

上海新黄浦置业股份有限公司

600638

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.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况	5
五、董事会报告.....	6
六、重要事项	8
七、财务报告（未经审计）	11
八、备查文件目录	62

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) 独立董事柴强先生因公未能出席会议，书面授权独立董事于小镭先生代为行使表决权。

(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) 公司负责人王伟旭先生、主管会计工作负责人胡少波先生及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华女士声明：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：上海新黄浦置业股份有限公司
公司法定中文名称缩写：新黄浦
公司英文名称：SHANGHAI NEW HUANG PU REAL ESTATE CO., LTD.
公司英文名称缩写：NHPRECL
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：新黄浦
公司 A 股代码：600638
- 3、 公司注册地址：上海市北京东路 668 号西楼 32 层
公司办公地址：上海市北京东路 668 号东楼 32 层
邮政编码：200001
公司国际互联网网址：<http://www.600638.com>
公司电子信箱：600638@600638.com
- 4、 法定代表人：王伟旭
- 5、 公司董事会秘书：李薇洁
电话：（021）63238888
传真：（021）63237777
E-mail：stock@600638.com
联系地址：上海市北京东路 668 号东楼 32 层
公司证券事务代表：蒋舟铭
电话：（021）63238888
传真：（021）63237777
E-mail：stock@600638.com
联系地址：上海市北京东路 668 号东楼 32 层
- 6、 公司信息披露报纸名称：《上海证券报》、《证券时报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<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

	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	5,225,075,011.53	3,826,366,407.89	36.55
所有者权益(或股东权益)	2,647,624,173.35	2,542,734,278.75	4.13
每股净资产(元)	4.7181	4.5312	4.13
	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	108,754,135.41	67,514,120.29	61.08
利润总额	131,939,065.73	140,259,203.87	-5.93
净利润	104,889,894.60	102,843,570.12	1.99
扣除非经常性损益后的净利润	77,533,835.40	37,196,465.86	108.44
基本每股收益(元)	0.187	0.183	2.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.138	0.066	109.09
稀释每股收益(元)	0.187	0.183	2.19
净资产收益率(%)	3.96	4.13	-0.17
经营活动产生的现金流量净额	163,974,698.66	4,495,311.30	3,547.68
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.2922	0.0080	3,552.5

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
非流动资产处置损益	-14,446.40	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	21,695,983.58	取得上海科技京城发展基金2000万元等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,289,815.28	公司处置交易性金融资产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,503,393.14	
所得税影响额	-9,118,686.40	
合计	27,356,059.20	

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	14,806,177	2.64				-14,806,177	-14,806,177	0	
2、国有法人持股	75,653,409	13.48				-75,653,409	-75,653,409	0	
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	90,459,586	16.12				-90,459,586	-90,459,586	0	
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	470,704,402	83.88				90,459,586	90,459,586	561,163,988	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	470,704,402	83.88				90,459,586	90,459,586	561,163,988	100
三、股份总数	561,163,988	100						561,163,988	100

股份变动的批准情况

2009年5月11日，经保荐机构核查，并报上海证券交易所审批通过，上海新华闻投资有限公司持有的75,653,409股、黄浦区国资委持有的14,806,177股有限售条件股份按股改时承诺被解除股份限售，可上市流通数量为90,459,586股，占总股本的16.12%。

(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		127,761 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				
上海新华闻投资有限公司	国有法人	13.48	75,653,409	0	0	冻结	49,167,371			
上海市黄浦区国有资产监督管理	国家	12.64	70,922,575	0	0	无				

委员会						
中信证券股份有限公司	未知	0.89	4,999,844	4,999,844	0	无
上海新黄浦（集团）有限责任公司	国有法人	0.83	4,690,000	-500,000	0	无
上海众鑫白领酒店管理有限公司	境内非国有法人	0.53	2,953,186	-1,696,898	0	质押 1,000,000
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	未知	0.48	2,718,566	-162,853	0	无
上海华晨实业公司	未知	0.38	2,106,000	0	0	无
申银万国证券股份有限公司	未知	0.37	2,091,600	0	0	无
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	未知	0.36	2,000,000	2,000,000	0	无
深圳市新天时代投资有限公司	未知	0.35	1,944,000	1,944,000	0	无
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	
上海新华闻投资有限公司		75,653,409			人民币普通股	
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会		70,922,575			人民币普通股	
中信证券股份有限公司		4,999,844			人民币普通股	
上海新黄浦（集团）有限责任公司		4,690,000			人民币普通股	
上海众鑫白领酒店管理有限公司		2,953,186			人民币普通股	
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金		2,718,566			人民币普通股	
上海华晨实业公司		2,106,000			人民币普通股	
申银万国证券股份有限公司		2,091,600			人民币普通股	
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金		2,000,000			人民币普通股	
深圳市新天时代投资有限公司		1,944,000			人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		上海新黄浦（集团）有限责任公司系上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

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

今年上半年,公司紧紧抓住市场盘整带来的机遇,大力贯彻“做大房地产开发、做强房地产经营、做好房地产金融、做精房地产营销和做优房地产服务”的既定战略,有所为有所不为,针对性地采取较为激进的中期投资策略和较为温和的长期投资策略,确保公司业绩平稳、健康、有序发展。

公司浦东南欣佳苑、普陀怡佳公寓、北外滩浦江国际金融中心、嘉兴科技京城等项目渐次展开,进展顺利;考察、规划中的数个项目亦在有条不紊逐次进入决策流程。这些项目的运作,不仅为公司未来长期发展提供业绩上的保证,更重要的是,其反映出的公司经营理念、经营能力的良性快速提升,势将成为未来长期发展所须倚赖的核心竞争力的最重要来源。报告期内,公司实现主营收入 2.5463 亿元,利润总额 1.3194 亿元。

主要经营项目计划及进展情况:

1、房产开发

(1) 浦东南欣佳苑经济适用房项目

项目占地 7.67 万平方米,建筑面积 15.36 万平方米,分设 45 m²、60 m²、85 m²三种实用房型。截至今年 6 月底,项目主体工程基本完成结构封顶,已经达到销售标准,根据实际施工进度,包括 19 栋住宅、人防车库、社区中心等全部工程符合计划节点要求,结构封顶、竣工验收以及交付使用均可如期完成。计划明年 5 月交付使用。

