

**上海金丰投资股份有限公司**

**二 00 九年半年度报告全文**

**二 00 九年八月**

# 目 录

第一节	重要提示	2
第二节	公司基本情况	3
第三节	股本变动及股东情况	5
第四节	董事、监事和高级管理人员	8
第五节	董事会报告	9
第六节	重要事项	13
第七节	财务报告	18
第八节	备查文件	91

## 一、重要提示

1、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。

2、公司全体董事出席董事会会议。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

5、本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

6、公司董事长阮人旦先生、总经理滕国纬先生、总会计师金敏强先生及财务部经理张琰女士声明：保证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：上海金丰投资股份有限公司  
公司法定中文名称缩写：金丰投资  
公司法定英文名称：Shanghai Jinfeng Investment Co., Ltd.  
公司法定英文名称缩写：JF
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：金丰投资  
公司 A 股代码：600606
- 3、公司注册地址：上海市浦东新区松林路 111 号  
公司办公地址：上海市南京西路 338 号天安中心 29 楼  
邮政编码：200003  
公司国际互联网网址：[Http://www.shjftz.com.cn](http://www.shjftz.com.cn)  
公司电子信箱：[shjftz@shjftz.com.cn](mailto:shjftz@shjftz.com.cn)
- 4、公司法定代表人：阮人旦
- 5、公司董事会秘书：包永镭  
电话：(021) 63592020  
传真：(021) 63586115  
E-mail：[shjftz@shjftz.com.cn](mailto:shjftz@shjftz.com.cn)  
联系地址：上海市南京西路 338 号天安中心 29 楼  
公司证券事务代表：李雪琳  
电话：(021) 63592020  
传真：(021) 63586115  
E-mail：[shjftz@shjftz.com.cn](mailto:shjftz@shjftz.com.cn)  
联系地址：上海市南京西路 338 号天安中心 29 楼
- 6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》  
登载公司半年度报告的中国证监会指定互联网网址：<http://www.sse.com.cn>  
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

## (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

主要会计数据	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	3,281,840,577.00	2,932,135,559.34	11.93
所有者权益(或股东 权益)	1,679,295,714.46	1,543,075,178.31	8.83
每股净资产	4.30	3.95	8.86
	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	98,735,421.37	86,596,965.39	14.02
利润总额	101,058,753.84	88,950,486.93	13.61
净利润	73,759,675.16	66,691,575.57	10.60
扣除非经常性损益 后的净利润	61,831,862.51	65,002,876.16	-4.88
基本每股收益	0.189	0.171	10.53
扣除非经常性损益 后的基本每股收益	0.158	0.167	-5.39
稀释每股收益	0.189	0.171	10.53
净资产收益率	4.39	4.31	增加0.08个百分点
经营活动产生的现 金流量净额	391,580,846.65	-81,002,864.28	583.42
每股经营活动产生 的现金流量净额	1.003	-0.208	582.21

### 2、扣除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
非流动资产处置损益	1,100,310.73
计入当期损益的政府补助	1,988,012.34
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	2,483,700.88
金融资产处置损益	5,864,975.70
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	450,000.00
其他营业外收支净额	40,813.00
合计	11,927,812.65

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股	132,536,885	33.96				-19,511,390	-19,511,390	113,025,495	28.96
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	132,536,885	33.96				-19,511,390	-19,511,390	113,025,495	28.96
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	257,690,925	66.04				19,511,390	19,511,390	277,202,315	71.04
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件股份合计	257,690,925	66.04				19,511,390	19,511,390	277,202,315	71.04
三、股份总数	390,227,810	100				0	0	390,227,810	100

注：2009年6月8日，公司控股股东上海地产（集团）有限公司持有的第二批有限售条件流通股上市流通，上市流通数量为19,511,390股。

#### (二) 股东情况

##### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		56,223 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
上海地产（集团）有限公司	国有股东	38.96	152,048,275	0	113,025,495	无
中国银行－泰信优质生活股票型证券投资基金	其他	1.75	6,838,650		0	未知
中国工商银行－中海能源策略混合型证券投资基金	其他	1.10	4,281,524		0	未知
兴业银行股份有限公司－兴业趋势投资混合型证券投资基金	其他	0.89	3,465,000		0	未知

中国再保险(集团)股份有限公司—集团本级—集团自有资金—007G—ZY001 沪	其他	0.81	3,149,335		0	未知
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	其他	0.77	2,999,923		0	未知
华夏成长证券投资基金	其他	0.60	2,339,445		0	未知
中国农业银行—中海分红增利混合型开放式证券投资基金	其他	0.56	2,184,028		0	未知
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	0.51	2,000,000		0	未知
中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金	其他	0.49	1,900,616		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数量		股份种类		
上海地产(集团)有限公司		39,022,780		人民币普通股		
中国银行—泰信优质生活股票型证券投资基金		6,838,650		人民币普通股		
中国工商银行—中海能源策略混合型证券投资基金		4,281,524		人民币普通股		
兴业银行股份有限公司—兴业趋势投资混合型证券投资基金		3,465,000		人民币普通股		
中国再保险(集团)股份有限公司—集团本级—集团自有资金—007G—ZY001 沪		3,149,335		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪		2,999,923		人民币普通股		
华夏成长证券投资基金		2,339,445		人民币普通股		
中国农业银行—中海分红增利混合型开放式证券投资基金		2,184,028		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪		2,000,000		人民币普通股		
中国农业银行—国泰金牛创新成长股票型证券投资基金		1,900,616		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动关系的说明		上海地产(集团)有限公司与其他股东间不存在关联关系或一致行动人关系,其他股东间未知是否存在关联关系或一致行动人关系。				

## 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	上海地产(集团)有限公司	113,025,495	2010年6月7日	113,025,495	所持有的原金丰投资非流通股股份自改革方案实施之日起,在24个月内不上市交易或者转让。在上述承诺期届满后,通过证券交易所挂牌交易出售原金丰投资非流通股股份数量占金丰投资股份总数的比例在12个月内不超过5%,在24个月内不超过10%。

## 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

### （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

2009年3月5日，公司六届三十一一次董事会同意邱启荣先生因退休不再担任公司董事职务，同意朱建中先生因退休不再担任公司总工程师职务。

## 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，公司主营房地产流通服务业务、房地产投资开发业务及房地产委托管理服务业务，共实现营业收入 29,440.72 万元，营业利润 9,873.54 万元，归属于母公司所有者的净利润 7,375.97 万元。

报告期内，受适度宽松的货币政策和刚性需求集中释放等因素影响，上海房地产市场回暖明显。上房置换公司抓住有利时机，通过深化机制体制改革、进一步降本增效、优化连锁体系、加强中介代理业务互动等一系列措施，大大提升了公司的竞争优势，单店盈利能力显著提高，报告期内二手中介业务收入同比增长超过 60%。普润公司则立足于提升公司在营销代理服务上的专业度和竞争力，代理的不少楼盘销售业绩在所在区域楼盘成交排行榜上均名列前茅，报告期内所代理楼盘的销售金额同比增长超过 40%。

报告期内，公司房地产投资开发业务收入均来源于上海松江九亭“金丰蓝庭”项目，共实现收入 20,643.12 万元。公司主要在建项目进展情况如下：上海松江九亭“金丰蓝庭”项目住宅部分已全面竣工并基本销售完毕；上海卢湾区瞿溪路 1052 号商办地块（“世茗国际大厦”项目）已获得建设工程规划许可证和施工许可证，正抓紧做好开工前的各项准备工作；无锡灵山“印象剑桥”项目南地块二期 188 套别墅已全部开工建设，并于 09 年 5 月开始对外预售，报告期内签订预售合同 39 套；上海浦东新区“富豪金丰酒店”（原“科事发大厦”）改建工作已基本完成，计划三季度内试营业。

报告期内，公司房地产委托管理服务业务共实现收入 2,995.71 万元，其中“三林城市广场项目”实现收入 720.31 万元；“上海馨佳园项目”实现收入 2275.40 万元，此业务板块为去年下半年新增的业务板块。

2008 年下半年，公司启动了公司债的发行工作。报告期内，公司发行不超过人民币 6 亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核，获得有条件通过。

## (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	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	主营业务利润率比上年同期增减(%)
房地产流通服务业务	56,818,676.00	558,437.59	93.44	-74.92	-99.32	增加 33.40 个百分点
房地产投资开发业务	206,431,187.98	105,617,870.36	42.64	113.36	79.16	增加 10.90 个百分点
房地产委托管理服务业务	29,957,100.00	0	94.50	--	--	--

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易总金额为 3,494.65 万元。

### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
上海	293,328,323.21	-9.28

### 3、参股公司经营情况（适用投资收益占净利润 10% 以上的情况）

单位：元 币种：人民币

公司名称	经营范围	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
上海市住房置业担保有限公司	办理个人住房贷款担保和以住房作抵押的其他个人消费贷款担保等	80,833,784.00	23,845,966.28	32.33

### 4、主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

报告期内，公司房地产流通服务业务收入基本来自于中介代理业务收入，因此主营业务利润率较高；而去年同期房地产流通服务业务收入包含较大比重的房屋买卖业务收入，因此主营业务利润率相对较低。

(三) 公司投资情况

1. 募集资金投资情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：元 币种：人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2002	增发	629,215,436.46	0	515,136,666.00	114,078,770.46	货币资金
合计	/	629,215,436.46	0	515,136,666.00	114,078,770.46	/

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：元 币种：人民币

承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
金丰易居中国房屋置换流通服务体系	300,000,000	是	47,800,000	--	--	--
上海松江大学城学生公寓工程	270,000,000	是	--	--	--	--
上海房地产住宅消费服务有限公司增资项目	59,800,000	是	10,200,000	--	--	--
合计	629,800,000	—	58,000,000			
变更原因及变更程序说明（分具体项目）	<p>因金丰易居中国房屋置换流通服务体系项目无法按原计划投入取得预期收益，经 2004 年 12 月 24 日召开的公司 2004 年度第一次临时股东大会审议通过，决定将本项目剩余募集资金和原计划投入上海房地产住宅消费服务公司的剩余募集资金一起改投以下项目：收购上海市住房置业担保有限公司 19.5% 股权；收购上海房屋置换股份有限公司 27% 股权；开发上海松江区广富林路 4 号地块住宅项目并收购开发该项目的上海龙宁房地产开发有限公司 50% 股权。</p> <p>因上海松江大学城学生公寓工程项目发生较大变化，募集资金无法按原计划投入，经 2002 年 11 月 18 日召开的公司 2002 年度第一次临时股东大会审议通过，决定将该部分募集资金改投松江九亭小城镇开发项目。</p> <p>因上海房地产住宅消费服务有限公司（现更名为“上海房屋销售有限公司”）从事的房产包销代理业务的市场风险逐渐增大，为降低经营风险，经 2004 年 12 月 24 日召开的公司 2004 年度第一次临时股东大会审议通过，剩余募集资金不再按原计划投入，变更后的投向参见第一段。</p>					

(3) 募集资金变更项目情况

单位：元 币种：人民币

变更投资项目的资金总额	571,215,436.46					
变更后的项目	对应的原承诺项目	变更项目拟投入金额	实际投入金额	产生收益情况	是否符合计划进度	是否符合预计收益
松江九亭小城镇开发项目	上海松江大学城学生公寓工程	270,000,000	270,000,000	60,710,890.95	否	是
收购上海市住房置业担保有限公司19.5%股权	金丰易居中国房屋置换流通服务体系项目和上海房地产住宅消费服务公司增资项目剩余募集资金	111,886,666	111,886,666	15,762,587.88	是	是
收购上海房屋置换股份有限公司27%股权		20,250,000	20,250,000	2,524,524.56	是	是
开发上海松江区广富林路4号地块住宅项目并收购开发该项目的上海龙宁房地产开发有限公司50%股权		170,000,000	55,000,000	--	--	--
合计	—	572,136,666	457,136,666	78,998,003.39		
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	松江九亭小城镇开发项目由于受地区规划变化影响，原定计划进度有所延迟。目前该项目已全面竣工。 因受宏观调控影响，在综合考虑了投入产出时间和市场风险后，经公司五届十八次董事会审议通过，公司转让了所持上海龙宁房地产开发有限公司50%股权。					

2. 非募集资金投资情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
“富豪金丰酒店”（原“科事发大厦”）改建项目	820.10	改建工作基本完成	不适用
合计	820.10		

## 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、上海证券交易所发布的有关公司治理的文件要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作。报告期内，根据中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》的要求，公司修订了《公司章程》，明确了现金分红政策。报告期内，公司对现有内部管理制度进行了进一步梳理，制订、修订了《董事会审计委员会年报工作规程》、《资金管理办法》、《项目公司资金管理办法》、《货币资金管理办法》等制度，较好地推进了公司内控体系的建设。

### （二）报告期实施的利润分配方案执行情况

公司 2008 年度利润分配方案已经 2009 年 4 月 9 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过，并已于 2009 年 5 月实施完毕。利润分配实施公告于 2009 年 4 月 29 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 上。

（三）2009 年中期，公司无利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

### （四）报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内，根据中国证监会有关现金分红政策精神，公司召开 2008 年度股东大会审议通过了关于修改公司章程的议案，明确了公司利润分配政策为：

（1）公司每年将根据当期的经营情况和项目投资的资金需求计划，在充分考虑股东的利益的基础上正确处理公司的短期利益及长远发展的关系，确定合理的股利分配方案；

（2）公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红，公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报；

（3）公司向社会公众增发新股、发行可转换公司债券或向原有股东配售股份需满足公司最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

（4）对于当年盈利但未提出现金利润分配预案的，董事会应当在年度报告中披露原因，独立董事应当对此发表独立意见；

（5）存在股东违规占用上市公司资金情况的，上市公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

报告期内，公司认真执行现金分红政策，实施了如下 2008 年度利润分配方案：以 2008 年末总股本 390,227,810 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）。

（五）重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

（六）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额（元）	占该公司股权比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
601328	交通银行	64,929,681.35	0.07	292,453,788	9,115,855.70	101,483,641.99	可供出售金融资产	受让
合计		64,929,681.35	-	292,453,788	9,115,855.70	101,483,641.99	-	-

