

上海海鸟企业发展股份有限公司

600634

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	3
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	4
五、董事会报告.....	4
六、重要事项.....	6
七、财务报告（未经审计）.....	9
八、备查文件目录.....	49

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的说明
董事	周之鹰	因故

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经常性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人张宗宝、主管会计工作负责人沈洪秀及会计机构负责人（会计主管人员）吴嘉声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：上海海鸟企业发展股份有限公司
公司法定中文名称缩写：海鸟发展
公司英文名称：SHANGHAI HAINIAO ENTERPRISE DEVELOPMENT CO., LTD
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：海鸟发展
公司 A 股代码：600634
- 3、 公司注册地址：上海市余姚路 317 号
公司办公地址：上海市虹桥路 2451 号 2 楼
邮政编码：200335
公司国际互联网网址：www.600634.com
公司电子信箱：shhnfz@yahoo.com.cn
- 4、 法定代表人：张宗宝
- 5、 公司董事会秘书：吴裕芹
电话：021-62696296
传真：021-62699399
E-mail：shhnfz@yahoo.com.cn
联系地址：上海市虹桥路 2451 号 2 楼
公司证券事务代表：刘晓光
电话：021-62696296
传真：021-62699399
E-mail：shhnfz@yahoo.com.cn
联系地址：上海市虹桥路 2451 号 2 楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：上海证券报、中国证券报
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司本部

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	258,288,841.82	263,649,974.89	-2.03
所有者权益(或股东权益)	198,780,463.90	202,073,666.13	-1.63
每股净资产(元)	2.28	2.32	-1.72
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	-3,124,689.45	816,282.99	-482.79
利润总额	-3,142,919.91	816,282.99	-485.03
净利润	-3,293,202.23	-651,737.59	-405.30
扣除非经常性损益后的 净利润	-3,276,794.82	-651,737.59	-402.78
基本每股收益(元)	-0.04	-0.01	-300.00
扣除非经常性损益后的 基本每股收益(元)	-0.04	-0.01	-300.00
稀释每股收益(元)	-0.04	-0.01	-300.00
净资产收益率(%)	-1.66	-0.32	减少 1.34 个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	-2,413,192.53	5,251,993.89	-145.95
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	-0.03	0.06	-150.00

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入 和支出	-18,230.46	滞纳金
少数股东权益影响额	1,823.05	
合计	-16,407.41	

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数					13,444 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售 条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海东宏实业投资有限公司	境内非 国有法人	21.63	18,865,170	0	14,504,806	冻结 18,865,170
香港新科创力有限公司	境外法人	18.09	15,774,238	0	7,053,510	无

香港美泰国际有限公司	境外法人	2.98	2,600,000		0	无
上海华成无线电厂有限公司	境内非国有法人	1.88	1,643,734		0	无
郭建宏	未知	0.96	836,200		0	未知
蒋晓慧	未知	0.74	641,921		0	未知
周品升	未知	0.66	578,600		0	未知
周德成	未知	0.64	557,050		0	未知
陈新香	未知	0.60	520,500		0	未知
叶珍华	未知	0.57	499,890		0	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类
香港新科创力有限公司	8,720,728	人民币普通股
上海东宏实业投资有限公司	4,360,364	人民币普通股
香港美泰国际有限公司	2,600,000	人民币普通股
上海华成无线电厂有限公司	1,643,734	人民币普通股
郭建宏	836,200	人民币普通股
蒋晓慧	641,921	人民币普通股
周品升	578,600	人民币普通股
周德成	557,050	人民币普通股
陈新香	520,500	人民币普通股
叶珍华	499,890	人民币普通股

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	上海东宏实业投资有限公司	14,504,806	2009年9月20日		股改
2.	香港新科创力有限公司	7,053,510	2009年9月20日		股改

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内,公司董事会本着对“全体股东负责”的精神,群策群力地努力维持公司现有经营秩序,保证了公司的正常运作。

本报告期经营业绩主要来自于车位销售与租赁。公司今年1-6月份实现收入1434800.00元,比去年同期下降87.7%,实现主营业务利润711895.07元,但由于本期销售额大幅减少,公司报告期亏损-3293202.23元。

目前，公司经营开发的项目仅有杨浦区西方子桥项目，该项目动迁工作自 2002 年底启动，公司累计投资已达 24,643 万元，占公司总资产比重的 95.4%，目前，由于种种原因，该项目已基本处于停滞状态，2009 年管理层将继续围绕房地产业和该项目开展工作，加大盘活力度，或者继续积极引进有实力的开发商和其他战略投资者来杨浦项目的开发，随着房地产行业逐渐转暖以及上海市、杨浦区旧区动迁改造工作的不断深入，公司多次主动就该方面加强了协调，公司将全力配合政府等相关职能部门推进旧改工作、盘活该项目，尽快使公司进入良性发展的轨道。

