司出资 720 万元，占注册资本 48%；上海中城企业集团房地产有限公司出资 15 万元，占注册资本 1%；上海华丽家族（集团）有限公司出资 765 万元，占注册资本 51%。

2009 年 8 月，经股东会决议，公司在原注册资本 1500 万元的基础上增加注册资本人民币 82500 万元，变更后的注册资本为人民币 84000 万元，由上海中惠会计师事务所有限公司出具沪惠报验字（2009）第 1381 号《验资报告》验证，2009 年 8 月 25 日公司办妥本次增资的工商变更登记手续。增资后，华丽家族股份有限公司出资 43265 万元，占注册资本 51.5060%；上海盛大房地产开发有限公司出资 40720 万元，占注册资本 48.4761%；上海中城企业集团房地产有限公司出资 15 万元，占注册资本 0.0179%。

2010 年 6 月，经股东会决议，上海中城企业集团房地产有限公司将其持有的公司 0.0179% 股权转让给华丽家族股份有限公司，转让双方签订了股权转让协议，并办理了工商变更。2010 年 10 月，上海盛大房地产开发有限公司将持有的公司 48.4761% 股权转让给搜候（上海）投资有限公司，双方签订产权交易合同，并完成工商变更。转让完成后，华丽家族股份有限公司出资 43280 万元，占注册资本 51.5239%；搜候（上海）投资有限公司出资 40720 万元，占注册资本 48.4761%。

2011 年 1 月，经股东会决议，公司注册资本由人民币 84000 万元减资至 81000 万元，各股东按同比例减资。此次变更已由上海东洲政信会计师事务所出具沪东洲政信会所验字 [2011] 第 035 号《验资报告》验证。2011 年 2 月 28 日，公司办妥本次注册资本变更的工商变更登记登记手续。变更后，华丽家族股份有限公司出资 41734 万元，占注册资本 51.5239%；搜候（上海）投资有限公司出资 40720 万元，占注册资本 48.4761%。

公司目前为经营期，所属行业为房地产，主要经营范围：房地产开发、经营，物业管理，建筑装潢材料、金属材料、五金交电、机电设备、汽摩配件、通讯设备及相关产品、日用百货、办公用品、家具、服装鞋帽、电脑配件、工艺品（除黄金）的销售。（上述经营范围涉及行政许可证的，凭许可证经营）。

二、 主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其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。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

年末对于单项金额重大的或金额虽不属重大但存在明显减值迹象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。如减值测试后，预计未来现金流量不低于其账面价值的，则按账龄分析法计提坏账准备。

单项金额重大的应收款项的确认标准：占应收款项余额 10%以上且金额在 200 万元以上。年末对于单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄

划分为若干类似信用风险特征的组合,采用账龄分析法计算估计减值损失,计提坏账准备。在对不同账龄组合确定其坏账准备计提标准时,公司将账龄达三年以上的组合认定为风险较大的组合。

根据以前年度与之相同或相类似的,具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定应收款项不同账龄组合坏账准备的计提比例。具体计提标准如下:

应收款项账龄	提取比例
1年以内(含1年)	1%
1~3年(含3年)	5%
3~5年(含5年)	30%
5年以上	100%

(七) 存货

1、 存货的分类

存货分类为:原材料、包装物、在产品、产成品、库存商品、低值易耗品、开发产品、开发成本、工程施工等。

2、 发出存货的计价方法

- (1) 存货发出时按个别认定法或加权平均法计价。
- (2) 低值易耗品的摊销方法:领用时采用一次摊销法。
- (3) 开发产品按单项实际成本计算确定。
- (4) 开发成本由开发产品完工前的各项支出构成,按实际发出的成本计价,包括:土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共设施配套费、开发的间接费用、借款费用及其他费用等。

3、 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目:其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目:其费用可分清负担对象,一般按实际面积分摊计入商品房成本。

4、 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施:按受益比例定标准分配计入商品房成本;

能有偿转让的公共配套设施:以各配套设施项目独立作为成本核算对象,归集所发

生的成本。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；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，则合并计提存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，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。

7、 维修基金的核算方法：

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品预售或销售时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

8、 质量保证金的核算方法：

按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金的留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中预留扣下。在保修期内由于质量而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期结束后清算。

（八）固定资产的计价和折旧方法

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （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、 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按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入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	40-60 年	3	1.61—2.42
运输设备	5 年	3	19.4
通用设备	5 年	3	19.4

其他设备	5 年	3	19.4
------	-----	---	------

(九) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、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。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行

暂时性投资取得的投资收益)及其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前,予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出的每月月末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计算确定。

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

(十) 收入确认原则

1、 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方;公司既没有保留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;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入企业;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入实现。

2、 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时。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;
- (3) 出租物业收入

A. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书

B. 履行了合同规定的义务,开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得

C. 出租物业成本能够可靠地计量。

(十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(十二) 本期公司无变更会计政策、会计估计

(十三) 本期无重大前期会计差错更正

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	税 率 (%)
营业税	5
企业所得税	25
城市维护建设税	7
教育费附加	3
土地增值税	注

注：土地增值税按税法规定实行四级超率累进税率：增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%；普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。公司在未达到国家税务总局 2006 年 12 月 28 日国税发[2006]187 号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》规定的清算条件前，自行比照上述 187 号文规定对土地增值税进行计提。

四、 财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	2011 年 2 月 28 日	2010 年 12 月 31 日
库存现金	47,559.76	16,243.26
银行存款	568,471,995.94	595,297,859.78
合 计	568,519,555.70	595,314,103.04

(二) 其他应收款

1、 其他应收款按种类披露：

种类	2011 年 2 月 28 日		2010 年 12 月 31 日	
	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								
组合 1	1,055,082.88	84.06	22,614.83	2.14	784,961.08	79.69	19,913.61	2.54
组合小计	1,055,082.88	84.06	22,614.83	2.14	784,961.08	79.69	19,913.61	2.54
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	200,000.00	15.94	200,000.00	100.00	200,000.00	20.31	200,000.00	100.00
合计	1,255,082.88	100.00	222,614.83		984,961.08		219,913.61	

2、组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	2011年 2月 28日			2010年 12月 31日		
	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	753,482.88	71.41	7,534.83	483,361.08	61.58	4,833.61
1—2年	301,600.00	28.59	15,080.00	301,600.00	38.42	15,080.00
2—3年						
3年以上						
合计	1,055,082.88		22,614.83	784,961.08		19,913.61

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海华盛电力安装装潢工程有限公司	200,000.00	200,000.00	100.00%	预计不可收回
合计	200,000.00	200,000.00		

- 4、 本报告期无实际核销的其他应收款情况
- 5、 截止 2011 年 2 月 28 日其他应收款余额中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 6 截止 2011 年 2 月 28 日其他应收款余额中无应收关联方款项

(三) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	2011年2月28日		2010年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	2,000,000.00	0.79		
1至2年	250,000,000.00	99.21	250,000,000.00	100.00
合计	252,000,000.00	100.00	250,000,000.00	100.00

2、 期末金额较大的预付款项

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
龙元建设集团股份有限公司	非关联公司	250,000,000.00	2009年	预付弘圣项目工程款

3、 期末预付款项中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

(四) 存货

1、 存货分类

项目	2011年2月28日			2010年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,376,257,629.62		1,376,257,629.62	1,340,626,333.58		1,340,626,333.58

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	2011年2月28日	2010年12月31日
弘圣项目	2007年12月	2012年12月	2,700,000,000.00	1,376,257,629.62	1,340,626,333.58

(五) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年2月28日
一、账面原值合计:	34,550.00			34,550.00
其中:其他	34,550.00			34,550.00
		本期新增		
二、累计折旧合计:	25,769.62		27,631.48	
其中:其他	25,769.62		27,631.48	

三、固定资产账面净值合计	8,780.38		1,861.86	6,918.52
其中：其他	8,780.38		1,861.86	6,918.52
四、减值准备合计				
其中：其他				
五、固定资产账面价值合计	8,780.38		1,861.86	6,918.52
其中：其他	8,780.38		1,861.86	6,918.52

期末无暂时闲置的固定资产

(六) 递延所得税资产

项 目	2011年2月28日	2010年12月31日
递延所得税资产：		
资产减值准备	55,653.71	54,978.40

(七) 资产减值准备

项 目	2010年12月31日	本期计提	本期减少		2011年2月28日
			转回	转销	
坏账准备	219,913.61	2,701.22			222,614.83

(八) 应付账款

项目	2011年2月28日	2010年12月31日
工程设备款	85,400.00	85,400.00
合 计	85,400.00	85,400.00

- 1、 期末数中无欠持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、 期末数中无欠关联方款项。
- 3、 期末无账龄超过一年的大额应付账款。

(九) 应付职工薪酬

项目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年2月28日
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		657,542.71	657,542.71	
(2) 职工福利费		2,655.00	2,655.00	
(3) 社会保险费		20,173.80	20,173.80	
其中：医疗保险费		6,542.80	6,542.80	

基本养老保险费		11,995.40	11,995.40
失业保险费		1,090.40	1,090.40
工伤保险费		272.60	272.60
生育保险费		272.60	272.60
(4) 住房公积金		13,114.00	13,114.00
合计		693,485.51	693,485.51

(十) 应交税费

税费项目	2011年2月28日	2010年12月31日
代扣代缴个人所得税	17,848.42	6,505.04

(十一) 其他应付款

项目	2011年2月28日	2010年12月31日
企业往来款	291,227,801.16	250,132,561.90
合计	291,227,801.16	250,132,561.90