2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额（元）	持有数量（股）	占该公司股权比例（%）	期末账面值（元）	报告期损益（元）	报告期所有者权益变动（元）	会计核算科目	股份来源
上海银行	14,840,000	7,000,000	0.27	14,840,000	0	0	长期股权投资	受让
小计	14,840,000	7,000,000	-	14,840,000	0	0	-	-

（七）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内，公司无重大收购及出售资产、吸收合并事项。

（八）重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业/同受母公司控制	提供劳务	提供销售策划和投标服务	149.75	2.64
上海瀛浦置业发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供销售策划和投标服务	349.19	6.15
上海七彩汇商贸发展有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供委托管理服务	720.31	24.04
上海明馨置业有限公司	同受母公司控制	提供劳务	提供委托管理服务	2275.40	75.96
合计				3494.65	

## 2、资产、股权转让发生的关联交易

报告期内，公司未发生资产、股权转让的重大关联交易。

## 3、非经营性关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业/同受母公司控制	1925.00	9806.37		
上海瀛程置业有限公司	参股企业/同受母公司控制	2000.00	1339.20		
上海房地（集团）公司	同受母公司控制				30.33
上海民颐置业有限公司	参股企业/同受母公司控制			314.53	314.53
合计	/	3925.00	11145.57	314.53	344.86

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额为0元，余额为0元。

## 4、其他重大关联交易

上海地产（集团）有限公司为本集团的银行借款人民币 730,000,000.00 元提供保证担保。

### （九）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

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	3800
报告期末对控股子公司担保余额合计	3800
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	3800
担保总额占公司净资产的比例(%)	2.26
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	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	0
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	0

### 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。

#### (十) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 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	上海地产(集团)有限公司所持有的原金丰投资非流通股股份自改革方案实施之日起,在24个月内不上市交易或者转让。在上述承诺期届满后,通过证券交易所挂牌交易出售原金丰投资非流通股股份数量占金丰投资股份总数的比例在12个月内不超过5%,在24个月内不超过10%。	履行承诺

(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

#### (十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

经公司2008年度股东大会审议通过,公司续聘安永华明会计师事务所为公司2009年度审计机构。

(十二) 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

报告期内,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。

#### (十三) 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。

#### (十四) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海金丰建设工程管理有限公司更名及经营范围变更公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-01-08	www.sse.com.cn
六届二十九次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-01-14	www.sse.com.cn
印象春城项目关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-01-14	www.sse.com.cn
2009年度第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-01-16	www.sse.com.cn
六届三十次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-02-11	www.sse.com.cn

六届三十一次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-03-07	www.sse.com.cn
关于召开 2008 年度股东大会的通知	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-03-07	www.sse.com.cn
六届八次监事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-03-07	www.sse.com.cn
2008 年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-04-10	www.sse.com.cn
六届三十二次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-04-25	www.sse.com.cn
2008 年度利润分配方案实施公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-04-29	www.sse.com.cn
关于发行公司债券的申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会核准通过的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-04-30	www.sse.com.cn
公司新互联网网址和新电子信箱启用公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-05-08	www.sse.com.cn
公司有限售条件的流通股上市流通的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-06-02	www.sse.com.cn
关于保荐代表人变更的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-06-03	www.sse.com.cn
上海金岛（温莎）酒店有限公司 100% 股权收购意向的进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009-06-16	www.sse.com.cn

## 七、财务报告(未经审计)

### (一) 会计报表

#### 合并资产负债表

2009年6月30日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	762,510,858.24	545,942,024.66
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	3,894.29	429,863.94
预付款项	167,467,278.30	88,194,648.00
应收利息	857,625.00	1,212,675.00
应收股利		
其他应收款	147,996,586.25	229,454,151.27
存货	1,049,760,322.40	1,054,403,689.86
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,535,823.39	2,252,117.03
<b>流动资产合计</b>	<b>2,131,132,387.87</b>	<b>1,921,889,169.76</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	292,453,788.00	159,542,712.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	346,965,676.06	344,717,436.77
投资性房地产	162,038,211.37	164,169,620.31
固定资产	15,063,068.84	15,350,503.05
在建工程	329,614,696.79	321,413,708.56
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	271,686.76	59,453.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,330,676.70	1,984,525.06
递延所得税资产	2,970,384.61	3,008,430.17
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,150,708,189.13</b>	<b>1,010,246,389.58</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,281,840,577.00</b>	<b>2,932,135,559.34</b>

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## 合并资产负债表（续）

2009年6月30日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>		
短期借款	768,000,000.00	988,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	21,711,548.63	27,882,997.38
预收款项	227,985,862.10	52,186,115.30
应付职工薪酬	9,099,348.27	9,718,158.19
应交税费	19,506,095.47	30,688,886.27
应付利息	403,430.43	1,500,833.42
应付股利	1,341.87	1,341.87
其他应付款	254,845,544.03	125,689,667.48
一年内到期的非流动负债		85,000,000.00
其他流动负债	6,070,785.90	7,419,510.69
<b>流动负债合计</b>	<b>1,307,623,956.70</b>	<b>1,328,087,510.60</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	200,000,000.00	
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	56,536,386.20	22,753,907.27
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>256,536,386.20</b>	<b>22,753,907.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,564,160,342.90</b>	<b>1,350,841,417.87</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	390,227,810.00	390,227,810.00
资本公积	691,689,787.57	590,206,145.58
减：库存股		
盈余公积	107,277,284.83	107,277,284.83
未分配利润	490,100,832.06	455,363,937.90
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,679,295,714.46	1,543,075,178.31
少数股东权益	38,384,519.64	38,218,963.16
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,717,680,234.10</b>	<b>1,581,294,141.47</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>3,281,840,577.00</b>	<b>2,932,135,559.34</b>

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

# 合并利润表

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	294,407,246.37	324,487,229.13
其中：营业收入	294,407,246.37	324,487,229.13
二、营业总成本	226,379,346.89	253,286,040.13
其中：营业成本	108,915,098.75	141,671,131.18
营业税金及附加	17,674,187.23	16,110,102.96
销售费用	38,094,516.55	35,239,656.62
管理费用	42,079,010.28	43,858,326.86
财务费用	19,869,835.75	18,776,671.27
资产减值损失	-253,301.67	-2,369,848.76
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）	30,707,521.89	15,395,776.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,307,478.10	13,460,374.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	98,735,421.37	86,596,965.39
加：营业外收入	2,482,600.25	2,956,091.99
减：营业外支出	159,267.78	602,570.45
其中：非流动资产处置净损失	12,839.57	9,088.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	101,058,753.84	88,950,486.93
减：所得税费用	26,233,522.21	21,768,359.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	74,825,231.63	67,182,127.35
归属于母公司所有者的净利润	73,759,675.16	66,691,575.57
少数股东损益	1,065,556.47	490,551.78
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.189	0.171
（二）稀释每股收益	0.189	0.171

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

# 合并现金流量表

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	923,125,922.36	345,967,722.81
收到的税费返还	55,624.38	101,931.88
收到的其他与经营活动有关的现金	146,250,860.05	50,434,128.28
经营活动现金流入小计	1,069,432,406.79	396,503,782.97
购买商品、接受劳务支付的现金	494,753,199.39	181,565,020.99
支付给职工以及为职工支付的现金	48,059,262.79	45,281,654.42
支付的各项税费	58,751,519.80	69,872,359.07
支付的其他与经营活动有关的现金	76,287,578.16	180,787,612.77
经营活动现金流出小计	677,851,560.14	477,506,647.25
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>391,580,846.65</b>	<b>-81,002,864.28</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	13,176,236.00	3,994,345.00
取得投资收益所收到的现金	16,034,213.00	44,554,148.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	176,113.30	7,045.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-961.24	
收到的其他与投资活动有关的现金	20,886,964.38	49,416,225.69
投资活动现金流入小计	50,272,565.44	97,971,764.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,365,039.46	46,603,748.10
投资所支付的现金		4,098,735.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		237,290,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	39,250,000.00	351,820,185.22
投资活动现金流出小计	52,615,039.46	639,812,668.32
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,342,474.02</b>	<b>-541,840,904.25</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金		500,000.00
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	843,000,000.00	910,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	600,000.00	
筹资活动现金流入小计	843,600,000.00	910,500,000.00
偿还债务支付的现金	948,000,000.00	315,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,269,539.05	27,040,131.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	900,000.00	900,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		6,805,407.25
筹资活动现金流出小计	1,016,269,539.05	348,845,538.50
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-172,669,539.05</b>	<b>561,654,461.50</b>

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## 合并现金流量表（续）

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	216,568,833.58	-61,189,307.03
加：期初现金及现金等价物余额	545,942,024.66	994,442,253.52
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>762,510,858.24</b>	<b>933,252,946.49</b>

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

# 合并所有者权益变动表

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

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
	实收资本（或股本）	资本公积	减： 库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	390,227,810.00	590,206,145.58		107,277,284.83	455,363,937.90	38,218,963.16	1,581,294,141.47
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	390,227,810.00	590,206,145.58		107,277,284.83	455,363,937.90	38,218,963.16	1,581,294,141.47
三、本期增减变动金额 （减少以“-”号填列）		101,483,641.99			34,736,894.16	165,556.48	136,386,092.63
（一）净利润					73,759,675.16	1,065,556.48	74,825,231.64
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		101,483,641.99					101,483,641.99
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		135,311,522.65					135,311,522.65
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		-33,827,880.66					-33,827,880.66
4、其他							
上述（一）和（二）小计		101,483,641.99			73,759,675.16	1,065,556.48	176,308,873.63
（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					-39,022,781.00	-900,000.00	-39,922,781.00
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					-39,022,781.00	-900,000.00	-39,922,781.00
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	390,227,810.00	691,689,787.57		107,277,284.83	490,100,832.06	38,384,519.64	1,717,680,234.10

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## 合并所有者权益变动表（续）

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

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
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	354,752,554.00	864,861,953.58		97,075,902.98	367,937,890.78	73,692,154.87	1,758,320,456.21
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	354,752,554.00	864,861,953.58		97,075,902.98	367,937,890.78	73,692,154.87	1,758,320,456.21
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-205,486,974.00			66,691,575.57	-14,568,155.26	-153,363,553.69
（一）净利润					66,691,575.57	-14,568,155.26	52,123,420.31
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-205,486,974.00					-205,486,974.00
1、可供出售金额资产公允价值变动净额		-273,982,632.00					-273,982,632.00
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		68,495,658.00					68,495,658.00
4、其他							
上述（一）和（二）小计		-205,486,974.00			66,691,575.57	-14,568,155.26	-153,363,553.69
（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	354,752,554.00	659,374,979.58		97,075,902.98	434,629,466.35	59,123,999.61	1,604,956,902.52

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

# 资产负债表

2009年6月30日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	407,666,444.43	359,904,888.26
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	78,255,360.00	3,255,360.00
应收利息	857,625.00	1,047,000.00
应收股利	1,800,000.00	4,500,000.00
其他应收款	434,877,498.97	703,230,397.59
存货	2,998,456.99	2,998,456.99
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	378,335.26	470,607.08
<b>流动资产合计</b>	<b>926,833,720.65</b>	<b>1,075,406,709.92</b>
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	292,453,788.00	159,542,712.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	899,312,081.74	891,787,936.64
投资性房地产	16,965,051.18	17,176,869.62
固定资产	4,256,224.07	4,301,632.94
在建工程	329,614,696.79	321,413,708.56
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	225,930.08	2,520.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	793,510.37	1,009,921.79
递延所得税资产		
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,543,621,282.23</b>	<b>1,395,235,301.55</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,470,455,002.88</b>	<b>2,470,642,011.47</b>

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## 资产负债表（续）

2009年6月30日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额
<b>流动负债：</b>		
短期借款	730,000,000.00	978,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	52,900.00	52,900.00
预收款项	12,685,313.10	4,870,872.30
应付职工薪酬	1,027,086.34	1,281,847.21
应交税费	-62,676.40	9,469,786.36
应付利息	319,833.93	1,500,833.42
应付股利	1,341.87	1,341.87
其他应付款	265,486,892.69	112,180,586.79
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		181,989.81
<b>流动负债合计</b>	<b>1,009,510,691.53</b>	<b>1,107,540,157.76</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	56,536,386.20	22,753,907.27
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>56,536,386.20</b>	<b>22,753,907.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,066,047,077.73</b>	<b>1,130,294,065.03</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	390,227,810.00	390,227,810.00
资本公积	704,359,037.14	602,875,395.15
减：库存股		
盈余公积	107,277,284.83	107,277,284.83
未分配利润	202,543,793.18	239,967,456.46
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>1,404,407,925.15</b>	<b>1,340,347,946.44</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）合计</b>	<b>2,470,455,002.88</b>	<b>2,470,642,011.47</b>

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## 利润表

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	4,576,841.50	179,736,295.38
减：营业成本	244,088.42	81,504,342.03
营业税金及附加	254,070.53	6,396,409.31
销售费用	702,251.95	3,895,159.38
管理费用	13,622,910.08	15,265,751.78
财务费用	19,276,194.61	16,724,303.98
资产减值损失	152,151.34	42,085.72
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）	31,222,372.56	25,448,944.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	20,307,478.10	13,460,374.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,547,547.13	81,357,188.09
加：营业外收入	6,668.86	
减：营业外支出	500.00	400,000.00
其中：非流动资产处置净损失	-6,168.86	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,553,715.99	80,957,188.09
减：所得税费用	-45,401.73	14,019,978.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,599,117.72	66,937,209.50

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

# 现金流量表

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	12,329,282.30	66,602,096.16
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	81,388,593.30	13,503,099.47
经营活动现金流入小计	93,717,875.60	80,105,195.63
购买商品、接受劳务支付的现金	75,000,000.00	8,936.10
支付给职工以及为职工支付的现金	8,179,688.07	7,578,050.70
支付的各项税费	9,814,239.43	2,707,056.21
支付的其他与经营活动有关的现金	26,727,590.24	151,217,424.81
经营活动现金流出小计	119,721,517.74	161,511,467.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	-26,003,642.14	-81,406,272.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	8,265,422.35	1,239,640.00
取得投资收益所收到的现金	20,534,213.00	45,151,412.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	27,280.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-961.24	44,912,921.24
收到的其他与投资活动有关的现金	862,470,453.11	683,951,168.34
投资活动现金流入小计	891,296,407.22	775,255,142.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,924,915.86	46,227,122.60
投资所支付的现金		1,239,640.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		289,790,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	506,250,000.00	999,520,185.22
投资活动现金流出小计	515,174,915.86	1,336,776,947.82
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	376,121,491.36	-561,521,805.47
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金		
取得借款收到的现金	605,000,000.00	885,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,500,000.00	80,000,000.00
筹资活动现金流入小计	614,500,000.00	965,000,000.00
偿还债务支付的现金	853,000,000.00	260,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,624,133.05	24,659,568.75
支付其他与筹资活动有关的现金	232,160.00	130,000,000.00
筹资活动现金流出小计	916,856,293.05	414,659,568.75
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	-302,356,293.05	550,340,431.25