公司为解决所面临的经营困境，改善公司经营环境，公司于 2009 年 3 月 10 日再次启动重组工作，但在相关中介机构对本次拟注入资产进行审议及尽职调查过程中发现本次拟注入资产之一长沙国中星城置业有限公司的股权尚未得到股权转让方香港国中控股有限公司股东大会的审批，因此本公司无法在短期内确定重大资产重组方案的主要内容，公司股票于 2009 年 4 月 8 日复牌，并承诺 3 个月内不进行重组。上述事项影响了公司重组工作的预先进程，使得公司的重组工作暂缓。

公司下半年将继续积极推进资产重组工作，加强公司专项治理，努力完善公司内控制度，强化管理费用预算管理、挖潜增效、盘活资产，并努力做好资产重组工作，最大程度的保护广大投资者的切身利益。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产	1,169,000	457,104.93	60.9	-89.44	-89.92	增加 1.86 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 0 万元。

营业收入比上年同期减少 89.44%，营业成本比上年同期减少 89.92%，是因为本报告期内公司销售收入减少所致。

本期营业利润率为 60.9%，主要因为本期销售的主要是车位，成本相对上期的房产、商铺有所降低。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	1,169,000	-89.44

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

公司预计年初至下一报告期期末累计亏损约为 500 万元，主要是因为销售收入同比大幅减少所致。

(五) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

- 1、公司将继续加强同债权银行的协调,并将争取通过公司重组来改变目前现状。
- 2、随着房地产行业逐渐转暖以及上海市、杨浦区旧区动迁改造工作的不断深入,公司已经主动就杨浦地块项目与区政府及相关部门进行了多次的沟通协调,并将会全力配合旧改新政实施,积极盘活该项目。

报告期内,公司为改善经营环境,保持公司持续稳定的发展,公司仍将继续努力推动重组进程,以解决公司可持续发展的能力。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内,公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和中国证监会有关法规的要求,结合公司实际情况,加强信息披露工作,规范公司运作,具体情况如下:

1、关于股东与股东大会:公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《股东大会议事规则》召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东,特别是中小股东与大股东享有平等地位,能够充分行使自己的权利。

2、关于董事和董事会:公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等制度,认真出席董事会会议,在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论,形成一致意见后再报董事会会议审议,其作用得到了真正的发挥和进一步的加强。

3、关于监事和监事会:公司监事会严格执行《公司法》、《公司章程》的有关规定,人数和人员构成符合法律、法规的要求,能够依据《监事会议事规则》等制度,认真履行自己的职责。

4、关于信息披露与透明度:公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询,指定《中国证券报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸;公司严格按照有关法律法规及公司制定的《信息披露管理制度》的要求,真实、准确、完整、及时地披露有关信息,并确保所有股东有平等的机会获得信息。

由于公司目前经营及未来发展尚存不确定性,而且公司目前整体上人员配置比较少,员工尚不足20人,所以公司暂未设立审计委员会等其他专门委员会,拟待相关情况明确后尽快予以整改完成。

公司将继续加强完善公司规范运作,加强公司治理水平,推进重组进程,促进公司长期稳定健康发展,继续按照中国证监会和上海证券交易所相关文件要求,进一步建立和完善公司法人治理机构。

(二) 报告期内现金分红政策的执行情况

2008年度因收益较少且公司现金流比较紧张,所以公司未进行分红。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

本报告期公司无重大关联交易事项。

(七) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	3,290
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	3,290
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	3,290
担保总额占公司净资产的比例 (%)	16.55
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	2,040
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	2,040

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(八) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5% 以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	上海东宏实业股份有限公司股改承诺为: 自股权分置改革方案实施之日起的十二个月之内不上市交易或者转让; 在前项承诺期满后, 通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份, 出售数量占海鸟发展股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五, 二十四个月内不超过百分之十。	上述股东已履行承诺

	香港新科创力有限公司股改承诺为： 自股权分置改革方案实施之日起的 十二个月之内不上市交易或者转让； 在前项承诺期满后，通过证券交易所 挂牌交易出售原非流通股股份，出售 数量占海鸟发展股份总数的比例在 十二个月内不超过百分之五，二十四 个月内不超过百分之十。	
--	---	--