(2) 普陀怡佳公寓项目

项目占地 4.6 万平方米,建筑面积 8.7 万平方米。目前证照申办全部完成,桩基工程、楼书编制亦已告终。按照计划,今年下半年该项目工程施工全面展开,力争年底结构封顶。

(3) 北外滩浦江国际金融中心项目

项目位于上海主城区北外滩国际航运中心商务区,占地 1.4 万平方米,建筑面积 11.9 万平方米,计划今年 9 月正式动工。

截止 6 月底,项目已完成建筑设计方案报批、委托日照测绘及分析、勘察招标、方案前期征询报批,以及交评、环评等工作,规划方案一审通过,卫生、防疫、人防、环卫、绿化等方案已获批复。

(4) 嘉兴科技京城项目

项目占地 17.6 万平方米,建筑面积 22 万平方米,定位功能为研发、办公、商业、公寓式酒店、SOHO 等。目前项目已完成立项批复、设计方案及报批、污水入网证、环评及批复、土地证办理、选定投资监理、办理建设用地规划许可证及红线图、地质勘察初勘,正在进行扩初设计与报批、招投标代理机构的选定和签约、电梯选型和施工图设计等。预计一期工程 2009 年年底前开工。

2、房产租赁

今年 1 至 6 月租赁收入实际完成 7994.54 万元,其中科技京城完成 3334.37 万元,弘浦商业完成 1475.81 万元,广安世纪完成 1378.12 万元,赛格市场完成 1806.24 万元。

3、华闻期货

今年上半年,华闻期货面对行业竞争激烈,一手抓开源,一手抓节流,通过内部挖潜,较为有效地提升了效率,增强了内功,面貌也焕然一新。单月手续费收入、代理成交量、月末客户保证金权益等主要经营指标逐月好转,截至 6 月末,华闻期货实现主营业务收入 679.90 万元。

4、经营成果

(1) 经营成果表

单位:人民币元

项目	本期数	上年同期数	增减比例
营业收入	247,832,797.50	295,047,692.22	-16%
营业利润	108,754,135.41	67,514,120.29	61.08%
净利润	106,404,934.35	108,670,397.38	-2.08%

营业收入:营业收入较去年同期减少 16%,主要原因系公司房地产租赁业务较去年同期有所下降。

营业利润:营业利润较去年同期增长 61.08%,主要原因系公司投资收益较去年同期有较大增长。

净利润:净利润基本保持去年同期水平。

(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						
房地产业	202,625,135.20	87,204,279.38	56.96	-19.63	-42.25	14.17
服务业	20,415,326.09	20,240,514.21	0.86	-1.45	1.18	-75.43
商业	22,732,995.28	21,587,839.83	5.04	28.36	33.01	-22.60
分产品						
房地产销售	123,855,005.00	41,828,583.32	66.23	-22.52	-57.92	35.68
投资性房地产	64,012,056.28	34,211,022.75	46.56	-23.13	-25.57	-20.14
经营性房产出租	14,758,073.92	11,164,673.31	24.35	64.53	97.72	8.14

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	231,992,268.45	-15.06
北京	13,781,188.12	-20.76

(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

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
公司以增资的形式,收购上海鸿泰房地产有限公司 55%的股权	24,415.4775	浦江国际金融中心(暂定名)项目扩初设计工作已积极展开,前期工程正在有序推进,预计 9 月底正式开工。	无

该投资公告详见 2009 年 2 月 12 日《上海证券报》、《证券时报》刊登的《公司对外投资公告》

(四) 经营中的问题与困难

1、房地产

综合各种因素判断,未来时期公司房地产业务可能面临的挑战主要集中在两个方面:

其一,商业地产复苏步伐缓慢。根据境内外房地产分析机构预测,今年上海写字楼租赁价格将会下跌 5%-15%,更有甚者,未来 12 个月内陆续竣工的新增办公楼供应还将进一步加剧供过于求;

其二,土地成交价格快速回升。受多种因素刺激,近期上海、北京等地土地市场重新出现激烈竞买,此市场动态可能会对未来土地储备构成较大挑战。

下半年为了应对土地市场的变化,对于现有开发项目,公司会精心设计符合市场需要的产品,尽可能降低建造和管理成本,提高产品性价比;对于拟投资开发项目,根据公司现有土地储备情况以及资金配比情况,严格论证、科学规划,在风险可控的前提下适度扩大开发规模。

2、期货业

由于股指期货推出时间尚未确定,公司期货业务正在面临的挑战是:全行业收益水平不升反降。2007 年起,我国期货行业成交量迅速膨胀,但由于手续费收入增速低于代理交易额增速,加之大幅上升的运营成本,全行业整体盈利水平不升反降,去年国内 163 家期货公司平均每家盈利仅为 266 万元,净资产收益率仅为 3.26%,业界预计,今年全行业收益率很有可能还会降低。

下半年,公司将着力深化业务创新,寻求市场机遇;持续提高管控能力,稳妥处理业务发展快与好的关系;细化经营管理方案,完善奖惩、薪酬等制度,激发员工队伍向心力、凝聚力,提升期货公司的整体业绩。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司能够按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，规范公司运作，加强信息披露。公司制订并完善了内部管理与控制制度，确保各项工作都有章可循，基本形成了规范的管理体系。加强了董事会下设四个专门委员会的职能，尤其是对下属子公司的控制与管理。总体而言，公司治理结构较为完善，运作基本规范，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

经 2009 年 5 月 15 日公司 2008 年度股东大会审议通过，公司 2008 年度利润分配方案：公司 2008 年度实现净利润 173,262,896.81 元，提取 10%法定盈余公积金 10,041,681.52 元，加上年初未分配利润 561,157,808.10 元，实际可供股东分配利润为 724,379,023.39 元。经董事会审议决定：2008 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2008 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.30 元（含税），共分配现金红利计 72,951,318.44 元，剩余未分配利润 651,427,704.95 元结转下一年度。并决定不实施资本公积金转增股本。该决议公告刊登在 2009 年 5 月 16 日的《上海证券报》、《证券时报》上。

2009 年 7 月 2 日刊登了公司 2008 年度分红派息实施公告，股权登记日为 2009 年 7 月 7 日，除息日为 2009 年 7 月 8 日，红利发放日为 2009 年 7 月 13 日。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

2009 年 4 月 21 日，经公司六届八次董事会审议通过了关于修改《公司章程》的议案，增加了现金分红政策的条款，该议案已经 2009 年 5 月 15 日召开的公司 2008 年度股东大会审议批准。