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## 现金流量表（续）

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	47,761,556.17	-92,587,646.41
加：期初现金及现金等价物余额	359,904,888.26	735,414,973.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	407,666,444.43	642,827,327.47

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

# 所有者权益变动表

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	本期金额					
	实收资本（或股本）	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	390,227,810.00	602,875,395.15		107,277,284.83	239,967,456.46	1,340,347,946.44
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	390,227,810.00	602,875,395.15		107,277,284.83	239,967,456.46	1,340,347,946.44
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		101,483,641.99			-37,423,663.28	64,059,978.71
（一）净利润					1,599,117.72	1,599,117.72
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		101,483,641.99				101,483,641.99
1、可供出售金额资产公允价值变动净额		135,311,522.65				135,311,522.65
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		-33,827,880.66				-33,827,880.66
4、其他						
上述（一）和（二）小计		101,483,641.99			1,599,117.72	103,082,759.71
（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					-39,022,781.00	-39,022,781.00
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					-39,022,781.00	-39,022,781.00
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	390,227,810.00	704,359,037.14		107,277,284.83	202,543,793.18	1,404,407,925.15

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## 所有者权益变动表（续）

2009年1-6月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	上年同期金额					
	实收资本（或股本）	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	354,752,554.00	877,531,203.15		97,075,902.98	201,367,924.95	1,530,727,585.08
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	354,752,554.00	877,531,203.15		97,075,902.98	201,367,924.95	1,530,727,585.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-205,486,974.00			66,937,209.50	-138,549,764.50
（一）净利润					66,937,209.50	66,937,209.50
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-205,486,974.00				-205,486,974.00
1、可供出售金融资产公允价值变动净额		-273,982,632.00				-273,982,632.00
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		68,495,658.00				68,495,658.00
4、其他						
上述（一）和（二）小计		-205,486,974.00			66,937,209.50	-138,549,764.50
（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						
四、本期期末余额	354,752,554.00	672,044,229.15		97,075,902.98	268,305,134.45	1,392,177,820.58

法定代表人：阮人旦

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：金敏强

会计机构负责人：张琰

## （二）会计报表附注

### 一、 本集团的基本情况

上海金丰投资股份有限公司（“本公司”）为上海房地（集团）公司通过收购原“上海嘉丰股份有限公司”国家股，进行跨行业资产重组、并变更主营业务的上市公司。1998年7月1日经上海市工商行政管理局核准并换发注册号为3100001000838的《企业法人营业执照》。法定代表人为阮人旦。

本公司注册地为上海市浦东新区松林路III号，总部位于上海市南京西路338号天安中心29楼。

本公司原股本为人民币86,734,072.00元。经2000年派送红股及资本公积转增股本，2002年增发57,200,000股流通股及派送红股后，本公司股本为人民币254,942,546.00元。公司股票面值为每股人民币1元。

2004年根据国务院国有资产监督管理委员会的国资产权（2004）894号文《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》，本公司原控股股东上海房地（集团）公司将其持有的本公司141,360,947股国家股全部无偿划转给上海地产（集团）有限公司。股权变更后，上海地产（集团）有限公司持有本公司141,360,947股国家股，成为本公司的第一大股东，上海房地（集团）公司不再持有本公司股份。

根据本公司2004年度股东大会决议，本公司以2004年末总股本254,942,546股为基数，按每10股由资本公积金转增1股，共计转增25,494,255股，并于2005年度实施。转增后，股本增至人民币280,436,801.00元。

根据本公司2005年度股东大会决议，本公司以2005年末股本280,436,801股为基数，按每10股由资本公积金转增1股，共计转增28,043,680股，并于2006年度实施。转增后，股本增至人民币308,480,481.00元。

根据本公司2006年度股东大会决议，本公司以2006年末股本308,480,481股为基数，向全体股东每10股派送红股1.5股，共计送股46,272,073股，并于2007年度实施。送股后，股本增至人民币354,752,554.00元。

根据本公司2007年度股东大会决议，本公司以2007年末股本354,752,554股为基数，向全体股东每10股派送红股1股，共计送股35,475,255股，并于2008年度实施。送股后，股本增至人民币390,227,810.00元。上述增资业经安永大华会计师事务所有限责任公司验证并出具安永大华业字（2008）第656号验资报告。

本公司所属行业：房地产业。

经营范围：新型建材、楼宇设备的研制、开发、生产、销售，住宅及基础设施配套建设，环境绿化包装，实业投资，房地产开发经营、租赁、置换、咨询，建筑设计装潢，休闲服务，国内贸易（除专项规定外），房地产经纪（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

主要产品或提供的劳务：房地产流通服务业务（主要包括房屋买卖、置换、租赁、销售、咨询等）、房地产开发业务和房地产委托管理服务业务。

本集团的母公司和最终母公司为上海地产（集团）有限公司。

## 二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

### 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2009年6月30日的财务状况以及2009年上半年度的经营成果和现金流量。

## 三、 重要会计政策和会计估计

本公司及本集团2009年上半年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

### 1. 会计年度

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 2. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

### 3. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 4 企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

### *同一控制下企业合并*

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### *非同一控制下的企业合并*

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日购买方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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，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，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## 5. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司截至2009年6月30日止的财务报表。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有重大交易产生的损益和未实现损益及往来于合并时全额抵销。

纳入合并范围的子公司的股东权益中不属于本集团所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中单独列示。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

## 6. 现金等价物

现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 7. 存货

存货包括开发成本、开发产品、拟开发土地、库存商品和低值易耗品。存货包括了在日常正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、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

存货按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货，采用加权平均法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，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，转回的金额计入当期损益。

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。计提存货跌价准备时，按单个存货项目计提。

#### 房地产开发业务的核算方法

- ① 开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。开发产品是指已建成、待出售之物业。拟开发土地是指已经投入、用于开发为出售或出租物业的土地。
- ② 公共配套设施费用由于金额比重不大，故以实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。
- ③ 开发成本、开发产品、拟开发土地年末按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目提取存货跌价准备，计入当期损益。
- ④ 维修基金的核算方法：按上海市物价局、上海市房地产局公布的沪价房（1996）第116号、157号文规定，提取维修基金，计入开发成本，支付给物业管理公司。
- ⑤ 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法，详见附注三、15。
- ⑥ 质量保证金的核算方法：按土建、安装等工程合同中所规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付给工程队的工程款中预留扣下，在保修期内由于质量原因而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期满后与工程队清算。

## 8. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。

本集团对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价，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。确认的投资收益，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。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。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。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。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。本集团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，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的部分按相应的比例转入当期损益。

## **9. 投资性房地产**

投资性房地产，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。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧采用年限平均法计提，其使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
已出租的建筑物	30 - 64年	5%	1.48 - 3.17%

## 10. 固定资产

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

资产类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30 - 64年	5%	1.48 - 3.17%
通用及专用设备	3 - 5年	5%	19.00 - 31.67%
运输设备	4 - 7年	5%	13.57 - 23.75%
其他设备	3 - 5年	5%	19.00 - 31.67%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## 11. 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

## 12. 无形资产

本集团的无形资产按照成本进行初始计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
非专利专有技术	10年
软件	2-5年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

### 13. 金融工具

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。

#### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产：

- (1) 收取金融资产现金流量的权利届满；
- (2) 保留了收取金融资产现金流量的权利，但在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；或
- (3) 转移了收取金融资产现金流量的权利，并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

#### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

#### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时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。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### *持有至到期投资*

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### *贷款和应收款项*

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### *可供出售金融资产*

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

#### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债*

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初始确认时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。交易性金融负债，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合

进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

#### *其他金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

#### *以摊余成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### *可供出售金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计

损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### *以成本计量的金融资产*

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》规定的成本法核算的、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，其减值也按照上述原则处理。

#### 金融资产转移

本集团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。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

## 14. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，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。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。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的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；

- (3) 为使资产达到预定可使用或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。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、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。

## 15. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产、按成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 16. 持有待售的非流动资产

同时符合以下条件的非流动资产，除金融资产、递延所得税资产之外，本集团将其划分为持有待售：

- (1) 本集团已经就处置该非流动资产作出决议；
- (2) 已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- (3) 该项转让将在一年内完成。

划分为持有待售的非流动资产的单项资产和处置组，按照公允价值减去处置费用后的金额计量，但不得超过符合持有待售条件时的原账面价值。原账面价值高于公允价值减去处置费用后的差额，作为资产减值损失计入当期损益。处置组，是指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产。

## 17. 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本集团承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 18. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

### 销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。

### 提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。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：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

### 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率确认。

### 使用费收入

按照有关合同或协议约定的收费时间和方法确认。

### 房地产销售收入

在商品房已经移交，已将发票结算账单提交买方，并且符合前述“销售商品收入”确认的各项条件时，确认销售收入实现。

### 出租物业收入

在出租合同或协议规定日期收取租金后，确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是租金能够收回，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

## 19. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### 作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益。

## 20. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。对于资产负债表日后1年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险、医疗保险、失业保险费等社会保险费和住房公积金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

对于本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

对职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合上述辞退福利计划确认条件时，确认为应付职工薪酬，计入当期损益。

## 21. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 22. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断和估计，这些判断和估计会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

## 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

### *经营租赁--作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

### *金融工具分类*

管理层需要就金融资产的分类作出重大判断，不同的分类会影响会计核算方法及公司的财务状况。

## 估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

### *可供出售金融资产减值*

本集团认为当公允价值大幅或持续下降至低于成本时，就应当计提可供出售金融权益类金融资产的减值准备。对何谓“重大”及“持续”的认定需要判断。

### *递延所得税资产*

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### *坏账准备*

本集团采用备抵法核算坏账损失，对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。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；管理层对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄分析法计提相应的坏账准备。

#### 四、 税项

本集团本年度主要税项及其税率列示如下：

<u>税种</u>	<u>税率</u>	<u>计税基数</u>
企业所得税（注1）	2.5%-25%	主营业务收入、按现行税法与有关规定所确定的应纳税所得额
增值税（注2）	4%	销售商品金额
营业税	3% - 5%	应税收入
城建税（注3）	1% - 7%	实际缴纳的流转税
土地增值税（注4）	按超率累进税率 30% - 60%	房地产销售收入-扣除项目金额

注1：上海普润房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意按营业收入的2.5%缴纳企业所得税；上海金丰建设发展有限公司注册地为浦东新区，根据国务院《关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，2009年上半年度适用的企业所得税率为20%。

注2：上海慧缘实业有限公司经上海市税务局南汇区分局认定为增值税小规模纳税人，按销售商品金额的4%征收增值税。

注3：上海茸欣房地产置业有限公司、上海金丰易居网有限公司经上海市松江区九亭镇人民政府同意按1%征收城建税；上海普润房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意，对来自上海地区的收入适用5%城建税税率，对来自外地的收入适用7%城建税税率。

注4：根据本集团开发产品所在地税务机关出具的税务通知，该等地方税务局自2004年开始按本公司开发产品销售及预售收入1%的比例预征土地增值税。

除该等已支付的土地增值税外，根据国家税务总局《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》-国税发[2006]187号及其他有关规定，本集团于2009年上半年对所有已销售及预售的楼盘按照清算口径计算土地增值税。

## 五、合并财务报表的合并范围

本集团重要子公司的情况如下：

被投资单位 全称	组织机构代码	注册地	业务性质	注册资本	本集团投资额	持股比例		表决权比例
						直接	间接	
上海茸欣房地产置业有限公司	63135549-X	上海	房地产开发经营，自有房屋租赁（涉及许可经营的凭许可证经营）。	10,000 万元	107,472,000.00	95%	5%	100%
上海公房实业有限公司	13221962-9	上海	房地产开发经营、投资、租赁及相关业务，物业管理，代动拆迁，建筑材料，建筑装饰材料（涉及许可证的凭证经营）。	3,696.25 万元	76,069,900.00	100%	-	100%
上海金丰易居网有限公司	63124950-7	上海	第三类增值电信业务中的信息服务业务（仅限互联网信息服务），办公自动化、计算机及网络工程等专业领域内的科技咨询、技术开发、技术转让、技术服务、技术培训、技术承包、技术中介、技术入股等科技经营业务，经销自身开发的产品及生产经营业务，房地产经纪（含公有住房差价交换），商务信息咨询、企业管理咨询、投资咨询、投资管理，市场营销策划。（涉及许可经营凭许可证经营）。	6,500 万元	54,579,759.50	95%	5%	100%
上海房屋置换股份有限公司	63187954-1	上海	房地产经纪（含公有住房差价交换），及与上述业务相关的咨询服务、科技开发，为借款人办理个人住房贷款提供专业担保。	5,000 万元	61,678,165.97	90%	-	90%
上海龙珠房地产开发有限公司	74269285-1	上海	房地产开发、销售、租赁及相关业务（涉及许可经营的凭许可证经营）。	6,000 万元	70,900,000.00	45%	54%	99%
上海龙宛房地产开发有限公司	75572299-2	上海	房地产开发、经营，自有房屋的租赁及销售（涉及许可经营的凭许可证经营）。	6,400 万元	44,800,000.00	-	70%	70%
上海普润房地产顾问有限公司	13216814-7	上海	房地产经纪（涉及许可证的凭许可证经营）。	2,000 万元	17,000,000.00	30%	55%	85%
上海金丰建设发展有限公司	77626353-7	上海	市政公用工程，房屋建筑工程总承包，项目管理服务，国内贸易。	3,200 万元	32,000,000.00	100%	-	100%
上海金益酒店管理集团有限公司	78154562-7	上海	酒店管理(除餐饮、住宿)，健身服务，物业管理。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）	400 万元	4,000,000.00	100%	-	100%
上海慧缘实业有限公司	78189939-6	上海	工艺品及美术品，建筑材料，建筑装饰材料，金属材料，五金交电，汽车配件，日用百货，文化用品，针纺织品，水处理设备的销售；绿化工程，商务信息咨询，投资咨询（以上涉及行政许可的凭许可证经营）。	130 万元	1,100,000.00	-	84.6154%	84.6154%
无锡灵山房地产投资开发有限公司	75204366-0	无锡	许可经营项目：房地产开发、经营（凭资质证书经营）。	3,000 万	245,790,000.00	100%	-	100%