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于控股股东股权继续司法冻结公告	上海证券报 B3、中国证券报 C11	2009 年 1 月 22 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
2008 年度业绩预告公告	上海证券报 B3、中国证券报 C11	2009 年 1 月 22 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
重大事项暨停牌公告	上海证券报 C47、中国证券报 D020	2009 年 3 月 11 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
重大事项进展公告	上海证券报 C18、中国证券报 B05	2009 年 3 月 18 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
重大事项进展公告	上海证券报 C14、中国证券报 D059	2009 年 3 月 25 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
重大事项进展公告	上海证券报 C5、中国证券报 D015	2009 年 4 月 1 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
重大资产重组事项进展情况暨股票复牌公告	上海证券报 C39、中国证券报 C11	2009 年 4 月 8 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
第六届董事会第十四次会议决议公告	上海证券报 C42、中国证券报 D018	2009 年 4 月 10 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
第六届监事会第十次会议决议公告	上海证券报 C42、中国证券报 D018	2009 年 4 月 10 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
2009 年第一季度业绩预亏公告	上海证券报 C42、中国证券报 D018	2009 年 4 月 10 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
第六届董事会第十六次会议决议暨召开 2008 年年度股东大会公告	上海证券报 C8、中国证券报 B06	2009 年 5 月 27 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn
2008 年年度股东大会决议公告	上海证券报 C3、中国证券报 D010	2009 年 6 月 24 日	上海证券交易所 http://www.sse.com.cn

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：上海海鸟企业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,847,107.26	5,427,746.74
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			2,230,074.00
预付款项		200,034,361.33	200,028,459.34
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		1,166,160.36	248,440.36
买入返售金融资产			
存货		47,279,990.36	47,279,990.36
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		250,327,619.31	255,214,710.80
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		7,373,802.79	7,841,972.86
固定资产		587,419.72	593,291.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		7,961,222.51	8,435,264.09
资产总计		258,288,841.82	263,649,974.89
流动负债：			
短期借款		32,900,000.00	33,200,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		43,602.00	520,302.00
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		9,398.20	4,240.20
应交税费		7,706,134.79	10,950,816.58
应付利息		3,437,313.78	2,364,546.54
应付股利			
其他应付款		3,825,671.72	2,967,025.50
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		47,922,120.49	50,006,930.82
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		47,922,120.49	50,006,930.82
股东权益：			
股本		87,207,283.00	87,207,283.00

资本公积		28,476,853.88	28,476,853.88
减：库存股			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
一般风险准备			
未分配利润		58,173,856.44	61,467,058.67
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		198,780,463.90	202,073,666.13
少数股东权益		11,586,257.43	11,569,377.94
股东权益合计		210,366,721.33	213,643,044.07
负债和股东权益合 计		258,288,841.82	263,649,974.89

公司法定代表人：张宗宝 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

母公司资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位:上海海鸟企业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		300,766.98	492,923.03
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		21,964.77	23,802.12
应收利息			
应收股利			
其他应收款		69,526,903.19	68,484,896.99
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		69,849,634.94	69,001,622.14
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		110,293,045.48	110,293,045.48
投资性房地产			
固定资产		356,871.60	373,720.76
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		110,649,917.08	110,666,766.24
资产总计		180,499,552.02	179,668,388.38
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项		9,398.20	3,224.20
应付职工薪酬		1,840.69	2,085.09
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		50,115,613.55	47,896,833.65
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		50,126,852.44	47,902,142.94
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		50,126,852.44	47,902,142.94
股东权益：			
股本		87,207,283.00	87,207,283.00
资本公积		43,609,889.75	43,609,889.75
减：库存股			
盈余公积		24,922,470.58	24,922,470.58
未分配利润		-25,366,943.75	-23,973,397.89
外币报表折算差额			
股东权益合计		130,372,699.58	131,766,245.44
负债和股东权益合 计		180,499,552.02	179,668,388.38

公司法定代表人：张宗宝 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

合并利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,434,800.00	11,669,904.00
其中:营业收入		1,434,800.00	11,669,904.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,559,489.45	10,853,621.01
其中:营业成本		637,658.28	5,073,874.65
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		77,810.40	710,093.55
销售费用		677.00	19,108.50
管理费用		1,942,563.47	3,069,704.27
财务费用		1,923,306.30	1,980,541.48
资产减值损失		-22,526.00	298.56
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-3,124,689.45	816,282.99
加:营业外收入			
减:营业外支出		18,230.46	
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-3,142,919.91	816,282.99
减:所得税费用		133,402.83	1,219,705.88
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,276,322.74	-403,422.89
归属于母公司所有者的净利润		-3,293,202.23	-651,737.59
少数股东损益		16,879.49	248,314.70
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		-0.04	-0.01
(二)稀释每股收益		-0.04	-0.01