公司 2008 年度利润分配方案已经 2009 年 5 月 15 日召开的 2008 年度股东大会审议通过（详见 2009 年 5 月 16 日《上海证券报》和《证券时报》），现金红利已于 2009 年 7 月 13 日发放。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	初始投资金额 (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
中泰信托投资有限责任公司	211,938,297.00		29.97	380,679,597.69	29,297,973.32	29,297,973.32	长期股权投资	货币投资
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18		100.00	132,996,692.18	2,279,382.10		长期股权投资	货币投资
爱建证券有限责任公司	130,000,000.00		5.91	130,000,000.00			长期股权投资	货币投资
江西瑞奇期货经纪有限公司	32,340,000.00		43.75	36,467,098.05	4,182,613.58	2,380,521.48	长期股权投资	货币投资
合计	507,274,989.18		/	680,143,387.92	35,759,969.00	31,678,494.80	/	/

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至	自本年初至本期末为上	是否为关联交	所涉及的资产	所涉及的债权	该资产为上市公司	关联

终控制方				报告期末为上市公司贡献的净利润	上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	易（如是，说明定价原则）	产权是否已全部过户	债务是否已全部转移	贡献的净利润占利润总额的比例（%）	关系
公司以增资的形式	上海鸿泰房地产有限公司 55%的股权	2009 年 2 月 10 日	24,415.4775	无	无	否	是	是	无	无

(七) 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。

(八) 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:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
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	256,000,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	377,500,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	377,500,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	12.97

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

其他事项：

(1)、2009 年 5 月 27 日，经公司总经理办公会议审议通过，公司与中达资产管理公司、深圳证券时报传媒有限公司、中诚信托公司、北京中煤地物资经销有限责任公司、上海金广燃料有限公司，共同发起设立安润国际保险经纪(北京)有限公司，安润国际保险经纪(北京)有限公司注册资本为 2190 万元，公司以现金方式出资 290 万元，占 13.24%股份。已于 2009 年 7 月获中国保险监督管理委员会批准，并于 8 月办理完成了工商注册登记。

(2)、2009 年 6 月 23 日，经公司总经理办公会议审议通过，公司出资 1000 万元人民币，投资设立上海欣沁置业有限公司，经营范围：房地产开发经营,物业管理,室内装潢等,于 7 月 15 日办理了工商注册登记。该公司将主要负责建设位于上海青浦区华新镇市政配套商品房项目，项目规模约 19 万平方米，预计年底开工。

(3)、2009 年 7 月 23 日，经公司总经理办公会议审议通过，公司以现金增资的形式出资 2000 万元，对上海上体产业发展有限公司进行增资扩股，持有该公司 25%的股权，体育局下属关联企业合并持有 62.5%股权，上海森钵投资有限公司持有 12.5%股权。增资后，上海体育局将把体育局内的经营性场馆经营权、其它可注入优质资源和增量项目，逐步转入上体产业发展有限公司。

(九) 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	上海新华闻投资有限公司，承诺持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。 黄浦区国资委，承诺持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起，在二十四个月内不上市交易或转让。另外，在上述承诺期满后，通过上海证券交易所挂牌交易出售的原非流通股股份，出售数量占新黄浦股份总数的比例在十二个月内不超过百分之十。	以上承诺事项均按承诺履行。 2009 年 5 月 11 日，上海新华闻投资有限公司持有的 75,653,409 股、黄浦区国资委持有的 14,806,177 股有限售条件股份按股改时承诺被解除股份限售。至此公司原全部有限售条件股份均解除股份限售。

(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) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司

(十一) 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。

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、2009 年 1 月 21 日，本公司第一大股东上海新华闻投资有限公司所持有的 75,653,400 股限售流通股继续被司法冻结，冻结期限为 2009 年 1 月 20 日至 2010 年 1 月 19 日。

截止 2009 年 6 月 30 日，上海新华闻投资有限公司所持有股份中的 26,486,038 股被解除司法冻结。

(十三) 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
关于股权被司法冻结的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 1 月 22 日	http://www.sse.com.cn
六届五次董事会公告及对外投资公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 2 月 12 日	http://www.sse.com.cn
六届六次董事会决议公告、六届三次监事会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 3 月 24 日	http://www.sse.com.cn
第六届八次董事会决议公告及召开公司 2008 年度股东大会的公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 4 月 23 日	http://www.sse.com.cn
关于解除股份限售的提示性公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 5 月 6 日	http://www.sse.com.cn
公司 2008 年度股东大会决议公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 5 月 16 日	http://www.sse.com.cn
公司 2008 年度分红派息实施公告	《上海证券报》、《证券时报》	2009 年 7 月 2 日	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：上海新黄浦置业股份有限公司

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		1,029,221,683.58	621,253,189.45
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据		610,000.00	
应收账款		16,496,517.05	49,103,232.15
预付款项		6,641,734.51	89,665,350.18
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		17,648,042.50	40,784,213.65
买入返售金融资产			
存货		1,642,917,756.03	518,338,728.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		116,751,617.65	77,621,678.35
流动资产合计		2,830,287,351.32	1,396,766,391.80
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		90,000,000.00	90,000,000.00
长期应收款			
长期股权投资		588,741,745.59	556,342,994.13
投资性房地产		1,563,899,493.92	1,629,177,685.89
固定资产		14,217,061.26	10,955,469.16
在建工程		2,519,490.09	876,964.88
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		182,716.63	231,416.65
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		131,095,990.64	136,924,445.90
递延所得税资产		2,731,162.08	3,691,039.48
其他非流动资产		1,400,000.00	1,400,000.00
非流动资产合计		2,394,787,660.21	2,429,600,016.09
资产总计		5,225,075,011.53	3,826,366,407.89
流动负债：			
短期借款		274,000,000.00	174,000,000.00