## 六、 合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

	2009年6月30日	2008年12月31日
现金	355,592.47	336,806.21
银行存款(注)	753,217,851.92	545,244,994.07
其他货币资金	<u>8,937,413.85</u>	<u>360,224.38</u>
<b>合计</b>	<b><u>762,510,858.24</u></b>	<b><u>545,942,024.66</u></b>

注：2009年6月30日银行存款中包括七天通知存款人民币 80,000,000.00 元（2008年12月31日：人民币 143,000,000.00 元）。

### 2. 应收账款

应收账款并不计息。应收账款的账龄分析如下：

	2009年6月30日	2008年12月31日
1年以内	3,933.63	434,206.00
1-2年	-	-
2-3年	-	2,838,456.02
3年以上	<u>2,838,456.02</u>	-
	<u>2,842,389.65</u>	<u>3,272,662.02</u>
减：坏账准备	<u>(2,838,495.36)</u>	<u>(2,842,798.08)</u>
<b>合计</b>	<b><u>3,894.29</u></b>	<b><u>429,863.94</u></b>

	2009年6月31日				2008年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大	2,838,456.02	99.86	2,838,456.02	100.00	2,838,456.02	86.73	2,838,456.02	100.00
其他不重大	<u>3,933.63</u>	<u>0.04</u>	<u>39.34</u>	<u>1.00</u>	<u>434,206.00</u>	<u>13.27</u>	<u>4,342.06</u>	<u>1.00</u>
<b>合计</b>	<b><u>2,842,389.65</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>2,838,495.36</u></b>	<b><u>99.86</u></b>	<b><u>3,272,662.02</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>2,842,798.08</u></b>	<b><u>86.87</u></b>

本集团子公司上海公房实业有限公司对上海瑞馨休闲健身娱乐有限公司之债权人民币 2,838,456.02 元，账龄大于 3 年，因债务人财务状况较差，预计收回的可能性很小，故按 100% 计提坏账准备。

应收账款坏账准备的变动如下：

	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
2009年6月30日	2,842,798.08	-	4,302.72	-	2,838,495.36
2008年12月31日	5,010,701.98	1,262,714.19	3,430,618.09	-	2,842,798.08

	2009年6月30日	2008年12月31日
前五名欠款金额合计	2,842,389.65	3,272,662.02
占应收账款总额比例	100.00%	100.00%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

于2009年6月30日，本账户余额中无持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位的欠款（2008年12月31日：无）。

### 3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2009年6月30日		2008年12月31日	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	112,137,198.30	66.96	63,499,902.00	72.00
1-2年	55,330,080.00	33.04	10,122,496.00	11.48
2-3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	14,572,250.00	16.52
合计	<u>167,467,278.30</u>	<u>100.00</u>	<u>88,194,648.00</u>	<u>100.00</u>

于2009年6月30日，预付款项中主要包括母公司向上海瀛浦置业有限公司支付的印象春城销售保证金75,000,000.00元；本集团子公司上海房屋置换股份有限公司向上海中惠房地产发展有限公司购买中惠广场商业用房的预付款人民币50,000,000.00元；上海房屋置换股份有限公司和本集团子公司上海普润房地产顾问有限公司分别向无锡新世纪房地产开发有限公司支付保证金16,585,000.00元。

于2009年6月30日，本集团无预付持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位的款项（2008年12月31日：无）。

### 4. 应收利息

	2009年6月30日	2008年12月31日
1年以内	738,000.00	1,093,050.00
1-2年	<u>119,625.00</u>	<u>119,625.00</u>
合计	<u>857,625.00</u>	<u>1,212,675.00</u>

## 5. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2009年6月30日	2008年12月31日
1年以内	47,259,589.15	162,562,829.37
1-2年	42,549,333.48	29,617,348.72
2-3年	21,424,647.96	20,645,571.96
3年以上	<u>37,670,711.44</u>	<u>17,731,883.44</u>
	148,904,282.03	230,557,633.49
减：坏账准备	<u>(907,695.78)</u>	<u>(1,103,482.22)</u>
<b>合计</b>	<b><u>147,996,586.25</u></b>	<b><u>229,454,151.27</u></b>

	2009年6月30日				2008年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大	142,949,028.38	96.00	105,232.71	0.07	223,679,300.08	97.02	600,000.00	0.27
其他不重大	<u>5,955,253.65</u>	<u>4.00</u>	<u>802,463.07</u>	<u>13.47</u>	<u>6,878,333.41</u>	<u>2.98</u>	<u>503,482.22</u>	<u>7.32</u>
<b>合计</b>	<b><u>148,904,282.03</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>907,695.78</u></b>	<b><u>0.61</u></b>	<b><u>230,557,633.49</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>1,103,482.22</u></b>	<b><u>0.48</u></b>

于2009年6月30日，本集团对联营公司马鞍山市金申置业发展有限公司的股东借款人民币98,063,700.88元，采用个别认定法不计提坏账准备。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
2009年6月30日	1,103,482.22	220,118.83	411,205.27	4,700.00	907,695.78
2008年12月31日	3,033,167.83	728,276.35	2,577,661.96	80,300.00	1,103,482.22

	2009年6月30日	2008年12月31日
前五名欠款金额合计	141,425,757.38	204,984,622.08
占其他应收款总额比例	94.98%	88.91%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

于2009年6月30日，本账户余额中无持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位的欠款（2008年12月31日：无）。

## 6. 存货

	2009年6月30日	2008年12月31日
开发成本 (1)	458,945,046.00	398,363,995.05
开发产品 (2)	58,484,761.53	164,102,631.89
拟开发土地 (3)	486,481,548.85	479,482,397.24
库存商品	45,848,966.02	12,454,665.68
低值易耗品	-	-
	<u>1,049,760,322.40</u>	<u>1,054,403,689.86</u>
减：存货跌价准备	-	-
<b>合计</b>	<b><u>1,049,760,322.40</u></b>	<b><u>1,054,403,689.86</u></b>

### (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2009年6月30日	2008年12月31日
金丰蓝庭(注)	2004年12月	2009年12月	850,000,000.00	33,041,887.99	33,041,887.99
印象剑桥南块二期	2008年8月	2009年12月	600,000,000.00	401,877,912.91	341,383,183.08
印象剑桥南块会所	2008年8月	2010年6月	<u>35,000,000.00</u>	<u>24,025,245.10</u>	<u>23,938,923.98</u>
<b>合计</b>			<b><u>1,485,000,000.00</u></b>	<b><u>458,945,046.00</u></b>	<b><u>398,363,995.05</u></b>

注：金丰蓝庭项目住宅以及商铺已经竣工，其中住宅结转至开发产品，持有意图为出租的商铺结转至投资性房地产，期末余额为未完工会所的开发成本。

### (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日
金丰苑车库	2004年3月	2,942,666.40	-	-	2,942,666.40
海上梦苑	2007年11月	4,457,831.00	-	-	4,457,831.00
金丰蓝庭	2008年6月	<u>156,702,134.49</u>	-	<u>105,617,870.36</u>	<u>51,084,264.13</u>
<b>合计</b>		<b><u>164,102,631.89</u></b>	<b>-</b>	<b><u>105,617,870.36</u></b>	<b><u>58,484,761.53</u></b>

### (3) 拟开发土地

项目名称	预计开工时间	预计总投资	2009年6月30日	2008年12月31日
上中路485弄基地	2009年下半年	62,890,000.00	6,206,103.77	6,206,103.77
世茗国际大厦	2010年	120,000,000.00	45,496,503.13	44,635,464.91
印象剑桥北块	未定	未定	<u>434,778,941.95</u>	<u>428,640,828.56</u>
<b>合计</b>			<b><u>486,481,548.85</u></b>	<b><u>479,482,397.24</u></b>

## 7. 其他流动资产

	2009年6月30日	2008年12月31日
待摊租金	1,577,373.99	1,558,122.82
其他	<u>958,449.40</u>	<u>693,994.21</u>
<b>合计</b>	<b><u>2,535,823.39</u></b>	<b><u>2,252,117.03</u></b>

## 8. 可供出售金融资产

	2009年6月30日	2008年12月31日
可供出售权益工具	<u>292,453,788.00</u>	<u>159,542,712.00</u>

本集团持有的交通银行股份有限公司有限售条件的普通股，于2008年5月16日限售解禁上市流通。

## 9. 长期股权投资

2009年6月30日

	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	其中：本期分回的现金红利	期末数
<b>成本法：</b>						
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	14,840,000.00	-	-	-	14,840,000.00
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25
上海东方典当有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-
上海瀛程置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海民颐置业有限公司	3,800,000.00	3,800,000.00	-	-	-	3,800,000.00
	<u>30,487,606.25</u>	<u>30,487,606.25</u>	-	<u>5,000,000.00</u>	-	<u>25,487,606.25</u>
<b>权益法：</b>						
<b>联营企业</b>						
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	65,721,359.18	-3,181,699.44	-	-	62,539,659.74
上海海靓实业有限公司	400,000.00	333,818.32	-	333,818.32	-	-
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	248,232,565.53	23,489,177.54	12,783,333.00	12,783,333.00	258,938,410.07
	<u>60,517,048.90</u>	<u>314,287,743.03</u>	<u>20,307,478.10</u>	<u>13,117,151.32</u>	<u>12,783,333.00</u>	<u>321,478,069.81</u>
减：长期股权投资准备		57,912.51		57,912.51		-
		<u>344,717,436.77</u>				<u>346,965,676.06</u>

2008年12月31日

	初始金额	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的现金红利	年末数
<b>成本法：</b>						
上海银行股份有限公司	14,840,000.00	14,840,000.00	-	-	-	14,840,000.00
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25
长春房屋置换股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
上海东方典当有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海瀛程置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
上海民颐置业有限公司	3,800,000.00	3,800,000.00	-	-	-	3,800,000.00
	<u>31,487,606.25</u>	<u>31,487,606.25</u>	-	<u>1,000,000.00</u>	-	<u>30,487,606.25</u>
<b>权益法：</b>						
<b>联营企业</b>						
北京首创金丰易居房地产经纪有限公司	16,500,000.00	5,719,011.20	-	5,719,011.20	-	-
南昌金丰易居住宅消费服务有限公司	12,000,000.00	13,060,228.13	-	13,060,228.13	-	-
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	18,094,158.52	47,627,200.66	-	-	65,721,359.18
上海海靓实业有限公司	400,000.00	346,580.54	(12,762.22)	-	-	333,818.32
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	219,896,028.97	65,949,036.56	37,612,500.00	37,612,500.00	248,232,565.53
	<u>89,017,048.90</u>	<u>257,116,007.36</u>	<u>113,563,475.00</u>	<u>56,391,739.33</u>	<u>37,612,500.00</u>	<u>314,287,743.03</u>
减：长期股权投资准备		-				57,912.51
		<u>288,603,613.61</u>				<u>344,717,436.77</u>

长期股权投资减值准备的情况：

2009年6月30日

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海海靛实业有限公司	57,912.51		57,912.51	-

2008年12月31日

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
上海海靛实业有限公司	-	57,912.51	-	57,912.51

联营企业的主要财务信息

	注册地	业务性质	注册资本	本集团持股比例	本集团表决权比例
马鞍山市金申置业发展有限公司	马鞍山市	房地产开发	200,000,000.00	35.00%	35.00%
上海市住房置业担保有限公司	上海市	担保服务	600,000,000.00	29.50%	29.50%

  

	2009年6月30日 资产总额	2009年6月30日 负债总额	2009年上半年 营业收入	2009年上半年 净利润
马鞍山市金申置业发展有限公司	777,611,156.04	598,926,413.96	-	-9,090,569.84
上海市住房置业担保有限公司	1,717,455,375.54	902,270,770.29	186,356,789.28	80,833,784.00

## 10. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量:

	2009年6月30日	2008年12月31日
<b>原价:</b>		
期初数	179,671,271.96	95,201,099.96
本期转入	-	84,470,172.00
出售及报废	<u>29,439.94</u>	<u>-</u>
期末数	<u>179,641,832.02</u>	<u>179,671,271.96</u>
<b>累计折旧:</b>		
期初数	14,632,037.86	11,373,684.35
计提	2,131,408.94	3,258,353.51
转销	<u>29,439.94</u>	<u>-</u>
期末数	<u>16,734,006.86</u>	<u>14,632,037.86</u>
<b>减值准备:</b>		
期初数	869,613.79	869,613.79
计提	-	-
转销	<u>-</u>	<u>-</u>
期末数	<u>869,613.79</u>	<u>869,613.79</u>
<b>账面价值:</b>		
期末数	<u>162,038,211.37</u>	<u>164,169,620.31</u>
期初数	<u>164,169,620.31</u>	<u>82,957,801.82</u>