公司法定代表人:张宗宝 主管会计工作负责人:沈洪秀 会计机构负责人:吴嘉

母公司利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		1,391,200.17	2,609,511.45
财务费用		2,345.69	826.18
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-1,393,545.86	-2,610,337.63
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-1,393,545.86	-2,610,337.63
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-1,393,545.86	-2,610,337.63

公司法定代表人: 张宗宝 主管会计工作负责人: 沈洪秀 会计机构负责人: 吴嘉

合并现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,662,800.00	11,616,506.20
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,006,710.55	189,501.17
经营活动现金流入小计		4,669,510.55	11,806,007.37
购买商品、接受劳务支付的现金		438,000.00	185,948.23
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		835,257.98	791,069.89
支付的各项税费		3,455,524.08	3,904,537.92
支付其他与经营活动有关的现金		2,353,921.02	1,672,457.44
经营活动现金流出小计		7,082,703.08	6,554,013.48
经营活动产生的现金流量净额		-2,413,192.53	5,251,993.89
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		18,530.00	
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		18,530.00	
投资活动产生的现金流量净额		-18,530.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			26,700,000.00
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			26,700,000.00
偿还债务支付的现金		300,000.00	26,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		848,916.95	1,408,903.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,148,916.95	28,108,903.60
筹资活动产生的现金流量净额		-1,148,916.95	-1,408,903.60
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		-3,580,639.48	3,843,090.29
加：期初现金及现金等价物余额		5,427,746.74	1,748,315.71
六、期末现金及现金等价物余额		1,847,107.26	5,591,406.00

公司法定代表人：张宗宝 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
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		1,583,292.55	750,590.82
经营活动现金流入小计		1,583,292.55	750,590.82
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		636,768.62	711,086.83
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		1,138,679.98	109,064.18
经营活动现金流出小计		1,775,448.60	820,151.01
经营活动产生的现金流量净额		-192,156.05	-69,560.19
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			
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			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		-192,156.05	-69,560.19
加：期初现金及现金等价物余额		492,923.03	233,758.84
六、期末现金及现金等价物余额		300,766.98	164,198.65

公司法定代表人：张宗宝 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

合并所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	87,207,283.00	28,476,853.88		24,922,470.58		61,467,058.67		11,569,377.94	213,643,044.07
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	87,207,283.00	28,476,853.88		24,922,470.58		61,467,058.67		11,569,377.94	213,643,044.07
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						-3,293,202.23		16,879.49	-3,276,322.74
(一)净利润						-3,293,202.23		16,879.49	-3,276,322.74
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得									

税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小计						-3,293,202.23		16,879.49	-3,276,322.74
（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									
四、本期期末余额	87,207,283.00	28,476,853.88		24,922,470.58		58,173,856.44		11,586,257.43	210,366,721.33

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	87,207,283.00	28,476,853.88		24,922,470.58		60,835,718.37		10,829,614.02	212,271,939.85
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	87,207,283.00	28,476,853.88		24,922,470.58		60,835,718.37		10,829,614.02	212,271,939.85
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						-651,737.59		248,314.70	-403,422.89
(一)净利润						-651,737.59		248,314.70	-403,422.89
(二)直接计入所有者权益的利得和损失									
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他									
上述(一)和(二)小计						-651,737.59		248,314.70	-403,422.89
(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									
四、本期期末余额	87,207,283.00	28,476,853.88		24,922,470.58		60,183,980.78		11,077,928.72	211,868,516.96

公司法定代表人：张宗宝 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

母公司所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	87,207,283.00	43,609,889.75		24,922,470.58	-23,973,397.89	131,766,245.44
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	87,207,283.00	43,609,889.75		24,922,470.58	-23,973,397.89	131,766,245.44
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-1,393,545.86	-1,393,545.86
(一) 净利润					-1,393,545.86	-1,393,545.86
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					-1,393,545.86	-1,393,545.86
(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. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	87,207,283.00	43,609,889.75		24,922,470.58	-25,366,943.75	130,372,699.58