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		32,917,189.16	
应付账款		118,795,488.54	12,530,065.92
预收款项		45,666,466.87	58,389,422.14
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金		3,791.76	3,371.89
应付职工薪酬		2,310,729.68	3,785,115.04
应交税费		23,646,296.88	7,837,649.66
应付利息			
应付股利		20,295,691.79	20,353,175.09
其他应付款		578,609,289.91	193,838,168.21
应付分保账款			
保险合同准备金		1,850,236.83	1,534,263.42
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		26,660,000.00	103,320,000.00
其他流动负债		198,055,619.24	127,828,415.61
流动负债合计		1,322,810,800.66	703,419,646.98
非流动负债：			
长期借款		987,110,000.00	513,360,000.00
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		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		991,359,209.90	517,609,209.90
负债合计		2,314,170,010.56	1,221,028,856.88
股东权益：			
股本		561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,046,829,465.89	1,046,829,465.89
减：库存股			
盈余公积		210,361,801.47	210,361,801.47
一般风险准备			
未分配利润		829,268,917.99	724,379,023.39
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,647,624,173.35	2,542,734,278.75
少数股东权益		263,280,827.62	62,603,272.26
股东权益合计		2,910,905,000.97	2,605,337,551.01
负债和股东权益合计		5,225,075,011.53	3,826,366,407.89

公司法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波先生 会计机构负责人：段铭华女士

母公司资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

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		529,426,656.91	163,061,995.49
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		1,460,896.42	29,201,490.17
预付款项		1,403,530.00	1,108,050.00
应收利息			
应收股利		3,302,103.22	
其他应收款		1,100,217,666.60	714,523,347.47
存货		51,727,111.49	45,617,436.16
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,687,537,964.64	953,512,319.29
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		1,520,765,735.19	1,244,212,208.73
投资性房地产		974,713,643.71	1,030,873,362.03
固定资产		5,517,335.45	3,145,455.52
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		2,044,813.06	2,446,354.13
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,503,041,527.41	2,280,677,380.41
资产总计		4,190,579,492.05	3,234,189,699.70
流动负债:			
短期借款		200,000,000.00	100,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		4,540,525.16	4,540,525.16
预收款项		11,652,967.40	3,151,146.00

应付职工薪酬		29,661.15	1,166,373.54
应交税费		31,390,524.54	-5,995,296.99
应付利息			
应付股利		20,295,691.79	20,353,175.09
其他应付款		744,084,176.38	182,543,614.27
一年内到期的非流动 负债		26,660,000.00	103,320,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,038,653,546.42	409,079,537.07
非流动负债：			
长期借款		661,110,000.00	443,360,000.00
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		4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		665,359,209.90	447,609,209.90
负债合计		1,704,012,756.32	856,688,746.97
股东权益：			
股本		561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,113,131,856.80	1,113,131,856.80
减：库存股			
盈余公积		210,105,796.80	210,105,796.80
未分配利润		602,165,094.13	493,099,311.13
外币报表折算差额			
股东权益合计		2,486,566,735.73	2,377,500,952.73
负债和股东权益合计		4,190,579,492.05	3,234,189,699.70

公司法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波先生 会计机构负责人：段铭华女士

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		254,631,908.93	300,431,948.52
其中:营业收入		247,832,797.50	295,047,692.22
利息收入		831,700.65	1,056,552.97
已赚保费			
手续费及佣金收入		5,967,410.78	4,327,703.33
二、营业总成本		201,622,341.86	255,751,915.68
其中:营业成本		129,203,476.43	187,895,282.61
利息支出			
手续费及佣金支出			324,186.14
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额		315,973.40	216,385.18
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		26,420,523.67	14,974,762.03
销售费用		926,724.50	12,271,187.44
管理费用		31,754,153.97	20,147,697.72
财务费用		17,307,653.04	24,382,087.40
资产减值损失		-4,306,163.15	-4,459,672.84
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)		55,744,568.34	22,834,087.45
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)		108,754,135.41	67,514,120.29
加:营业外收入		23,209,161.22	73,231,519.86
减:营业外支出		24,230.90	486,436.28
其中:非流动资产处置净损失		14,446.40	1,073.60
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		131,939,065.73	140,259,203.87
减:所得税费用		25,534,131.38	31,588,806.49
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		106,404,934.35	108,670,397.38
归属于母公司所有者的净利润		104,889,894.60	102,843,570.12
少数股东损益		1,515,039.75	5,826,827.26
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.187	0.183
(二)稀释每股收益		0.187	0.183

公司法定代表人:王伟旭 主管会计工作负责人:胡少波先生 会计机构负责人:段铭华女士

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		161,999,558.46	202,778,535.33
减: 营业成本		61,200,685.29	119,486,658.01
营业税金及附加		22,932,015.54	10,640,773.08
销售费用		203,939.40	546,258.65
管理费用		10,947,629.01	10,221,643.66
财务费用		9,906,476.38	25,207,849.75
资产减值损失		-1,606,164.27	2,886,441.64
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)		53,909,171.56	4,169,238.30
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)		112,324,148.67	37,958,148.84
加: 营业外收入		20,092,498.00	20,000,000.00
减: 营业外支出			100,000.00
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)		132,416,646.67	57,858,148.84
减: 所得税费用		23,350,863.67	7,676,501.23
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		109,065,783.00	50,181,647.61

公司法定代表人: 王伟旭 主管会计工作负责人: 胡少波先生 会计机构负责人: 段铭华女士

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		286,552,764.96	280,183,690.49
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		509,815,767.54	406,004,623.51
经营活动现金流入小计		796,368,532.50	686,188,314.00
购买商品、接受劳务支付的现金		212,255,874.49	445,049,872.13
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		12,546,343.88	7,971,158.43
支付的各项税费		38,612,882.77	55,341,674.89
支付其他与经营活动有关的现金		368,978,732.70	173,330,297.25
经营活动现金流出小计		632,393,833.84	681,693,002.70
经营活动产生的现金流量净额		163,974,698.66	4,495,311.30
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		13,289,815.28	20,607,064.26
取得投资收益收到的现金		10,056,001.60	1,803,639.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-2,882,411.60	9,690.37
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		20,463,405.28	22,420,394.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,083,205.44	73,515,236.43
投资支付的现金			160,000,000.00
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		244,038,437.28	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		253,121,642.72	233,515,236.43
投资活动产生的现金流量净额		-232,658,237.44	-211,094,842.04
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		726,000,000.00	250,000,000.00
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		726,000,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金		228,910,000.00	301,660,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,437,967.09	28,661,612.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			1,490,594.64
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		249,347,967.09	330,321,612.21
筹资活动产生的现金流量净额		476,652,032.91	-80,321,612.21
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		407,968,494.13	-286,921,142.95
加：期初现金及现金等价物余额		621,253,189.45	1,021,894,699.76
六、期末现金及现金等价物余额		1,029,221,683.58	734,973,556.81