## II. 固定资产及累计折旧

2009年6月30日

固定资产分类	房屋建筑物	通用及专用设备	运输设备	其他设备	合计
<b>原价:</b>					
期初数	8,981,260.27	9,653,081.55	16,445,182.98	1,059,224.00	36,138,748.80
购置	-	552,599.93	1,468,027.03	11,900.00	2,032,526.96
出售及报废	-	2,141,779.21	1,419,264.99	352,814.20	3,913,858.40
<b>期末数</b>	<b><u>8,981,260.27</u></b>	<b><u>8,063,902.27</u></b>	<b><u>16,493,945.02</u></b>	<b><u>718,309.80</u></b>	<b><u>34,257,417.36</u></b>
<b>累计折旧:</b>					
期初数	2,328,668.70	6,600,887.25	10,978,342.37	880,347.43	20,788,245.75
计提	136,021.32	522,025.47	883,044.68	13,451.61	1,554,543.08
转销	-	1,525,022.14	1,291,068.99	332,349.18	3,148,440.31
<b>期末数</b>	<b><u>2,464,690.02</u></b>	<b><u>5,597,890.58</u></b>	<b><u>10,570,318.06</u></b>	<b><u>561,449.86</u></b>	<b><u>19,194,348.52</u></b>
<b>账面价值:</b>					
期末数	<u>6,516,570.25</u>	<u>2,466,011.69</u>	<u>5,923,626.96</u>	<u>156,859.94</u>	<u>15,063,068.84</u>
期初数	<u>6,652,591.57</u>	<u>3,052,194.30</u>	<u>5,466,840.61</u>	<u>178,876.57</u>	<u>15,350,503.05</u>

2008年12月31日

固定资产分类	房屋建筑物	通用及专用设备	运输设备	其他设备	合计
<b>原价:</b>					
年初数	10,142,404.38	9,613,318.54	16,302,501.70	1,026,529.00	37,084,753.62
购置	1,375,768.58	1,238,389.40	702,100.36	170,570.00	3,486,828.34
出售及报废	2,536,912.69	1,198,626.39	559,419.08	137,875.00	4,432,833.16
<b>年末数</b>	<b><u>8,981,260.27</u></b>	<b><u>9,653,081.55</u></b>	<b><u>16,445,182.98</u></b>	<b><u>1,059,224.00</u></b>	<b><u>36,138,748.80</u></b>
<b>累计折旧:</b>					
年初数	2,482,888.02	6,665,443.78	9,395,096.66	702,514.56	19,245,943.02
计提	340,645.44	935,337.36	2,031,052.87	248,636.98	3,555,672.65
转销	494,864.76	999,893.89	447,807.16	70,804.11	2,013,369.92
<b>年末数</b>	<b><u>2,328,668.70</u></b>	<b><u>6,600,887.25</u></b>	<b><u>10,978,342.37</u></b>	<b><u>880,347.43</u></b>	<b><u>20,788,245.75</u></b>
<b>账面价值:</b>					
年末数	<u>6,652,591.57</u>	<u>3,052,194.30</u>	<u>5,466,840.61</u>	<u>178,876.57</u>	<u>15,350,503.05</u>
年初数	<u>7,659,516.36</u>	<u>2,947,874.76</u>	<u>6,907,405.04</u>	<u>324,014.44</u>	<u>17,838,810.60</u>

于2009年6月30日固定资产的账面价值中，已提足折旧仍继续使用的固定资产为人民币131,272.37元（2008年12月31日：人民币499,918.28元）。

于2009年6月30日及2008年12月31日，本集团上述固定资产的所有权均未受到限制。

## 12. 在建工程

2009年6月30日

	预算	期初数	本期增加	期末数	资金来源	工程投入占 预算比例
科事发大厦 改建项目	<u>35,000 万元</u>	<u>321,413,708.56</u>	<u>8,200,988.23</u>	<u>329,614,696.79</u>	自筹/银 行贷款	94.18%

2008年12月31日

	预算	年初数	本年增加	年末数	资金来源	工程投入占 预算比例
科事发大厦 改建项目	<u>35,000 万元</u>	<u>153,122,529.68</u>	<u>168,291,178.88</u>	<u>321,413,708.56</u>	自筹/银 行贷款	92%

## 13. 长期待摊费用

2009年6月30日

2008年12月31日

经营租入固定资产改良	1,317,645.45	1,955,856.31
其他	<u>13,031.25</u>	<u>28,668.75</u>
<b>合计</b>	<b><u>1,330,676.70</u></b>	<b><u>1,984,525.06</u></b>

## 14. 递延所得税资产/负债

已确认递延所得税资产:

2009年6月30日

	资产减值准备	预提费用	未实现内部利润	合计
期初数	813,256.52	1,809,380.22	385,793.43	3,008,430.17
计入损益	-	-	(38,045.56)	(38,045.56)
期末数	<u>813,256.52</u>	<u>1,809,380.22</u>	<u>347,747.87</u>	<u>2,970,384.61</u>

2008年12月31日

	资产减值准备	预提费用	未实现内部利润	合计
年初数	1,868,611.35	-	1,064,671.77	2,933,283.12
计入损益	(1,055,354.83)	1,809,380.22	(678,878.34)	75,147.05
年末数	<u>813,256.52</u>	<u>1,809,380.22</u>	<u>385,793.43</u>	<u>3,008,430.17</u>

已确认递延所得税负债:

2009年6月30日

	可供出售金融资产 公允价值变动	其他	合计
期初数	23,053,146.00	(299,238.73)	22,753,907.27
计入损益	-	(45,401.73)	(300,168.63)
直接计入权益	<u>33,827,880.66</u>	-	<u>(91,551,936.00)</u>
期末数	<u>56,881,026.66</u>	<u>(344,640.46)</u>	<u>56,536,386.20</u>

2008年12月31日

	可供出售金融资产 公允价值变动	其他	合计
年初数	114,605,082.00	929.90	114,606,011.90
计入损益	-	(300,168.63)	(300,168.63)
直接计入权益	<u>(91,551,936.00)</u>	-	<u>(91,551,936.00)</u>
年末数	<u>23,053,146.00</u>	<u>(299,238.73)</u>	<u>22,753,907.27</u>

15. 资产减值准备

2009年6月30日

	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	3,946,280.30	220,118.83	415,507.99	4,700	3,746,191.14
长期股权投资 减值准备	57,912.51	-	-	57,912.51	-
投资性房地产 减值准备	<u>869,613.79</u>	-	-	-	<u>869,613.79</u>
合计	<u>4,873,806.60</u>	<u>220,118.83</u>	<u>415,507.99</u>	<u>62,612.51</u>	<u>4,615,804.93</u>

2008年12月31日

	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回	转销	
坏账准备	8,043,869.81	1,990,990.54	6,008,280.05	80,300.00	3,946,280.30
长期股权投资 减值准备	-	57,912.51	-	-	57,912.51
投资性房地产 减值准备	<u>869,613.79</u>	-	-	-	<u>869,613.79</u>
合计	<u>8,913,483.60</u>	<u>2,048,903.05</u>	<u>6,008,280.05</u>	<u>80,300.00</u>	<u>4,873,806.60</u>

## 16. 所有权受到限制的资产

2009年6月30日

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
用于担保的资产				
存货(注1)	341,383,183.08	437,778,941.95	341,383,183.08	437,778,941.95
合计	<u>341,383,183.08</u>	<u>437,778,941.95</u>	<u>341,383,183.08</u>	<u>437,778,941.95</u>

2008年12月31日

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
用于担保的资产				
存货(注2)	-	341,383,183.08	-	341,383,183.08
投资性房地产(注3)	<u>57,684,313.96</u>	-	<u>57,684,313.96</u>	-
合计	<u>57,684,313.96</u>	<u>341,383,183.08</u>	<u>57,684,313.96</u>	<u>341,383,183.08</u>

注1: 本集团子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司以印象剑桥北地块账面价值人民币437,778,941.95元的土地使用权为抵押取得银行借款人民币200,000,000.00元, 到期日为2012年4月30日。

注2: 本集团子公司无锡灵山房地产投资开发有限公司以印象剑桥南块二期账面价值人民币341,383,183.08元的土地使用权为抵押取得银行借款人民币85,000,000.00元, 该借款已于2009年6月还款。

注3: 本集团子公司上海公房实业有限公司以账面价值人民币57,684,313.96元的瑞金南苑会所为抵押取得短期借款人民币50,000,000.00元, 该借款已于2008年2月还款。

## 17. 短期借款

	2009年6月30日	2008年12月31日
信用借款	-	10,000,000.00
抵押借款	-	-
保证借款	<u>768,000,000.00</u>	<u>978,000,000.00</u>
合计	<u>768,000,000.00</u>	<u>988,000,000.00</u>

于2009年6月30日, 短期借款的年利率范围为4.779%至5.31% (2008年12月31日: 4.779%至7.47%)。

## 18. 应付账款

应付账款不计息。

于 2009 年 6 月 30 日，本账户余额中并无持有本公司 5%或以上表决权股份的股东单位或关联方的款项（2008 年 12 月 31 日：无）。

于 2009 年 6 月 30 日，本账户余额中无账龄超过 1 年的大额应付账款。

## 19. 预收款项

于 2009 年 6 月 30 日，本账户余额中并无持有本公司 5%或以上表决权股份的股东单位或关联方的款项（2008 年 12 月 31 日：无）。

于 2009 年 6 月 30 日，本账户余额中无账龄超过 1 年的大额预收款项。

## 20. 应付职工薪酬

### 2009 年 6 月 30 日

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、资金、津贴和补贴	8,239,521.98	39,871,465.08	40,769,660.76	7,341,326.30
职工福利费	-	720,496.26	720,496.26	-
社会保险费	138,384.38	5,127,860.60	5,065,980.11	200,264.87
住房公积金	21,120.00	1,651,809.00	1,651,783.00	21,146.00
工会经费和职工教育经费	1,319,131.83	564,265.36	346,786.09	1,536,611.10
其他	-	464,057.79	464,057.79	-
<b>合计</b>	<b><u>9,718,158.19</u></b>	<b><u>48,399,954.09</u></b>	<b><u>49,018,764.01</u></b>	<b><u>9,099,348.27</u></b>

### 2008 年 12 月 31 日

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、资金、津贴和补贴	3,897,227.87	64,785,387.80	60,443,093.69	8,239,521.98
职工福利费	-	1,238,903.82	1,238,903.82	-
社会保险费	140,851.98	10,333,777.85	10,336,245.45	138,384.38
住房公积金	14,855.77	2,917,181.23	2,910,917.00	21,120.00
工会经费和职工教育经费	1,385,791.93	796,587.04	863,247.14	1,319,131.83
其他	-	734,249.89	734,249.89	-
<b>合计</b>	<b><u>5,438,727.55</u></b>	<b><u>80,806,087.63</u></b>	<b><u>76,526,656.99</u></b>	<b><u>9,718,158.19</u></b>

## 21. 应交税费

### 2009 年 6 月 30 日

### 2008 年 12 月 31 日

增值税	616.00	-
营业税	-263,275.04	3,067,718.35
所得税	16,484,098.79	24,055,581.56
土地增值税	1,203,755.20	2,407,141.56
其他	<u>2,080,900.52</u>	<u>1,158,444.80</u>
<b>合计</b>	<b><u>19,506,095.47</u></b>	<b><u>30,688,886.27</u></b>

## 22. 应付股利

	2009年6月30日	2008年12月31日	结存原因
持无限售条件股份 股东股利	<u>1,341.87</u>	<u>1,341.87</u>	资产重组前原“嘉丰股份”因送股引起的实际流通股与原披露的流通股股数之间存在差异导致无法支付的流通股股利

## 23. 其他应付款

于2009年6月30日，本账户余额中包括应付给持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位或关联方的款项人民币3,448,605.88元（2008年12月31日：人民币303,283.88元），其明细情况在附注八、关联方关系及其交易中披露。

于2009年6月30日，本账户余额中主要包括瑞金南路428号履约保证金和暂收款127,625,700.00元；尚未支付的无锡灵山房地产投资开发有限公司股权收购款人民币50,000,000.00元以及无锡灵山房地产投资开发有限公司原股东代垫款人民币30,000,000.00元。

于2009年6月30日，本账户余额中无账龄超过1年的大额款项。

## 24. 一年内到期的非流动负债

	附注	2009年6月30日	2008年12月31日
长期借款	六、16	<u>-</u>	<u>85,000,000.00</u>

## 25. 其他流动负债

	2009年6月30日	2008年12月31日
预提费用	<u>6,070,785.90</u>	<u>7,419,510.69</u>

主要预提费用列示如下：

	2009年6月30日	2008年12月31日	结存原因
售房佣金	<u>5,932,887.90</u>	<u>7,237,520.88</u>	尚未与代理商结算

## 26. 股本

本公司注册及实收股本计人民币 390,227,810.00 元，每股面值人民币 1 元，股份种类及结构如下：

2009 年 6 月 30 日

(股票种类：普通股、A 股)

	期初数		本期增(减)股数			期末数	
	股数	比例 (%)	送股	上市流通	小计	股数	比例 (%)
一.有限售条件股份							
1.国家持股	132,536,885.00	33.96	-	(19,511,390.00)	(19,511,390.00)	113,025,495.00	28.96
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：							
境内非国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：							
境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	<u>132,536,885.00</u>	<u>33.96</u>	<u>-</u>	<u>(19,511,390.00)</u>	<u>(19,511,390.00)</u>	<u>113,025,495.00</u>	<u>28.96</u>
二.无限售条件股份							
1.人民币普通股	257,690,925.00	66.04	-	19,511,390.00	19,511,390.00	277,202,315.00	71.04
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	<u>257,690,925.00</u>	<u>66.04</u>	<u>-</u>	<u>19,511,390.00</u>	<u>19,511,390.00</u>	<u>277,202,315.00</u>	<u>71.04</u>
三.股份总数	<u><b>390,227,810.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>390,227,810.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>

2008年12月31日

	年初数		本年增(减)股数			年末数	
	股数	比例 (%)	送股	上市流通	小计	股数	比例 (%)
一.有限售条件股份							
1.国家持股	138,225,704.00	38.96	12,048,808.00	(17,737,627.00)	(5,688,819.00)	132,536,885.00	33.96
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中:							
境内非国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中:							
境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	<u>138,225,704.00</u>	<u>38.96</u>	<u>12,048,808.00</u>	<u>(17,737,627.00)</u>	<u>(5,688,819.00)</u>	<u>132,536,885.00</u>	<u>33.96</u>
二.无限售条件股份							
1.人民币普通股	216,526,850.00	61.04	23,426,448.00	17,737,627.00	41,164,075.00	257,690,925.00	66.04
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	<u>216,526,850.00</u>	<u>61.04</u>	<u>23,426,448.00</u>	<u>17,737,627.00</u>	<u>41,164,075.00</u>	<u>257,690,925.00</u>	<u>66.04</u>
三.股份总数	<u><b>354,752,554.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>	<u><b>35,475,256.00</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>35,475,256.00</b></u>	<u><b>390,227,810.00</b></u>	<u><b>100.00</b></u>