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	87,207,283.00	43,609,889.75		24,922,470.58	-20,081,147.31	135,658,496.02
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	87,207,283.00	43,609,889.75		24,922,470.58	-20,081,147.31	135,658,496.02
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-2,610,337.63	-2,610,337.63
（一）净利润					-2,610,337.63	-2,610,337.63
（二）直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					-2,610,337.63	-2,610,337.63
（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. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	87,207,283.00	43,609,889.75		24,922,470.58	-22,691,484.94	133,048,158.39

公司法定代表人：张宗宝 主管会计工作负责人：沈洪秀 会计机构负责人：吴嘉

(二) 公司基本情况

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

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

公司主要产品为:房地产开发产品。

公司注册地为上海市余姚路317号。总部位于上海市虹桥路2451号2楼。

公司注册资本为人民币87,207,283.00元,股本总数87,207,283股。其中,有限售条件股份21,558,316股,无限售条件股份65,648,967股。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

3、会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

(1) 计量属性

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) 本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

7、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	对于应收账款，在资产负债表日对其中单项金额重大的应收款项和单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款进行减值损失的测试。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	对于有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

信用风险特征组合的确定依据	对于应收账款，在资产负债表日对其中单项金额重大的应收款项和单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款进行减值损失的测试，对于有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	1%	1%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	30%	30%

8、存货核算方法

(1) 存货的分类

存货是指在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程及提供劳务过程中耗用的材料和物料。存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

公司存货包括：开发成本、开发产品和低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

个别认定法

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备的计提方法

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

9、长期股权投资的核算方法

(1) 初始计量

① 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；如以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，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，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

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

- 1) 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- 2) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- 3) 为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入长期股权投资的初始投资成本；
- 4) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本；

③ 除对外合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

(2) 后续计量及收益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

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

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。投资企业确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

② 对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按照采用权益法核算。

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

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

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

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

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

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

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

10、投资性房地产的核算方法

是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

(1) 采用成本模式的：

对投资性房地产采用年限平均法按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧或摊销率
房屋及建筑物	20-40 年	10%	4.50%-2.25%
土地使用权	受益期	-	-

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

11、固定资产计价和折旧方法的计提方法

(1) 固定资产计价和折旧方法

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

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

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	10%	4.5%-2.25%
机器设备	10	10%	9%
运输设备	5	10%	18%
家具设备	5	10%	18%

(1) 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

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。

(3) 固定资产减值准备的计提方法

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

12、在建工程核算方法

(1) 包括公司自行建造固定资产发生的支出,由在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成,并于达到预定可使用状态时转入固定资产。

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

13、借款费用资本化的核算方法

(1) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

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。

14、收入确认原则

(1) 销售商品

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。

(2) 让渡资产使用权

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。

15、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。

16、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	营业收入的 5%	5%
城建税	流转税额的 7%	7%
企业所得税	应纳税所得额的 25%	25%

(五) 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
上海中盛房地产有限公司	控股子公司	上海长宁区长宁路1277弄13号	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发、经营，物业管理；销售建筑材料
上海海鸟房地产开发有限公司	全资子公司	上海万航渡路829弄1号	房地产开发	5,000,000.00	房地产开发经营及咨询业务，物业管理
上海海鸟投资有限公司	全资子公司	上海南汇区康桥镇康士路31号49室	实业投资	30,000,000.00	实业投资；自有房屋租赁；建材销售；附设分支机构
上海海鸟建设开发有限公司	全资子公司	上海杨浦区长阳路1687号6楼-9	房地产开发	30,000,000.00	房地产的开发与经营，物业管理；建筑材料的销售
上海海鸟给排水工程有限公司	全资子公司	上海金山区朱泾镇人民路305号	水厂和污水厂相关设施的建造	30,000,000.00	水厂和污水厂相关设施的建造

单位:元 币种:人民币

子公司全称	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额 (资不抵债子公司适用)	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
上海中盛房地产有限公司	48,793,045.48		90.00	90.00	是
上海海鸟房地产开发有限公司	5,000,000.00		100.00	100.00	是
上海海鸟投资有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
上海海鸟建设开发有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是
上海海鸟给排水工程有限公司	30,000,000.00		100.00	100.00	是

2、各重要子公司中少数股东权益情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从归属母公司当期损益中扣减少数股东承担的超额亏损
上海中盛房地产有限公司	11,586,257.43		

3、通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日 (同一控制下被合并方)		
				收入	净利润	经营活动产生的现金流量净额
上海中盛房地产有限公司	控股子公司		上海农凯发展(集团)有限公司			