公司法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波先生 会计机构负责人：段铭华女士

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		199,701,253.95	122,868,817.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		197,477,970.11	33,065,985.45
经营活动现金流入小计		397,179,224.06	155,934,803.25
购买商品、接受劳务支付的现金		8,113,791.36	5,920,209.70
支付给职工以及为职工支付的现金		5,051,604.78	3,053,068.15
支付的各项税费		8,527,690.09	33,798,326.05
支付其他与经营活动有关的现金		6,992,279.91	13,948,442.14
经营活动现金流出小计		28,685,366.14	56,720,046.04
经营活动产生的现金流量净额		368,493,857.92	99,214,757.21
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		13,289,815.28	1,403,491.87
取得投资收益收到的现金		4,918,501.60	2,342,363.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-2,882,411.60	
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		15,325,905.28	3,745,854.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,038,077.09	1,855,782.30
投资支付的现金			110,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		244,154,775.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		247,192,852.09	111,855,782.30
投资活动产生的现金流量净额		-231,866,946.81	-108,109,927.43
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		470,000,000.00	250,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		470,000,000.00	250,000,000.00
偿还债务支付的现金		228,910,000.00	301,660,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,352,249.69	27,171,017.57
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		240,262,249.69	328,831,017.57
筹资活动产生的现金流量净额		229,737,750.31	-78,831,017.57
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		366,364,661.42	-87,726,187.79
加: 期初现金及现金等价物余额		163,061,995.49	326,223,862.03
六、期末现金及现金等价物余额		529,426,656.91	238,497,674.24

公司法定代表人: 王伟旭 主管会计工作负责人: 胡少波先生 会计机构负责人: 段铭华女士

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	561,163,988.00	1,046,829,465.89		210,361,801.47		724,379,023.39		62,603,272.26	2,605,337,551.01
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	561,163,988.00	1,046,829,465.89		210,361,801.47		724,379,023.39		62,603,272.26	2,605,337,551.01
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						104,889,894.60		200,677,555.36	305,567,449.96
(一)净利润						104,889,894.60		1,515,039.75	106,404,934.35
(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						104,889,894.60		1,515,039.75	106,404,934.35
(三)所有者投入和减少资本								199,762,898.01	199,762,898.01
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								199,762,898.01	199,762,898.01
(四)利润分配								-600,382.40	-600,382.40
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								-600,382.40	-600,382.40
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、本期末余额	561,163,988.00	1,046,829,465.89		210,361,801.47		829,268,917.99		263,280,827.62	2,910,905,000.97

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	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	561,163,988.00	1,099,252,255.00		200,320,119.95		561,157,808.10		67,221,150.54	2,489,115,321.59
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	561,163,988.00	1,099,252,255.00		200,320,119.95		561,157,808.10		67,221,150.54	2,489,115,321.59
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-36,255,994.71				102,843,570.12		-9,457,010.17	57,130,565.24
(一)净利润						102,843,570.12		5,826,827.26	108,670,397.38
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-36,255,994.71							-36,255,994.71
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-49,237.50							-49,237.50
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		-36,206,757.21							-36,206,757.21
上述(一)和(二)小计		-36,255,994.71				102,843,570.12		5,826,827.26	72,414,402.67
(三)所有者投入和减少资本								-13,793,242.79	-13,793,242.79
1.所有者投入资本								-13,793,242.79	-13,793,242.79
2.股份支付计入所有者权益的金额									
3.其他									
(四)利润分配								-1,490,594.64	-1,490,594.64
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								-1,490,594.64	-1,490,594.64
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	561,163,988.00	1,062,996,260.29		200,320,119.95		664,001,378.22		57,764,140.37	2,546,245,886.83

公司法定代表人:王伟旭 主管会计工作负责人:胡少波先生 会计机构负责人:段铭华女士

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						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,113,131,856.80		210,105,796.80	493,099,311.13		2,377,500,952.73
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	561,163,988.00	1,113,131,856.80		210,105,796.80	493,099,311.13		2,377,500,952.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					109,065,783.00		109,065,783.00
(一)净利润					109,065,783.00		109,065,783.00
(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					109,065,783.00		109,065,783.00
(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	561,163,988.00	1,113,131,856.80		210,105,796.80	602,165,094.13		2,486,566,735.73

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	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	561,163,988.00	1,129,347,888.70		200,064,115.28	402,724,177.44		2,293,300,169.42
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	561,163,988.00	1,129,347,888.70		200,064,115.28	402,724,177.44		2,293,300,169.42
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-49,237.50			50,181,647.61		50,132,410.11
(一)净利润					50,181,647.61		50,181,647.61
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-49,237.50					-49,237.50
1.可供出售金融资产公允价值变动净额		-49,237.50					-49,237.50
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		-49,237.50			50,181,647.61		50,132,410.11
(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、本期末余额	561,163,988.00	1,129,298,651.20		200,064,115.28	452,905,825.05		2,343,432,579.53

公司法定代表人:王伟旭 主管会计工作负责人:胡少波先生 会计机构负责人:段铭华女士

(二) 合并会计报表附注

一、公司基本情况

上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）（原名上海黄浦房地产股份有限公司）前身系黄浦区房地产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的公司。企业法人营业执照注册号：3100001007450。一九九二年十二月经批准改制为股份有限公司，一九九三年三月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产业。

2006年4月24日公司股权分置改革相关股东大会决议通过：公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。截止到2009年06月30日，股本总数为561,163,988股，其中：有限售条件股份为90,459,586股，占股份总数的16.12%，无限售条件股份为470,704,402股，占股份总数的83.88%。

截止2009年06月30日，本公司累计发行股本总数561,163,988股，公司注册资本为561,163,988.00元，经营范围为：房地产经营，旧危房改造，室内外建筑装潢，物业管理，房产咨询，机械设备安装（含维修），餐饮业，旅馆业；销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工器材、汽车配件。（以上范围涉及行政许可的，凭许可证件经营）。公司注册地：上海市北京东路668号西楼32层，总部办公地：上海市北京东路668号东楼32层。

二、财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

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

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、现金流量等有关信息。

三、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(三) 计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本计量。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

(四) 现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(五) 外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(六) 外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

在处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（七）金融资产和金融负债的核算方法

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的确认和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部（或部分）直接参考活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(八) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

期末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

单项金额重大是指：应收款项余额 3,000 万元以上。

对于期末单项金额非重大的应收账款和其他应收款，单独进行减值测试。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