27. 资本公积

2009年6月30日

	股本溢价	公允价值变动	其他	合计
期初数	508,409,166.80	69,159,438.00	12,637,540.78	590,206,145.58
可供出售金融资产公允价值变动		135,311,522.65		135,311,522.65
可供出售金融资产公允价值变动递延税款影响	-	(33,827,880.66)	-	(33,827,880.66)
合计	<u><b>508,409,166.80</b></u>	<u><b>170,643,079.99</b></u>	<u><b>12,637,540.78</b></u>	<u><b>691,689,787.57</b></u>

2008年12月31日

	股本溢价	公允价值变动	其他	合计
年初数	508,409,166.80	343,815,246.00	12,637,540.78	864,861,953.58
可供出售金融资产公允价值变动		(366,207,744.00)		(366,207,744.00)
可供出售金融资产公允价值变动递延税款影响	-	91,551,936.00	-	91,551,936.00
合计	<u><b>508,409,166.80</b></u>	<u><b>69,159,438.00</b></u>	<u><b>12,637,540.78</b></u>	<u><b>590,206,145.58</b></u>

## 28. 盈余公积

2009年6月30日

	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	103,669,943.91	-	-	103,669,943.91
任意盈余公积	<u>3,607,340.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,607,340.92</u>
合计	<u><b>107,277,284.83</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>107,277,284.83</b></u>

2008年12月31日

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	93,468,562.06	10,201,381.85	-	103,669,943.91
任意盈余公积	<u>3,607,340.92</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,607,340.92</u>
合计	<u><b>97,075,902.98</b></u>	<u><b>10,201,381.85</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>107,277,284.83</b></u>

## 29. 未分配利润

	2009年6月30日	2008年12月31日
上期期末未分配利润	455,363,937.90	367,937,890.78
首次执行企业会计准则 追溯调整后年初余额	-	-
净利润	455,363,937.90	367,937,890.78
减：提取法定盈余公积	73,759,675.16	150,840,334.06
应付现金股利(注1)	-	10,201,381.85
转作股本的股利	39,022,781.00	17,737,649.09
	<u>-</u>	<u>35,475,256.00</u>
期末未分配利润	<u><b>490,100,832.06</b></u>	<u><b>455,363,937.90</b></u>

注1：2008年利润分配情况

根据本公司2008年度股东大会决议，公司以2008年末总股本390,227,810.00股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.00元人民币（含税）共计39,022,781.00元，并于2009年5月实施。

## 30. 少数股东权益

本集团重要子公司的少数股东权益余额如下：

	2009年6月30日	2008年12月31日
上海房屋置换股份有限公司	9,834,451.20	8,899,442.11
上海龙宛房地产开发有限公司	20,888,141.12	21,113,561.15
上海普润房地产顾问有限公司	7,033,541.42	7,578,900.88

### 31. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	本期数	上期数
主营业务收入	293,328,323.21	323,339,847.55
其他业务收入	<u>1,078,923.16</u>	<u>1,147,381.58</u>
合计	<u><b>294,407,246.37</b></u>	<u><b>324,487,229.13</b></u>

主营业务收入及成本列示如下：

	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	206,273,481.00	105,617,870.36	201,213,188.00	140,270,089.07
提供劳务	56,606,801.00	519,827.25	121,961,659.55	640,755.80
其他	<u>30,448,041.21</u>	<u>72,110.34</u>	<u>165,000.00</u>	<u>27,128.76</u>
合计	<u><b>293,328,323.21</b></u>	<u><b>106,209,807.95</b></u>	<u><b>323,339,847.55</b></u>	<u><b>140,937,973.63</b></u>
前五名客户收入合计	<u><b>40,780,008.07</b></u>		<u><b>88,707,974.12</b></u>	
占全部营业收入的比例	13.90%		27.43%	

### 32. 营业税金及附加

	本期数	上期数
营业税	14,743,462.52	12,635,080.03
土地增值税	2,066,075.16	2,428,252.97
其他	<u>864,649.55</u>	<u>1,046,769.96</u>
合计	<u><b>17,674,187.23</b></u>	<u><b>16,110,102.96</b></u>

营业税金及附加的计缴标准参见附注四、税项。

### 33. 财务费用

	本期数	上期数
利息支出	21,576,296.72	26,490,339.21
减：利息资本化金额	-	1,221,876.20
减：利息收入	2,004,218.21	6,910,062.00
其他	<u>297,757.24</u>	<u>418,270.26</u>
合计	<u><b>19,869,835.75</b></u>	<u><b>18,776,671.27</b></u>

### 34. 资产减值损失

	本期数	上期数
坏账损失	(195,389.16)	(2,369,848.76)
长期股权投资减值准备	<u>(57,912.51)</u>	<u>-</u>
<b>合计</b>	<b><u>(253,301.67)</u></b>	<b><u>(2,369,848.76)</u></b>

### 35. 投资收益

	本期数	上期数
按权益法核算的长期股权投资收益	20,307,478.10	13,460,374.87
按成本法核算的长期股权投资收益	-	271,286.64
处置长期股权投资损益	1,284,188.09	42,573.14
持有金融资产的股利收益	3,250,880.00	-
处置金融工具损益	<u>5,864,975.70</u>	<u>1,621,541.74</u>
<b>合计</b>	<b><u>30,707,521.89</u></b>	<b><u>15,395,776.39</u></b>

于资产负债表日，本集团的投资收益的汇回均无重大限制。

### 36. 营业外收入

	本期数	上期数
非流动资产处置利得	73,145.87	28,435.58
政府补助(注)	2,327,624.38	2,832,131.88
其他	<u>81,830.00</u>	<u>95,524.53</u>
<b>合计</b>	<b><u>2,482,600.25</u></b>	<b><u>2,956,091.99</u></b>

注：取得的政府补助：

	本期数	上期数
财政退税	55,624.38	101,931.88
企业扶持奖金	1,303,000.00	1,756,800.00
财政扶持资金	<u>969,000.00</u>	<u>973,400.00</u>
<b>合计</b>	<b><u>4,612,131.88</u></b>	<b><u>2,832,131.88</u></b>

上述政府补助无附加性限制条件。

### 37. 营业外支出

	本期数	上期数
非流动资产处置损失	127,872.78	9,088.45
捐赠支出	-	495,000.00
其他	<u>31,395.00</u>	<u>98,482.00</u>
<b>合计</b>	<b><u>159,267.78</u></b>	<b><u>602,570.45</u></b>

### 38. 所得税费用

	本期数	上期数
当期所得税费用	26,240,878.38	20,786,797.48
递延所得税费用	<u>(7,356.17)</u>	<u>981,562.10</u>
<b>合计</b>	<b><u>26,233,522.21</u></b>	<b><u>21,768,359.58</u></b>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	本期数	上期数
利润总额	101,058,753.84	88,950,486.93
按法定或适用税率计算的所得税费用(注)	47,544,088.58	22,237,621.74
某些子公司适用不同税率的影响	(1,182,083.02)	(390,540.21)
对以前期间当期税项的调整	-	683,610.61
归属于合营企业和联营企业的损益	(5,507,232.18)	(6,393,283.00)
无须纳税的收入	(2,000,515.97)	2,824,716.31
不可抵扣的费用	905,049.32	640,814.30
税率变动的影响	-	-
利用以前期间的税务亏损	-	-
未确认的税务亏损	<u>8,753,615.61</u>	<u>2,165,419.83</u>
按本集团实际税率计算的税项费用	<b><u>26,233,522.21</u></b>	<b><u>21,768,359.58</u></b>

注：本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。

### 39. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的当期净利润	73,759,675.16	66,691,575.57
本公司发行在外普通股的 加权平均数（股）	390,227,810.00	390,227,810.00
每股盈利（人民币元）	0.19	0.17

于 2009 年 6 月 30 日本公司无稀释性潜在普通股。

### 40. 收到的其他与经营活动有关的现金

其中，大额的现金流量列示如下：

	本期数	上期数
收到美林小城代销房款	-	6,854,400.00
收回项目保证金	90,000,000.00	31,220,000.00
收到存款利息收入	2,122,208.43	7,801,883.68
收到补贴款	2,272,000.00	2,730,200.00

### 41. 支付的其他与经营活动有关的现金

其中，大额的现金流量列示如下：

	本期数	上期数
支付美林小城项目款项		145,787,612.77
支付包销（代销）保证金	20,000,000.00	-
管理费用和营业费用	28,536,413.63	32,910,011.49

### 42. 收到的其他与投资活动有关的现金

其中，大额的现金流量列示如下：

	本期数	上期数
马鞍山市金申置业发展有限公司	7,119,570.83	49,416,225.69
上海瀛程置业有限公司	6,922,779.16	-
上海民颐置业有限公司	6,840,000.00	-

#### 43. 支付的其他与投资活动有关的现金

其中，大额的现金流量列示如下：

	本期数	上期数
支付上海恒力房地产发展有限公司借款	-	3,300,000.00
支付南宁半岛半山项目保证金	-	50,000,000.00
支付马鞍山市金申置业发展有限公司借款	19,250,000.00	-
支付上海瀛程置业有限公司借款	20,000,000.00	-
支付南宁分公司购房款		3,255,360.00
归还无锡灵山实业有限公司借款		153,126,000.00
归还无锡静安置业有限公司借款		102,084,000.00

#### 44. 收到的其他与筹资活动有关的现金

其中，大额的现金流量列示如下：

项目名称	本期数	上期数
上海恒力房地产发展有限公司	600,000.00	-

#### 45. 支付的其他与筹资活动有关的现金

其中，大额的现金流量列示如下：

项目名称	本期数	上期数
偿还广西金丰房地产投资经营有限公司少数股东清算款	-	5,568,707.25

#### 46. 经营活动现金流量

	本期数	上期数
将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	74,825,231.63	67,182,127.35
加：计提的资产减值准备	(253,301.67)	(2,369,848.76)
固定资产折旧	1,554,543.09	2,195,258.80
投资性房地产摊销	2,131,408.94	1,271,294.10
无形资产摊销	17,766.90	15,143.34
长期待摊费用摊销	653,848.36	387,011.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	54,726.91	(18,782.13)
财务费用	21,576,296.72	22,723,736.66
投资损失(减：收益)	(30,707,521.89)	(15,395,776.39)
递延所得税资产减少(减：增加)	38,045.56	612,739.51
递延所得税负债增加(减：减少)	(45,401.73)	389,696.29
存货的减少(减：增加)	4,643,367.46	(276,877,516.13)
经营性应收项目的减少(减：增加)	(105,760,997.80)	(6,634,684.74)
经营性应付项目的增加(减：减少)	422,852,834.17	125,516,736.10
经营活动产生的现金流量净额	<u><u>391,580,846.54</u></u>	<u><u>(81,002,864.28)</u></u>

#### 47. 现金及现金等价物

	本期数	上期数
现金	762,510,858.24	933,252,946.49
其中：库存现金	355,592.47	965,985.64
可随时用于支付的银行存款	753,217,851.92	865,912,398.10
可随时用于支付的其他货币资金	8,937,413.85	66,374,562.75
现金等价物	-	-
年末现金及现金等价物余额	762,510,858.24	933,252,946.49

## 七、 分部报告

分部信息按照本集团的主要分部报告基准—业务分部列报。确定本集团的地区分部时，收入归属于客户所处区域的分部，资产归属于资产所处区域的分部。由于本集团收入全部来自于中国境内的客户，而且本集团资产全部位于中国境内，所以无须列报更详细的地区分部信息。

本集团的经营业务根据业务的性质以及所提供的产品和劳务分开组织和管理。本集团的每个业务分部是一个事业部，提供面临不同于其他业务分部的风险并取得不同于其他业务分部的报酬的产品和服务。以下是对业务分部详细信息的概括：

- (a) 房地产开发业务分部主要从事房地产的开发和销售；
- (b) 房地产流通服务业务分部主要从事房屋买卖、置换、租赁、销售、咨询等业务；
- (c) 其他分部主要从事除上述两类之外的其他业务。

分部间的转移交易，参照向第三方销售所采用的价格，按照当时现行的市场价格进行。

## 业务分部

### 本期数

	房地产开发业务	房地产流通 服务业务	其他	抵销	合计
营业收入					
其中：					
对外交易收入	206,578,336.53	57,865,809.84	29,963,100.00	-	294,407,246.37
分部间交易收入	-	584864.15	-	-584864.15	-
<b>小计</b>	<b>206,578,336.53</b>	<b>58,450,673.99</b>	<b>29,963,100.00</b>	<b>-584,864.15</b>	<b>294,407,246.37</b>
营业费用					
分部费用	135,699,386.93	61,419,463.17	10,381,009.12	-737,046.40	206,762,812.82
未分配费用					-11,090,987.81
<b>小计</b>	<b>135,699,386.93</b>	<b>61,419,463.17</b>	<b>10,381,009.12</b>	<b>-737,046.40</b>	<b>195,671,825.01</b>
营业利润(亏损)					
分部利润	70,878,949.60	-2,968,789.18	19,582,090.88	152,182.25	87,644,433.55
未分配损益					11,090,987.81
<b>小计</b>	<b>70,878,949.60</b>	<b>-2,968,789.18</b>	<b>19,582,090.88</b>	<b>152,182.25</b>	<b>98,735,421.36</b>
资产总额					
分部资产	1,572,598,038.61	3,061,023,821.95	55,256,671.36	-1,410,008,339.53	3,278,870,192.39
未分配资产					2,970,384.61
<b>小计</b>	<b>1,572,598,038.61</b>	<b>3,061,023,821.95</b>	<b>55,256,671.36</b>	<b>-1,410,008,339.53</b>	<b>3,281,840,577.00</b>
负债总额					
分部负债	719,591,835.97	371,967,478.54	2,785,988.32	-554,721,346.13	539,623,956.70
未分配负债					1,024,536,386.20
<b>小计</b>	<b>719,591,835.97</b>	<b>371,967,478.54</b>	<b>2,785,988.32</b>	<b>-554,721,346.13</b>	<b>1,564,160,342.90</b>
补充信息：					
资本性支出	131,400.00	9,118,820.99	816,271.00	-	10,066,491.99
折旧和摊销费用	2,392,388.76	1,956,761.09	55,391.06	-	4,404,540.91
资产减值损失	-57,912.51	-196,093.06	703.90	-	-253,301.67