4、合并报表范围发生变更的内容和原因

报告期内,公司财务报表合并范围未发生重大变化。

(六) 合并会计报表附注

1、货币资金

单位：元

项目	期末数		期初数	
	人民币金额		人民币金额	
现金：	20,333.14		75,232.54	
人民币	20,333.14		75,232.54	
银行存款：	1,699,731.24		5,258,579.67	
人民币	1,699,731.24		5,258,579.67	
其他货币资金：	127,042.88		93,934.53	
人民币	127,042.88		93,934.53	
合计	1,847,107.26		5,427,746.74	

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大应收账款					2,252,600.00	100.00	22,526.00	
合计		/		/	2,252,600.00	/	22,526.00	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
一年以内					2,252,600.00	100.00	22,526.00	
合计						100.00		

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的款项组合的依据为账龄超过 3 年

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

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

3、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后	1,266,160.36	100.00	100,000.00	100.00	348,440.36	100.00	100,000.00	100.00

该组合的风险较大的其他应收款项								
合计	1,266,160.36	/	100,000.00	/	348,440.36	/	100,000.00	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	1,000,000.00	78.98				
二至三年	50.00	0.01		50.00	0.01	
三至四年	73,038.59	5.77		73,038.59	20.96	
四至五年	5,386.00	0.42		16,195.47	4.65	
五年以上	187,685.77	14.82	100,000.00	259,156.30	74.38	
合计	1,266,160.36	100.00	100,000.00	348,440.36	100.00	

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

- (3) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
申银万国		1,000,000.00		78.98
信恒公司		100,000.00		7.90
车位维修基金		68,038.59		5.37
国际体操中心		50,000.00		3.95
肇事车主		14,887.00		1.18
合计	/	1,232,925.59	/	97.38

4、预付账款

- (1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	34,361.33	0.02	28,459.34	0.01
三年以上	200,000,000.00	99.98	200,000,000.00	99.99
合计	200,034,361.33	100.00	200,028,459.34	100.00

- (2) 预付账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
前五名欠款单位合计及比例	200,034,361.33	100.00	200,028,459.34	100.00

(3) 预付账款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
上海市杨浦区住房保障和房屋管理局		200,000,000.00		
合计	/	200,000,000.00	/	/

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

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

5、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	46,530,014.63		46,530,014.63	46,530,014.63		46,530,014.63
开发产品	749,975.73		749,975.73	749,975.73		749,975.73
合计	47,279,990.36		47,279,990.36	47,279,990.36		47,279,990.36

6、投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	10,218,319.79	164,217.37		10,382,537.16
1.房屋、建筑物	10,218,319.79	164,217.37		10,382,537.16
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	2,376,346.93	632,387.44		3,008,734.37
1.房屋、建筑物	2,376,346.93	632,387.44		3,008,734.37
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	7,841,972.86	-468,170.07		7,373,802.79
1.房屋、建筑物	7,841,972.86	-468,170.07		7,373,802.79
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：632,387.44 元。

7、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	5,582,785.96	18,530.00		5,601,315.96
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	4,407,442.20			4,407,442.20
其他设备	1,175,343.76	18,530.00		1,193,873.76
二、累计折旧合计	4,989,494.73	24,401.51		5,013,896.24
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	3,956,128.58	10,569.26		3,966,697.84
其他设备	1,033,366.15	13,832.25		1,047,198.40
三、固定资产净值合计	593,291.23		5,871.51	587,419.72
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	451,313.62		10,569.26	440,744.36
其他设备	141,977.61		-4,697.75	146,675.36
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
其他设备				
五、固定资产净额合计	593,291.23		5,871.51	587,419.72
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具	451,313.62		10,569.26	440,744.36
其他设备	141,977.61		-4,697.75	146,675.36

本期折旧额：24,401.51 元。

8、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	122,526.00		22,526.00		22,526.00	100,000.00
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	122,526.00		22,526.00		22,526.00	100,000.00

9、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	20,400,000.00	20,700,000.00
保证借款	12,500,000.00	12,500,000.00
合计	32,900,000.00	33,200,000.00

(2) 逾期短期借款情况

单位：元 币种：人民币

贷款单位	贷款金额	贷款利率 (%)	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期
兴业银行上海分行	12,500,000.00	7.344		资金短缺	
中国建设银行上海浦东分行	20,400,000.00	11.82		资金短缺	
合计	32,900,000.00	/	/	/	/

10、应付账款

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

11、预收账款

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

12、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,016.00	661,830.44	662,846.44	
二、职工福利费		1,882.90	1,882.90	
三、社会保险费		164,835.10	164,835.10	
四、住房公积金		44,482.00	44,482.00	
五、其他	3,224.20	6,174.00		9,398.20
合计	4,240.20	879,204.44	874,046.44	9,398.20