除已单独计提减值准备的应收账款和其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

应收账款、其他应收款账龄	提取比例
1 年以内	5%
1 年~2 年	10%
2 年~3 年	15%
3 年~4 年	20%
4 年~5 年	20%
5 年以上	50%

合并范围内关联方应收款项不计提坏账准备。

期末对于不适用按账龄段划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏帐准备。

(九) 存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、开发成本、开发产品、周转材料等。

2、发出存货的计价方法

(1) 存货发出时按先进先出法计价。

(2) 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法。

3、开发用土地的核算方法

(1) 纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；

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

4、公共配套设施费用的核算方法

(1) 不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例定标准分配计入商品房成本；

(2) 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

5、出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。期末对于意图出售而暂时出租的开发产品的帐面价值，应在存货项目内列示；对于以出租为目的的出租开发产品的帐面价值，在资产负债表的“投资性房地产”项目中列示。

6、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7、存货跌价准备的计提方法

(1) 除开发商品、开发成本的存货：按重要性原则对主要存货项目以其单个存货的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已计提跌价准备的范围内转回。

(2) 开发商品、开发成本：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十）长期股权投资的核算

1、初始计量

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行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。

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。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

3、后续计量及收益确认

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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。

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。

成本法下公司确认投资收益，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。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（十一）投资性房地产的种类和计量模式

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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

（十二）固定资产的计价和折旧方法

1、固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、通用设备、运输设备、其他设备等。

3、固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

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

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

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

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

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

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

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

4、固定资产折旧计提方法

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

各类固定资产预计使用寿命和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	年预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30-40	5%	2.375-3.167%
运输设备	8	5%	11.875%
专用设备	8	5%	11.875%
通用设备	5-6	5%	15.83-19%
固定资产装修	3	--	--
其他设备	5	5%	19%

(十三) 在建工程核算方法

1、在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十四) 无形资产核算方法

1、无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

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

2、无形资产使用寿命及摊销

(1) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
软件	10 年	
特许经营权	10 年	协议

每期末，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。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(十五) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中主要项目：

项目名称	摊销期限	依据
创邑金沙谷改造项目	18 年	租赁合同年限
幸福湾改建项目	14 年	租赁合同年限
装修工程	10 年	预计可使用年限

(十六) 除存货、投资性房地产及金融资产外的其他主要资产的减值

1、长期股权投资

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，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

2、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

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，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

（十七）借款费用资本化

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

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

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

2、借款费用资本化期间

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

3、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十八）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、第 157 号文的规定，提取维修基金，计入开发成本，支付给物业管理公司。

（十九）质量保证金的核算方法

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

（二十）收入确认原则

1、销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。其中：房地产销售

- (1) 工程已经竣工，具备入住交房条件；
- (2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；
- (3) 履行了合同规定的义务，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得；
- (4) 成本能够可靠地计量。

2、提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

3、让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。
- (3) 出租物业收入：
 - a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；
 - b. 履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；
 - c. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

(二十一) 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。

(二十二) 客户保证金的核算方法

公司收到客户或分级结算制度下全面结算会员收到非结算会员缴存的货币保证金，全额存入公司指定的期货保证金存款账户，同时确认为一项负债，与客户或非结算会员进行相关的结算。

(二十三) 质押品的核算方法

对已确定进行实物交割的空头头寸，可以用标准仓单充抵保证金，与交易所折抵的保证金一致。

(二十四) 实物交割的核算方法

与交易所结算方法相一致。

四、税项

公司主要税种和税率

税 种	税率
增值税	17%
营业税	5%
企业所得税	18%、25%
土地增值税	按收入的 1%预缴

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39号），上海市浦东新区2008年度实施18%的过渡优惠税率，华闻期货经纪有限公司2008年度按18%缴纳企业所得税。

五、合并财务报表

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

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，其差额计入当期损益。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

（一）子公司情况

1、通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	本公司合 计持股比 例	本公司合 计享有的表 决权比例	是否合 并报表
上海恒立房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市北京东路666号	房地产开发	USD2,353	房地产经营开发及内部配套服务设施（提供服务设施和场地）	95%	95%	是
华闻期货经纪有限公司	一人有限责任公司（法人独资）	上海市浦东新区浦东大道720号国际航运大厦22楼A、B、C、F、G、H	期货经纪	10,000	商品期货经济，金融期货经纪	100%	100%	是

2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资 本（万 元）	经营范围	本公 司合 计持 股比 例	本公 司合 计享 有的表 决权比 例	是否合 并报表
北京广安世纪贸易发展有限公司	有限责任公司	北京市崇文区珠市口东大街20号	服务业	9,000	物业管理；信息咨询（不含中介服务）；劳务服务；承办展览展示；出租写字间；销售电子产品、工艺美术品、化妆品、日用百货、技术开发；投资管理。	96%	96%	是
嘉兴市昊基房地产有限公司	有限责任公司（法人独资）	嘉兴经济开发区友谊路528号	房地产业	800	房地产开发经营（凭资质经营）	100%	100%	是

注：嘉兴市昊基房地产投资有限公司由本公司下属子公司上海怡隆置业有限公司收购取得。

3、非企业合并方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	业务性质	注册资本(万元)	经营范围	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	合并范围内享有的表决权比例	是否合并报表
上海欣龙企业发展有限公司	有限责任公司(国内合资)	服务产业	19,600	房地产经营开发、营建、租赁销售、物业管理、室内装潢、室内贸易(专营)、百货、展览展示	91.84%	91.84%	91.84%	是
上海科技京城管理发展有限公司	有限责任公司(国内合资)	服务产业	1,500	物业管理, 资产管理, 实业投资, 在投资、财务、商务、企业管理、微电子、计算机软硬件及外围设备、高科技产业领域内的“四技”服务, 国内贸易	90%	90%	90%	是
上海赛格电子市场有限公司	有限责任公司(国内合资)	服务产业	500	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。(以上涉及行政许可的, 凭许可证经营)	55%	55%	55%	是
上海欣南房地产开发有限公司	有限责任公司(国内合资)	房地产业	1,000	房地产经营开发; 物业管理; 室内装潢; 机械设备安装(含维修)、金属材料、木材、五金交电、日用百货、化工原料(除危险品)、电工器材、汽车配件, 销售。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	95%	95%	100%	是
上海新黄浦医疗器械有限公司	有限责任公司(国内合资)	制造业	1,800	三类医疗器械的生产(限分支机构)和销售, 二类、一类医疗器械的销售, 电子产品, 电子设备, 终端设备, 电子元器件, 计算机软硬件及外围设备, 仪器仪表, 机械设备。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	95%	95%	100%	是
上海弘浦商业经营管理有限公司	有限责任公司(国有控股)	房地产业	2,000	房地产开发经营, 房地产咨询, 企业管理咨询, 广告信息咨询, 会务信息咨询, 工艺品。(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	55%	55%	55%	是
上海怡隆置业有限公司	有限责任公司(国内合资)	房地产业	3,333.33	房地产开发、经营、咨询; 物业管理; 建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货	55%	55%	100%	是
嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司	有限责任公司	房地产业	3,000	嘉兴科技京城高新技术产业区的投资开发建设、物业管理(凭资质经营)	-	-	100%	是
上海幸福湾投资管理有限公司	一人有限责任公司	服务产业	2,800	投资管理; 投资咨询; 市场信息咨询与调查; 商务信息咨询; 企业形象策划与营销策划; 在计算机、电子通信、网络专业科技领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务; 工艺品销售(涉及行政许可的, 凭许可证经营)。	-	-	100%	是