上期数

	房地产开发业务	房地产流通 服务业务	其他	抵销	合计
营业收入					
其中：					
对外交易收入	97,017,574.20	227,469,654.93	-	-	324,487,229.13
分部间交易收入	-	-	-	-	-
<b>小计</b>	<b>97,017,574.20</b>	<b>227,469,654.93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>324,487,229.13</b>
营业费用					
分部费用	81,247,248.48	156,916,193.69	-621,825.95	-154,242.35	237,387,373.87
未分配费用					502,889.87
<b>小计</b>	<b>81,247,248.48</b>	<b>156,916,193.69</b>	<b>-621,825.95</b>	<b>-154,242.35</b>	<b>237,890,263.74</b>
营业利润(亏损)					
分部利润	15,770,325.72	70,553,461.24	621,825.95	154,242.35	87,099,855.26
未分配损益					-502,889.87
<b>小计</b>	<b>15,770,325.72</b>	<b>70,553,461.24</b>	<b>621,825.95</b>	<b>154,242.35</b>	<b>86,596,965.39</b>
资产总额					
分部资产	1,343,423,254.07	2,748,218,541.66	49,811,247.03	(1,212,325,913.59)	2,929,127,129.17
未分配资产					3,008,430.17
<b>小计</b>	<b>1,343,423,254.07</b>	<b>2,748,218,541.66</b>	<b>49,811,247.03</b>	<b>(1,212,325,913.59)</b>	<b>2,932,135,559.34</b>
负债总额					
分部负债	658,124,634.32	219,721,814.64	9,859,812.77	(632,618,751.13)	255,087,510.60
未分配负债					1,095,753,907.27
<b>小计</b>	<b>658,124,634.32</b>	<b>219,721,814.64</b>	<b>9,859,812.77</b>	<b>(632,618,751.13)</b>	<b>1,350,841,417.87</b>
<b>补充信息：</b>					
资本性支出	-	46,603,748.10	-	-	46,603,748.10
折旧和摊销费用	1,988,408.68	1,880,299.28	-	-	3,868,707.96
资产减值损失	-	-2,369,848.76	-	-	-2,369,848.76

## 八、 关联方关系及其交易的披露

### 1. 关联方的认定标准

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

下列各方构成本集团的关联方：

- 1) 本公司的母公司；
- 2) 本公司的子公司；
- 3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- 4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- 5) 对本集团施加重大影响的投资方；
- 6) 本集团的合营企业；
- 7) 本集团的联营企业；
- 8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9) 本公司的关键管理人员或母公司关键管理人员，以及与其关系密切的家庭成员；
- 10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制或施加重大影响的其他企业。

仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

### 2. 母公司和子公司

母公司名称	注册地	业务性质	对本公司持股比例	对本公司表决权比例	注册资本
上海地产（集团）有限公司	上海	房地产	38.96%	38.96%	人民币 420,000 万元

本公司的最终控制方为上海地产（集团）有限公司。

本公司的子公司详见附注五、合并财务报表的合并范围。

### 3. 其他关联方

关联方名称	关联方关系
上海房地（集团）公司	母公司控制的公司
上海房地产经营（集团）有限公司	母公司控制的公司
上海瀛程置业有限公司	母公司控制的公司
上海瀛浦置业有限公司	母公司控制的公司
上海民颐置业有限公司	母公司控制的公司
上海七彩汇商贸发展有限公司	母公司控制的公司
上海缤纷商贸发展有限公司	母公司控制的公司

上海明馨置业有限公司  
马鞍山市金申置业发展有限公司

母公司控制的公司  
联营企业/母公司控制的公司

#### 4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 本公司本期向马鞍山市金申置业发展有限公司提供股东借款，并确认资金使用费人民币 2,483,700.88 元（2008 年度：人民币 7,119,570.80 元），年利率为银行一年期贷款利率。

(2) 本公司的子公司上海普润房地产顾问有限公司本期向马鞍山市金申置业发展有限公司提供销售策划和投标服务，确认收入人民币 1,497,497.82 元（上期数：无）；向上海瀛浦置业发展有限公司提供销售策划和投标服务，确认收入人民币 3,491,890.57 元（上期数：无）。

(3) 本公司的子公司上海金丰建设发展有限公司本期为上海七彩汇商贸发展有限公司开发的三林广场项目提供全过程管理服务，确认收入人民币 7,203,100.00 元（上期数：无）；为上海明馨置业有限公司开发的馨家园项目提供全过程管理服务，确认收入人民币 22,754,000.00 元（上期数：无）。

#### 5. 关联方应收应付款项余额

	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
<b>其他应收款</b>		
马鞍山市金申置业发展有限公司	98,063,700.88	83,449,570.83
上海瀛程置业有限公司	13,392,000.00	-
上海民颐置业有限公司	-	3,694,678.00
<b>其他应付款</b>		
上海房地（集团）公司	303,283.88	303,283.88
上海民颐置业有限公司	3,145,322.00	-
<b>预收账款</b>		
上海七彩汇商贸发展有限公司	-	7,203,100.00
<b>预付帐款</b>		
上海瀛浦置业有限公司	75,000,000.00	-
马鞍山市金申置业发展有限公司	3,254,550.00	-

除应收马鞍山市金申置业发展有限公司的款项按照银行一年期贷款利率计息外，其余的应收应付款项都不计息。

应收及应付关联方款项无抵押，且无固定还款期。

#### 6. 其他应披露事项

(1) 本集团与关联方的担保、抵押等事项

上海地产（集团）有限公司为本集团的银行借款人民币 730,000,000.00 元提供保证担保。

## (2) 与关联方共同对外投资

共同投资方	被投资企业名称	主营业务	被投资企业 注册资本 (万元)	被投资企业 年末总资产 余额(万元)	被投资企业 本期净利 润(万元)	被投资企业 重大在建项目 及其进展情况
上海房地(集团)公司	上海民颐置业有限公司	房地产开发、经营物业管理、建筑装潢材料、房屋设备的销售	2,000	18,009	(2)	-
上海房地产经营(集团)有限公司	上海瀛程置业有限公司	房地产投资、开发和经营, 物业管理	5,000	18,314	(15)	-

## 九、或有事项

本集团子公司上海茸欣房地产置业有限公司按房地产经营惯例为购房者按揭贷款提供抵押担保。于2009年6月30日, 上海茸欣房地产置业有限公司担保的贷款总额为人民币29,882,000.00元。该担保责任至商品房承购人所购住房的房地产权证办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

## 十、租赁安排

作为承租人

重大经营租赁: 根据与出租人签订的租赁合同, 不可撤销租赁的最低租赁付款额如下:

期限	2009年6月30日	2008年12月31日
1年以内(含1年)	17,204,010.58	16,521,275.90
1年至2年(含2年)	11,728,943.68	11,422,068.90
2年至3年(含3年)	4,723,768.56	5,267,514.69
3年以上	<u>7,707,486.00</u>	<u>9,028,758.00</u>
合计	<u>41,364,208.82</u>	<u>42,239,617.49</u>

## 十一、承诺事项

资本承诺

	2009年6月30日	2008年12月31日
已签约但未拨备	<u>56,635,522.59</u>	<u>54,038,759.49</u>

## 十二、金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、货币资金等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动风险及市场风险。

## 1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

### 金融资产

	2009年6月30日	2008年12月31日
货币资金	762,510,858.24	545,942,024.66
应收账款	3,894.29	429,863.94
其他应收款	147,996,586.25	229,454,151.27
应收利息	857,625.00	1,212,675.00
可供出售金融资产	292,453,788.00	159,542,712.00
长期股权投资	346,965,676.06	344,717,436.77
	<u>1,550,788,427.84</u>	<u>1,281,298,863.64</u>

### 金融负债

	2009年6月30日	2008年12月31日
短期借款	768,000,000.00	988,000,000.00
应付账款	21,711,548.63	27,882,997.38
其他应付款	254,845,544.03	125,689,667.48
应付利息	403,430.43	1,500,833.42
一年内到期的非流动负债	-	85,000,000.00
其他流动负债	6,070,785.90	7,419,510.69
	<u>1,051,031,308.99</u>	<u>1,235,493,008.97</u>

## 2. 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额，本集团已将风险分散至大量客户。

在不考虑可利用的担保物或其他信用增级的情况下本集团的最大信用风险敞口金额为金融资产账面余额扣除已确认的减值准备后的余额。

于2009年6月30日，本集团无尚未逾期和发生减值的，以及虽已逾期但未减值的金融资产。

## 3. 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。

本集团的目标是运用银行借款等融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融资产和金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

### 2009年6月30日

#### 金融资产

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	无期限	合计
货币资金	762,510,858.24	-	-	-	-	762,510,858.24
应收账款	-	3,894.29	-	-	-	3,894.29
其他应收款	-	2,483,700.88	49,932,885.37	95,580,000.00	-	147,996,586.25
应收利息	857,625.00	-	-	-	-	857,625.00
长期股权投资	-	-	-	-	346,965,676.06	346,965,676.06
可供出售金融资产	-	-	-	-	292,453,788.00	292,453,788.00
<b>合计</b>	<b><u>763,368,483.24</u></b>	<b><u>2,487,595.17</u></b>	<b><u>49,932,885.37</u></b>	<b><u>95,580,000.00</u></b>	<b><u>639,419,464.06</u></b>	<b><u>1,550,788,427.84</u></b>

#### 金融负债

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	无期限	合计
短期借款	-	-	768,000,000.00	-	-	768,000,000.00
应付账款	-	1,899,953.01	2,764,349.60	17,047,246.02	-	21,711,548.63
其他应付款	-	147,328,728.19	107,516,815.84	-	-	254,845,544.03
应付利息	-	403,430.43	-	-	-	403,430.43
其他流动负债	-	-	6,070,785.90	-	-	6,070,785.90
<b>合计</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>149,632,111.63</u></b>	<b><u>884,351,951.34</u></b>	<b><u>17,047,246.02</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,051,031,308.99</u></b>

2008年12月31日

### 金融资产

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	无期限	合计
货币资金	545,942,024.66	-	-	-	-	545,942,024.66
应收账款	-	429,863.94	-	-	-	429,863.94
其他应收款	-	47,119,570.80	103,034,580.44	79,300,000.03	-	229,454,151.27
应收利息	1,212,675.00	-	-	-	-	1,212,675.00
长期股权投资	-	-	-	-	344,717,436.77	344,717,436.77
可供出售金融资产	-	-	-	-	159,542,712.00	159,542,712.00
<b>合计</b>	<b><u>547,154,699.66</u></b>	<b><u>47,549,434.74</u></b>	<b><u>103,034,580.44</u></b>	<b><u>79,300,000.03</u></b>	<b><u>504,260,148.77</u></b>	<b><u>1,281,298,863.64</u></b>

### 金融负债

	即时偿还	3个月以内	3个月至1年	1年至5年	无期限	合计
短期借款	-	90,000,000.00	898,000,000.00	-	-	988,000,000.00
应付账款	-	3,446,908.35	7,388,843.01	17,047,246.02	-	27,882,997.38
其他应付款	-	33,902,440.48	91,787,227.00	-	-	125,689,667.48
应付利息	-	136,715.59	1,364,117.83	-	-	1,500,833.42
一年内到期的非流动负债	-	-	85,000,000.00	-	-	85,000,000.00
其他流动负债	-	-	7,419,510.69	-	-	7,419,510.69
<b>合计</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>127,486,064.42</u></b>	<b><u>1,090,959,698.53</u></b>	<b><u>17,047,246.02</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,235,493,008.97</u></b>

## 4. 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、外汇风险和其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

### 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

浮动利率工具使本集团面临现金流量利率风险，而固定利率工具则使本集团面临公允价值利率风险。

本集团的利率风险政策要求维持适当的固定和浮动利率工具组合以管理利率风险。该政策还要求管理生息金融资产和付息金融负债的到期情况，一年内即须重估浮动利率工具的利息，固定利率工具的利息则在有关金融工具初始确认时计价，且在到期前固定不变。

下表列示了按到期日列示的存在利率风险敞口的金融工具的账面价值：

2009年6月30日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
固定利率				
银行借款	768,000,000.00	200,000,000.00	-	968,000,000.00
浮动利率				
货币资金	762,510,858.24	-	-	762,510,858.24
其他应收款	98,063,700.88	-	-	98,063,700.88

2008年12月31日

	1年以内	1年至5年	5年以上	合计
固定利率				
银行借款	1,073,000,000.00	-	-	1,073,000,000.00
浮动利率				
货币资金	545,942,024.66	-	-	545,942,024.66
其他应收款	83,449,570.83	-	-	83,449,570.83

浮动利率的金融工具，其利率将在不超过1年的时间间隔内重新定价。固定利率的金融工具，其利率在到期日前的期间内已固定。未包括在上表中的其他金融工具为不带息，因此不涉及利率风险。

### 外汇风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本集团在中国经营，其主要业务以人民币结算。本集团无重大资产或负债面临外汇风险。

本报告期间，本集团未进行衍生汇率工具套期交易。

### 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。于2009年6月30日，本集团暴露于因归类为可供出售权益工具投资(附注六、8)的个别权益工具投资而产生的权益工具投资价格风险之下。本集团持有的上市权益工具投资在上海证券交易所上市，并在资产负债表日以市场报价计量。

下表说明了，在所有其他变量保持不变，且不考虑任何税务影响的情况下，本集团的利润总额和股东权益对权益工具投资的公允价值的每1%的增加(以资产负债表日的账面价值为基础的)的敏感性。

	权益工具投资 账面价值	利润总额 增加	股东权益 增加
<b>2009年6月30日</b>			
上海 - 可供出售权益工具投资	292,483,788.00	-	2,924,837.88
<b>2008年12月31日</b>			
上海 - 可供出售权益工具投资	159,542,712.00	-	1,595,427.12