13、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	93,713.57	661,548.57	营业收入的 5%
所得税	-433,158.75	2,144,627.05	应纳税所得额的 25%
个人所得税	2,331.48	2,708.57	5%-45%
城建税	18,467.89	58,216.33	流转税额的 7%
房产税	156,986.42	193,208.47	租赁收入的 12%
土地增值税	7,769,228.18	7,769,228.18	四级超率累进税率
教育费附加	7,914.31	24,949.37	流转税额的 3%
河道管理费	90,651.69	96,330.04	流转税额的 1%
合计	7,706,134.79	10,950,816.58	/

14、其他应付款

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

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

上海逸和龙柏酒店有限公司 1080000.00

上海农凯发展(集团)有限公司 700000.00

(3) 对于金额较大的其他应付款,应说明其性质和内容

上海吉联投资管理有限公司 1000000.00

15、少数股东权益

子公司名称	期末余额	年初余额
上海中盛房地产有限公司	11586257.43	11,569,377.94

16、股本

单位:股

	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	87,207,283.00	100.00						87,207,283.00	100.00

17、资本公积

单位:元 币种:人民币

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

18、盈余公积

单位:元 币种:人民币

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

19、未分配利润

单位:元 币种:人民币

项目	金额	提取或分配比例 (%)
调整前 上年末未分配利润 (2008 年期末数)	61,467,058.67	/
调整后 年初未分配利润	61,467,058.67	/
加:本期净利润	-3,293,202.23	/
期末未分配利润	58,173,856.44	/

20、营业收入

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,169,000.00	11,067,078.00
其他业务收入	265,800.00	602,826.00
合计	1,434,800.00	11,669,904.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,169,000.00	457,104.93	11,067,078.00	4,533,254.19
合计	1,169,000.00	457,104.93	11,067,078.00	4,533,254.19

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,169,000.00	457,104.93	11,067,078.00	4,533,254.19
合计	1,169,000.00	457,104.93	11,067,078.00	4,533,254.19

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,169,000.00	457,104.93	11,067,078.00	4,533,254.19
合计	1,169,000.00	457,104.93	11,067,078.00	4,533,254.19

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例（%）
威怡杰车位销售	160,000.00	11.15
翁建忠车位销售	150,000.00	10.45
叶以净车位销售	150,000.00	10.45
孙玲车位销售	150,000.00	10.45
汪丰车位销售	142,000.00	9.90
合计	752,000.00	52.40

21、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	70,105.00	583,495.20	营业收入的 5%
城建税	4,907.35	40,844.67	流转税额的 7%
教育费附加	2,103.15	17,504.85	流转税额的 3%
土地增值税		68,248.83	四级超率累进税率
河道管理费	694.90		流转税额的 1%
合计	77,810.40	710,093.55	/

22、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-22,526.00	298.56
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-22,526.00	298.56

23、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
滞纳金	18,230.46	
合计	18,230.46	

24、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按《企业所得税法》等规定的当期所得税	133,402.83	1,219,705.88
合计	133,402.83	1,219,705.88

25、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

$$\text{每股收益} = -3293202.23 / 87207283 = -0.04$$

26、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
暂借款	1,000,000.00
其他	6,710.55
合计	1,006,710.55

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
审计费	200,000.00
修理费	124,253.35
代垫款	1,000,000.00
业务费	69,621.00

客户退款	100,000.00
其他日常支出	860,046.67
合计	2,353,921.02

27、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,276,322.74	-403,422.89
加：资产减值准备	-22,526.00	298.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,401.51	88,891.02
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）	848,916.95	1,982,976.06
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	468,170.07	5,379,479.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,328,978.01	13,581.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,784,810.33	-1,809,809.48
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,413,192.53	5,251,993.89
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,847,107.26	5,591,406.00
减：现金的期初余额	5,427,746.74	1,748,315.71
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	-3,580,639.48	3,843,090.29

(七) 母公司会计报表附注

1、应收账款

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

2、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	69,526,903.19	100.00			68,484,896.99	100.00		
合计	69,526,903.19	/		/	68,484,896.99	/		/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	1,042,006.20	1.5		153,153.00	0.22	
二至三年	10,931,609.42	15.72		10,778,456.42	15.74	
三至四年	17,221,826.07	24.77		17,221,826.07	25.15	
四至五年	40,316,574.50	57.99		40,316,574.50	58.87	
五年以上	14,887.00	0.02		14,887.00	0.02	
合计	69,526,903.19	100.00		68,484,896.99	100.00	