注: 嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司由本公司下属子公司上海欣龙企业发展有限公司和上海科技京城管理有限公司共同投资设立; 上海幸福湾投资管理有限公司由本公司下属子公司上海弘浦商业经营管理有限公司投资设立。

(二) 本期发生增减变动子公司情况

非同一控制下的购买股权而增加的子公司情况

子公司名称	购买日	购买日的确定方法	合并成本	取得被购买方可辨认净资产公允价值	商誉或负商誉金额
上海鸿泰房地产有限公司	2009年3月23日	股权变更登记日	24,415.4775万元	24,415.4775万元	-

(三) 本期合并报表范围的变更情况

1、与上期相比本期新增合并单位 1 家, 为: 上海鸿泰房地产有限公司。

2、报告期内因购买、受让股权而新纳入合并范围公司情况

子公司名称	合计持股比例	购买日净资产	6月末净资产	购买日至期末净利润
上海鸿泰房地产有限公司	55%	20,135.54万元	44,391.77万元	0万元

(四) 少数股东权益和少数股东损益

项 目	期初金额	期末金额
少数股东权益		
北京广安世纪贸易发展有限公司		
上海欣南房地产开发有限公司		
上海新黄浦医疗器械有限公司		
上海欣龙企业发展有限公司	35,147,268.77	35,178,826.41
上海恒立房地产开发有限公司	5,142,263.21	5,047,302.01
上海科技京城管理发展有限公司	2,955,494.76	2,760,648.43
上海赛格电子市场有限公司	8,134,591.66	9,241,665.84
上海弘浦商业经营管理有限公司	11,223,653.86	11,332,162.70
上海鸿泰房地产有限公司	-	199,762,898.01
合 计	62,603,272.26	263,323,503.40

六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算汇率	人民币金额	原币金额	折算汇率	人民币金额
库存现金	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	98,651.93	-	-	177,033.82
银行存款	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	878,896,786.08	-	-	558,970,445.12
其他货币资金	-	-	-	-	-	-
人民币	-	-	150,226,245.57	-	-	62,105,710.51
合 计	-	-	1,029,221,683.58	-	-	621,253,189.45

货币资金期末余额比期初余额增加 407,968,494.13 元,增加比例为 65.67%,增加的主要原因主要为:1、房地产销售货币资金收入同比增加;2、项目保证金同比增加。

(二) 应收账款

1、应收账款构成

账 龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内(含1年)	15,776,263.30	89.80%	788,813.17	5%	49,977,783.36	96.32%	2,498,889.17	5%
1年至2年(含2年)	1,048,930.80	5.97%	104,893.08	10%	1,165,220.84	2.25%	116,522.08	10%
2年至3年(含3年)					212,200.00	0.41%	31,830.00	15%
3年至4年(含4年)	212,200.00	1.21%	42,440.00	20%	-	-	-	-
4年至5年(含5年)	432,549.00	2.46%	86,509.80	20%	432,549.00	0.83%	86,509.80	20%
5年以上	98,460.00	0.56%	49,230.00	50%	98,460.00	0.19%	49,230.00	50%
合 计	17,568,403.10	100%	1,071,886.05		51,886,213.20	100%	2,782,981.05	

种 类	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
2、单项金额非重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他划分为类似信用风险特征的组合:	17,568,403.10	100.00%	1,071,886.05	6.10%	51,886,213.20	100.00%	2,782,981.05	5.36%
其中:单项金额重大	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额非重大	17,568,403.10	100.00%	1,071,886.05	6.10%	51,886,213.20	100.00%	2,782,981.05	5.36%
其中:单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
合 计	17,568,403.10	100%	1,071,886.05		51,886,213.20	100%	2,782,981.05	

2、应收账款坏账准备的变动如下:

	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2008年	1,483,930.03	1,325,817.02	-	26,766.00	2,782,981.05
2009年6月	2,782,981.05	-1,711,095.00			1,071,886.05

3、本期实际核销的应收账款

4、期末应收账款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

5、期末应收账款中无关联方单位欠款。

6、期末应收账款中欠款金额前五名

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例
康达医疗器械（上海）有限公司	销售客户	7,136,056.00	1年以内	43.26%
吉化集团公司总医院	租赁客户	1,350,000.00	1年以内	8.18%
上海康欧国际贸易有限公司	销售客户	1,234,584.00	1年以内	7.48%
科技京城租户	销售客户	1,106,509.00	1年以内	6.71%
陕西鑫磊科技有限公司	销售客户	473,600.00	1-2年	2.87%

(三) 预付款项

1、账龄分析

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内（含1年）	6,641,734.51	100.00%	89,665,350.18	100.00%

2、期末金额较大的预付款项

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款内容
宁波康导进出口有限公司	采购客户	9,461,756.00	1年以内	预付货款
上海康欧国际贸易有限公司	采购客户	1,713,000.00	1年以内	预付货款
沈中停车设备有限公司	采购客户	1,403,530.00	1年以内	预付设备款
上海理商	采购客户	968,416.04	1年以内	预付货款