## 5. 公允价值

以下是本集团各类别金融工具的账面价值与公允价值：

	2009年6月30日		2008年12月31日	
	账面价值	公允价值	账面价值	公允价值
<b>金融资产</b>				
货币资金	762,510,858.24	762,510,858.24	545,942,024.66	545,942,024.66
应收账款	3,894.29	3,894.29	429,863.94	429,863.94
其他应收款	147,996,586.25	147,996,586.25	229,454,151.27	229,454,151.27
应收利息	857,627.00	857,627.00		1,212,675.00
1,212,675.00				
可供出售金融资产	292,453,788.00	292,453,788.00	159,542,712.00	159,542,712.00
长期股权投资	346,965,676.06	346,965,676.06	344,717,436.77	344,717,436.77
	<u>1,550,788,427.84</u>	<u>1,550,788,427.84</u>	<u>1,281,298,863.64</u>	<u>1,281,298,863.64</u>
<b>金融负债</b>				
短期借款	768,000,000.00	768,000,000.00	988,000,000.00	988,000,000.00
应付账款	21,711,548.63	21,711,548.63	27,882,997.38	27,882,997.38
其他应付款	254,845,544.03	254,845,544.03	125,689,667.48	125,689,667.48
应付利息	403,430.43	403,430.43	1,500,833.42	1,500,833.42
一年内到期的非流动负债	-	-	85,000,000.00	85,000,000.00
其他流动负债	6,070,785.90	6,070,785.90	7,419,510.69	7,419,510.69
	<u>1,051,031,308.99</u>	<u>1,051,031,308.99</u>	<u>1,235,493,008.97</u>	<u>1,235,493,008.97</u>

## 十三、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

## 十四、其他重要事项

### 1. 收购上海金岛（温莎）酒店有限公司

2008年9月本公司与 SCIP(HK) Limited、上海化学工业区置业有限公司，上海金岛（温莎）酒店有限公司（“金岛公司”）就收购金岛公司100%股权事宜签订四方意向书。本公司向上海化学工业区置业有限公司支付定金人民币3,000.00万元。鉴于目前收购条件尚未成熟，各方未能在意向书规定期限内签订股权转让协议，因此上述意向书根据有关条款自动失效，定金已于2009年6月收回。

### 2. 发行不超过人民币6亿元的公司债券

根据第六届董事会二十六次会议决议，并经2008年度第一次临时股东大会批准，本公司拟发行不超过人民币6亿元的公司债券。募集的资金用于偿还短期借款、补充流动资金。上述债券发行申请于2009年4月29日经中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核获得有条件通过。

## 十五、比较数据

若干比较数据已经过重述，以符合本期之列报要求。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

## 1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2009年6月30日	2008年12月31日
1年以内	162,650,119.44	666,445,855.85
1-2年	235,588,344.13	59,725.00
2-3年	61,005.00	19,778,247.00
3年以上	<u>36,834,014.40</u>	<u>17,055,717.40</u>
	435,138,797.97	703,339,545.25
减：坏账准备	<u>(261,299.00)</u>	<u>(109,147.66)</u>
<b>合计</b>	<b><u>434,877,498.97</u></b>	<b><u>703,230,397.59</u></b>

	2009年6月30日				2008年12月31日			
	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)
单项金额重大	433,253,650.98	99.57	-	-	701,308,012.16	99.71	-	-
其他不重大	<u>1,885,146.99</u>	<u>0.43</u>	<u>261,299.00</u>	<u>13.86</u>	<u>2,031,533.09</u>	<u>0.29</u>	<u>109,147.66</u>	<u>5.37</u>
<b>合计</b>	<b><u>435,138,797.97</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>261,299.00</u></b>	<b><u>0.06</u></b>	<b><u>703,339,545.25</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>109,147.66</u></b>	<b><u>0.02</u></b>

于2009年6月30日，本账户余额大部分是对关联方的往来款，本公司采用个别认定法认为其收回不存在风险，故未计提坏账准备。其他债权的账龄主要为1年以内，无迹象表明其可收回性存在异常，故按本公司会计政策规定的账龄计提比例计提坏账准备。

其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初数	本期计提	本期减少	期末数
			转回      转销	
2009年6月30日	109,147.66	152,151.34	-	261,299.00
2008年12月31日	148,461.27	61,744.16	101,057.77	109,147.66

	2009年6月30日	2008年12月31日
前五名欠款金额合计	433,262,500.98	700,879,779.56
占其他应收款总额比例	99.57%	99.65%
欠款年限	1年及1年以上	1年及1年以上

于2009年6月30日，本账户余额中无持有本公司5%或以上表决权股份的股东单位的欠款（2008年12月31日：无）。

## 2. 长期股权投资

2009年6月30日

	初始金额	期初数	本期增加	本期减少	其中：本期分回的现金红利	期末数
<b>成本法：</b>						
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25
上海瀛程置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
	<b>6,847,606.25</b>	<b>6,847,606.25</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,847,606.25</b>
<b>子公司</b>						
上海房屋置换股份有限公司	26,180,338.98	59,218,503.21	-	-	-	59,218,503.21
上海金丰易居网有限公司	62,560,688.34	62,560,688.34	-	-	-	62,560,688.34
上海茸欣房地产置业有限公司	(5,277,440.28)	80,222,559.72	-	-	-	80,222,559.72
上海公房实业有限公司	20,517,154.41	42,694,654.41	-	-	-	42,694,654.41
上海金丰建设发展有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	-	-	-	32,000,000.00
上海金益酒店管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00
上海普润房地产顾问有限公司	6,033,580.79	6,000,000.00	-	-	-	6,000,000.00
上海龙珠房地产开发有限公司	16,000,000.00	38,500,000.00	-	-	-	38,500,000.00
无锡灵山房地产投资开发有限公司	245,790,000.00	245,790,000.00	-	-	-	245,790,000.00
	<b>407,804,322.24</b>	<b>570,986,405.68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>570,986,405.68</b>
<b>权益法：</b>						
<b>联营企业</b>						
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	65,721,359.18	(3,181,699.44)	-	-	62,539,659.74
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	248,232,565.53	23,489,177.54	12,783,333.00	12,783,333.00	258,938,410.07
	<b>60,117,048.90</b>	<b>313,953,924.71</b>	<b>20,307,478.10</b>	<b>12,783,333.00</b>	<b>12,783,333.00</b>	<b>321,478,069.81</b>
减：长期股权投资准备		-				-
		<b>891,787,936.64</b>				<b>899,312,081.74</b>

## 2008年12月31日

	初始金额	年初数	本年增加	本年减少	其中：本年分回的 现金红利	年末数
<b>成本法：</b>						
常州房屋担保置换有限公司	1,847,606.25	1,847,606.25	-	-	-	1,847,606.25
长春房屋置换股份有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
上海瀛程置业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
	<b><u>7,847,606.25</u></b>	<b><u>7,847,606.25</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>1,000,000.00</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>6,847,606.25</u></b>
<b>子公司</b>						
上海房屋置换股份有限公司	26,180,338.98	59,218,503.21	-	-	-	59,218,503.21
上海金丰易居网有限公司	62,560,688.34	62,560,688.34	-	-	-	62,560,688.34
上海茸欣房地产置业有限公司	(5,277,440.28)	80,222,559.72	-	-	-	80,222,559.72
上海公房实业有限公司	20,517,154.41	42,694,654.41	-	-	-	42,694,654.41
广西金丰房地产投资经营有限公司	34,000,000.00	35,600,000.00	-	35,600,000.00	-	-
上海金丰建设发展有限公司	32,000,000.00	32,000,000.00	-	-	-	32,000,000.00
上海金益酒店管理有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	-	4,000,000.00
上海普润房地产顾问有限公司	6,033,580.79	6,000,000.00	-	-	-	6,000,000.00
上海龙珠房地产开发有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	22,500,000.00	-	-	38,500,000.00
无锡灵山房地产投资开发有限公司	245,790,000.00	-	245,790,000.00	-	-	245,790,000.00
	<b><u>441,804,322.24</u></b>	<b><u>338,296,405.68</u></b>	<b><u>268,290,000.00</u></b>	<b><u>35,600,000.00</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>570,986,405.68</u></b>
<b>权益法：</b>						
<b>联营企业</b>						
北京首创金丰易居房地产经纪有限公司	16,500,000.00	5,719,011.20	-	5,719,011.20	-	-
南昌金丰易居住宅消费服务有限公司	12,000,000.00	13,060,228.13	-	13,060,228.13	-	-
马鞍山市金申置业发展有限公司	28,000,000.00	18,094,158.52	47,627,200.66	-	-	65,721,359.18
上海市住房置业担保有限公司	32,117,048.90	219,896,028.96	65,949,036.57	37,612,500.00	37,612,500.00	248,232,565.53
	<b><u>88,617,048.90</u></b>	<b><u>256,769,426.81</u></b>	<b><u>113,576,237.23</u></b>	<b><u>56,391,739.33</u></b>	<b><u>37,612,500.00</u></b>	<b><u>313,953,924.71</u></b>
减：长期股权投资准备		-				-
		<b><u>602,913,438.74</u></b>				<b><u>891,787,936.64</u></b>

## 联营企业的主要财务信息

	注册地	业务性质	注册资本	本公司持股比例	本公司表决权比例
马鞍山市金申置业发展有限公司	马鞍山市	房地产开发	200,000,000.00	35.00%	35.00%
上海市住房置业担保有限公司	上海市	担保服务	600,000,000.00	29.50%	29.50%

	2009年6月30日 资产总额	2009年6月30日 负债总额	2008年上半年 营业收入	2008年上半年 净利润
马鞍山市金申置业 发展有限公司	777,611,156.04	598,926,413.96	-	-9,090,569.84
上海市住房置业担保 有限公司	1,717,455,375.54	902,270,770.29	186,356,789.28	80,833,784.00

### 3. 营业收入及成本

营业收入列示如下：

	本期数	上期数
主营业务收入	4,378,541.50	179,712,616.38
其他业务收入	<u>198,300.00</u>	<u>23,679.00</u>
<b>合计</b>	<b><u>4,576,841.50</u></b>	<b><u>179,736,295.38</u></b>

主营业务收入及成本列示如下：

	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
销售商品	-	-	104,460,546.00	81,319,777.11
提供劳务	4,166,666.50	-	75,087,070.38	-
其他	<u>211,875.00</u>	<u>38,610.34</u>	<u>165,000.00</u>	<u>27,128.76</u>
<b>合计</b>	<b><u>4,378,541.50</u></b>	<b><u>38,610.34</u></b>	<b><u>179,712,616.38</u></b>	<b><u>81,346,905.87</u></b>

### 4. 投资收益

	本期数	上期数
按权益法核算的长期股权投资收益	20,307,478.10	13,460,374.87
按成本法核算的长期股权投资收益	1,800,000.00	2,071,286.64
处置长期股权投资损益	(961.24)	9,498,477.27
持有金融资产的股利收益	3,250,880.00	
处置金融工具损益	<u>5,864,975.70</u>	<u>418,806.13</u>
<b>合计</b>	<b><u>31,222,372.56</u></b>	<b><u>25,448,944.91</u></b>

于资产负债表日，本公司的投资收益的汇回均无重大限制。

## 5. 经营活动现金流量

	本期数	上期数
将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	1,599,117.72	66,937,209.50
加：资产减值准备	152,151.34	42,085.72
固定资产折旧	434,035.98	506,926.70
投资性房地产折旧	211,818.44	156,791.94
无形资产摊销	6,589.92	6,340.02
长期待摊费用的减少	216,411.42	16,179.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	(6,168.86)	-
财务费用	20,250,934.22	21,138,892.31
投资损失(减：收益)	(31,222,372.56)	(25,448,944.91)
递延所得税资产减少	-	-
递延所得税负债增加(减：减少)	(45,401.73)	389,696.29
存货的减少	-	81,333,341.49
经营性应收项目的减少(减：增加)	(14,567,731.47)	7,562,470.53
经营性应付项目的增加(减：减少)	(3,033,026.56)	(234,047,261.32)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(26,003,642.14)</u>	<u>(81,406,272.19)</u>

## 十七、财务报表的批准

本财务报表业经本公司董事会于2009年8月13日决议批准。

## 附录一：净资产收益率和每股收益

2009年半年度

人民币元

### 一、净资产收益率和每股收益

#### 本期数

	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
归属于公司普通股 股东的净利润	4.33%	4.67%	0.189	0.189
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	3.68%	3.91%	0.158	0.158

#### 上期数

	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本	稀释
归属于公司普通股 股东的净利润	4.31%	3.88%	0.171	0.171
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	4.21%	3.78%	0.167	0.167

本公司无稀释性潜在普通股。

### 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润

	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	73,759,675.16	66,691,575.57
加(减): 非经常性损益项目		
非流动资产处置损益, 包括		
长期股权投资处置损益	(1,285,149.33)	-
固定资产及投资性房地产处置损益	54,726.91	(18,782.13)
可供出售金融资产处置损益	(5,864,975.70)	-
交易性金融资产处置损益	-	-
政府补贴收入	(2,327,624.38)	(2,832,131.88)
资金占用费	(2,483,700.88)	-
其他各项营业外收入	(81,830.00)	(95,524.53)
其他各项营业外支出	31,395.00	592,917.00
单独进行减值测试的应收款		
项减值准备转回	(500,000.00)	-
其他-应付福利费冲转	-	-
	<u>14,728.50</u>	<u>347,038.43</u>
非经常性损益的所得税影响数	14,728.50	347,038.43
扣除非经常性损益后的净利润	61,317,245.28	64,685,092.46
减: 归属于少数股东的非经常性损益		
净影响数	<u>(514,617.23)</u>	<u>(317,783.70)</u>
扣除非经常性损益后归属于公司		
普通股股东的净利润	<u><u>61,831,862.51</u></u>	<u><u>65,002,876.16</u></u>

本集团对非经常性损益项目的确认依照证监会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的规定执行。

### 归属于公司普通股股东的净资产

	2009年6月30日	2008年12月31日
归属于公司普通股股东的年末净资产	1,679,295,714.46	1,543,075,178.31
归属于公司普通股股东的加权平均净资产	1,624,193,040.05	1,612,373,602.40

## 八、备查文件

- (一) 载有董事长亲笔签名的半年度报告正本。
- (二) 载有董事长、总经理、总会计师、财务部经理签名并盖章的会计报表。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：阮人旦  
上海金丰投资股份有限公司  
二00九年八月十三日