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

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

(3) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
海鸟房产		33,326,770.64		47.93
海鸟建设		34,854,293.83		50.13
海鸟给排水		323,664.97		0.47
申银万国		1,000,000.00		1.44
肇事车主		14,887.00		0.02
合计	/	69,519,616.44	/	99.99

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海中盛房地产有限公司	48,793,045.48	48,793,045.48		48,793,045.48			90.00	90.00
上海海鸟房地产开发有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00			90.00	90.00
上海海鸟投资有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00		3,000,000.00			10.00	10.00
上海海鸟建设开发有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00		27,000,000.00			90.00	90.00
上海海鸟给排水工程有限公司	27,000,000.00	27,000,000.00		27,000,000.00			90.00	90.00

4、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-1,393,545.86	-2,610,337.63
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,849.16	75,526.92
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）		
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,038,331.15	244,045.34
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,222,871.80	2,221,205.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-192,156.05	-69,560.19
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	300,766.98	164,198.65
减：现金的期初余额	492,923.03	233,758.84
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	-192,156.05	-69,560.19

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海东宏实业投资有限公司	有限责任公司	上海南汇县新港镇	周正明	实业投资与股权投资，资产管理和企	751,000,000.00	21.63	21.63		13219673-8

		南果公路 806 号	业托管, 重组与购并, 项目投资、融资策划及财务顾问; 金属材料的销售					
--	--	------------	-------------------------------------	--	--	--	--	--

公司实际控制人为上海农凯发展(集团)有限公司

2、本企业的子公司情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海中盛房地产有限公司	有限责任公司	上海长宁区长宁路 1277 弄 13 号	张宗宝	房地产开发	50,000,000.00	90.00	90.00	13465409-3
上海海鸟房地产开发有限公司	有限责任公司	上海万航渡路 829 弄 1 号	张宗宝	房地产开发	5,000,000.00	100.00	100.00	13224164-X
上海海鸟投资有限公司	有限责任公司	上海南汇区康桥镇康士路 31 号 49 室	张宗宝	实业投资	30,000,000.00	100.00	100.00	74377995-9
上海海鸟建设开发有限公司	有限责任公司	上海杨浦区长阳路 1687 号 6 楼-9	张宗宝	房地产开发	30,000,000.00	100.00	100.00	74490854-8
上海海鸟给排水工程有限公司	有限责任公司	上海金山区朱泾镇人民路 305 号	张宗宝	水厂和污水厂相关设施的建造	30,000,000.00	100.00	100.00	73623404-5

3、关联交易情况

本报告期公司无关联交易事项。

4、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	上海农凯发展(集团)有限公司	700,000.00	700,000.00

(九) 股份支付

无

(十) 或有事项

无

(十一) 承诺事项

无

(十二) 资产负债表日后事项

无

(十三) 其他重要事项

无

(十四) 补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,230.46	滞纳金
少数股东权益影响额	1,823.05	
合计	-16,407.41	

2、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.66	-1.64	-0.04	-0.04
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.65	-1.63	-0.04	-0.04

3、公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

1. 营业收入、营业成本、营业利润、利润总额均比上年同期有较大幅度减少，主要原因系去年同期销售为商品房销售收入，而本报告期销售均为车位销售收入。由于上述原因致使营业税金及附加、销售费用、货币资金等相关财务指标均比去年同期有较大幅度减少

2. 应收账款余额为 0，系本期已全部收回上期的销售款。

3. 其他应收款增加主要是公司代垫款增加。

4. 应付帐款减少主要是支付质保金等款项。

5. 应付利息增加主要是银行逾期借款利息增加所致。
6. 管理费用比去年同期减少系去年发生半年报审计等费用，而本期没有。
7. 取得借款收到的现金本期为 0，因为本期没有新增贷款或借新还旧。
8. 取得借款收到的现金及偿还债务支付的现金本期减少是因为去年同期的建行借款予以借新还旧，本期除已归还本金 30 万元，其余处于逾期状态。

4、境内外会计准则差异

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计准则	-3,293,202.23	-651,737.59	202,073,666.13	198,780,463.90

八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的半年度报告文本
- 2、载有主管会计工作负责人、会计主管人员签名、盖章的会计报表
- 3、报告期内在《上海证券报》、《中国证券报》公开披露过的所有的公司文件的正本及公告的原稿

董事长：张宗宝

上海海鸟企业发展股份有限公司

2009 年 7 月 21 日