1、 期末数中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项为 30,447,176.53 元。

单位名称	2011年2月28日	2010年12月31日
华丽家族股份有限公司	15,907,176.53	
搜候(上海)投资有限公司	14,540,000.00	
合计	30,447,176.53	

2、 期末数中无欠关联方款项。

3、 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	账面余额	未偿还原因
龙元建设集团股份有限公司	250,000,000.00	履约保证金

(十二) 长期借款

借款类别	2011年2月28日	2010年12月31日
抵押借款	1,100,000,000.00	1,100,000,000.00

金额较大的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率	2011年2月28日	2010年12月31日
中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行	2009.9.30	2014.9.26	同期同档次基准利率下浮 10%	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行	2009.12.17	2014.9.26	同期同档次基准利率下浮 10%	100,000,000.00	100,000,000.00
合 计				1,100,000,000.00	1,100,000,000.00

(十三) 股本

科目	2010年12月31日	本期增加	本期减少	2011年2月28日
华丽家族股份有限公司	432,800,000.00		15,460,000.00	417,340,000.00
搜候(上海)投资有限公司	407,200,000.00		14,540,000.00	392,660,000.00
合计	840,000,000.00		30,000,000.00	810,000,000.00

2011年1月,经股东会决议,公司注册资本由人民币84000万元减资至81000万元,各股东按同比例减资。此次变更已由上海东洲政信会计师事务所出具沪东洲政信会所验字[2011]第035号《验资报告》验证。2011年2月28日,公司办妥本次注册资本变更的工商变更登记登记手续。变更后,华丽家族股份有限公司出资41734万元,占注册资本51.5239%;搜候(上海)投资有限公司出资40720万元,占注册资本48.4761%。

(十四) 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	-3,455,224.07	
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	-3,455,224.07	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-3,599.91	
期末未分配利润	-3,458,823.98	

(十五) 财务费用

类别	2011年1-2月	2010年度
手续费	1,574.00	4,324.02

(十六) 资产减值损失

项 目	2011年1-2月	2010年度
坏账损失	2,701.22	-26,361.70

(十七) 营业外收入

项目	2011年 1-2 月	2010 年度
其他		149.67

(十八) 所得税费用

项目	2011年 1-2 月	2010 年度
递延所得税费用	-675.31	6,590.42

(十九) 现金流量表补充资料

项目	2011年 1-2 月	2010 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-3,599.91	-104,553.07
加：资产减值准备	2,701.22	-26,361.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,861.86	11,171.16
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
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）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-675.31	6,590.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-33,551,296.04	-83,678,066.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,270,121.80	249,605,560.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,106,582.64	219,771.80
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-24,714,547.34	166,034,112.72
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		

项 目	2011年 1-2 月	2010 年度
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	568,519,555.70	595,314,103.04
减：现金的年初余额	595,314,103.04	487,097,990.32
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-26,794,547.34	108,216,112.72

五、 关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1、 控制本公司的关联方情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	本公司实际控制人	组织机构代码
华丽家族股份有限公司	母公司	股份公司	上海市卢湾区打浦路1号D2-809室	王伟林	投资管理	52,735	51.5239%	51.5239%	王伟林	15816383-8

2、本公司的母公司注册资本变化情况：

(金额单位：万元)

母公司名称	2010年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2011年 2 月 28 日
华丽家族股份有限公司	52,735.00			52,735.00

(二) 关联方交易

- 1、向关联方采购货物或接受劳务：无
- 2、向关联方销售货物或提供劳务：无
- 3、向关联方收购股权：无
- 4、向关联方支付资金占用费：无
- 5、关联方应收应付款项

关联方	2011年 2 月 28 日	2010年 12 月 31 日

	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏账准备
其他应付款:						
华丽家族股份有限公司	15,907,176.53	5.46%				

六、 或有事项

截止 2011 年 2 月 28 日公司无需披露的或有事项。

七、 承诺事项

(一) 截止 2011 年 2 月 28 日公司无对外经济担保事项。

(二) 公司资产已用于抵押的情况:

借款单位	借款金额	抵押期限	抵押物类别	抵押物
中国农业银行股份有限公司上海黄浦支行	1,100,000,000.00	2009.9.30-2014.9.26	存货	卢湾区 43 街坊 2/1 丘地块土地使用权及在建工程

(三) 公司无其他需要披露的重大财务承诺事项。

八、 资产负债表日后事项

截止 2011 年 3 月 5 日公司无需要披露的重大日后事项。

九、 其他重要事项说明

截止 2011 年 2 月 28 日公司无需披露的其他重要事项。

十、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 3 月 5 日批准报出。

上海弘圣房地产开发有限公司
二〇一一年 三 月 五 日