3、期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

1、其他应收款构成

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内（含1年）	14,669,507.00	72.51%	746,496.25	28.89%	15,211,240.65	33.09%	763,202.03	14.74%
1年至2年（含2年）	327,513.70	1.62%	29,540.90	1.14%	26,334,837.21	57.30%	2,630,843.72	50.80%
2年至3年（含3年）	155,491.13	0.77%	20,350.15	0.79%	-	-	-	-
3年至4年（含4年）	1,414,311.30	6.99%	282,385.30	10.93%	1,400,000.00	3.05%	280,000.00	5.41%
4年至5年（含5年）	12,600.00	0.06%	2,520.00	0.10%	12,600.00	0.03%	2,520.00	0.05%
5年以上	3,652,218.52	18.05%	1,502,306.55	58.15%	3,004,203.09	6.53%	1,502,101.55	29.00%
合计	20,231,641.65	100%	2,583,599.15	100%	45,962,880.95	100%	5,178,667.30	100%

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
2、单项金额非重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他划分为类似信用风险特征的组合：	20,231,641.65	100%	2,583,599.15	100%	45,962,880.95	100%	5,178,667.30	100%
其中：单项金额重大	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额非重大	20,231,641.65	100%	2,583,599.15	100%	45,962,880.95	100%	5,178,667.30	100%
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	20,231,641.65	100%	2,583,599.15	100%	45,962,880.95	100%	5,178,667.30	100%

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2008年	11,035,031.11	-4,780,097.06	-	1,076,266.75	5,178,667.30
2009年6月	5,178,667.30	-2,595,068.15	-		2,583,599.15

3、本期实际核销的其他应收款

4、期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、期末其他应收款中关联方单位欠款。

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
上海欣南房地产开发有限公司	子公司	往来款	241,508,235.30	1年以内	21.94%
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	往来款	220,000,000.00	1年以内	19.96%
上海怡隆置业有限公司	子公司	往来款	214,107,910.00	1年以内	19.42%
上海科技京城管理发展有限公司	子公司	往来款	181,953,477.57	1年以内	16.51%
上海恒立房地产有限公司	子公司	往来款	129,441,531.44	1年以内	11.74%

6、期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
上海黄浦投资(集团)发展有限公司	动迁客户	动迁尾款	3,000,000.00	5年以上	17.00%
上海弘基商业运营有限公司	子公司股东的关联方	往来款	2,612,999.42	1年以内	14.81%
上海幸福摩托车厂有限公司	租赁客户	押金	1,342,762.00	1年以内	7.61%
上海市住宅建设发展中心	土地拍卖机构	保证金	1,200,000.00	3-4年	6.80%
上海弘基物业有限公司	子公司股东的关联方	垫付款	707,377.75	1年以内	4.01%

（五）存货及存货跌价准备

1、存货构成

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
在途物资	4,309.60			
原材料	2,036,517.68	247,749.35	1,058,250.47	247,749.35
库存商品	2,331,623.47		12,684,395.01	
周转材料	23,191.00		6,422.00	
开发成本	1,553,230,299.26		418,921,586.95	
开发产品	91,512,438.76	5,972,874.39	87,639,376.62	3,090,462.79
发出商品			1,366,909.11	
消耗性生产资产				
合 计	1,649,138,379.77	6,220,623.74	521,676,940.16	3,338,212.14

（1） 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	6月末余额	期初余额
平江智荟苑综合楼	2006年2月	2008年1月	18,000,000.00	16,577,645.89	10,699,883.70
科技京城嘉兴商办园	2009年12月		580,000,000.00	71,643,417.16	70,867,040.20
南汇区保障型经济适用房	2008年8月	2009年12月	670,000,000.00	269,816,696.83	152,295,945.52
嘉兴海派秀城商务楼	2009年1月	2010年12月	149,000,000.00	31,868,977.70	31,125,898.02
普陀区金光住宅小区商品房	2009年2月	2010年9月	560,000,000.00	329,624,328.93	153,932,819.51
合 计				719,531,066.51	418,921,586.95

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
陈家宅基地住宅	1995年	218,275.20		218,275.20	
凌家弄基地	1996年	138,073.99			138,073.99
南川基地	1996年	4,217,606.86			4,217,606.86
平江三期	2003年	8,318,093.43			8,318,093.43
科技京城	2000年	58,696,532.13	759,006.40		59,455,538.53
外购商品房		16,050,795.01	3,332,330.94		19,383,125.95
合计		87,639,376.62	4,091,337.34	218,275.20	91,512,438.76

2、存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	247,749.35	-	-	-	247,749.35
开发产品	3,090,462.79	2,882,411.60	-	-	5,972,874.39
合计	3,338,212.14	2,882,411.60	-	-	6,220,623.74

期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备

3、存货期末账面价值比期初账面价值增加 1,124,579,028.01 元,增加比例为 216.96%,增加原因为:本期支付南汇区保障型经济适用房和普陀区怡佳公寓商品房等项目开发款。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
应收货币保证金	116,751,617.65	77,621,678.35
应收质押保证金	-	-
合计	116,751,617.65	77,621,678.35

其中:1、应收货币保证金

项目	期末数	期初数
一、上海期货交易所	69,940,621.07	
1. 结算准备金	23,910,287.62	8,846,013.46
2. 交易保证金	46,030,333.45	31,109,334.35
二、大连商品交易所	28,336,966.24	
1. 结算准备金	20,486,832.99	10,530,802.49
2. 交易准备金	7,850,133.25	2,291,432.15
三、郑州商品交易所	18,474,030.34	
1. 结算准备金	10,527,893.99	8,479,855.20
2. 交易保证金	7,946,136.35	16,364,240.70
合计	116,751,617.65	77,621,678.35

2、应收质押保证金

项目	期末数	期初数	有价证券期末公允价值
标准仓单			---

(七) 可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券	-	-
可供出售权益工具	-	-
其中：有限售条件的可供出售股票	-	-
无限售条件的可供出售股票	-	-
其 他	-	-
合 计	-	-

(八) 持有至到期投资

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
上市公司股票质押单一资金信托	90,000,000.00	-	90,000,000.00	-
合 计	90,000,000.00	-	90,000,000.00	-

(九) 长期股权投资

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资	441,617,329.94	-	409,218,578.48	-
其中：联营企业	441,617,329.94	-	409,218,578.48	-
按成本法核算的长期股权投资	153,715,617.32	6,591,201.67	153,715,617.32	6,591,201.67
合 计	595,332,947.26	6,591,201.67	562,934,195.80	6,591,201.67

1、联营企业主要信息

(金额单位：万元)							
被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资本	本公司持 股比例	本公司在 被投资单 位表决权
联营企业							
上海彼菱计算机软件有限公司	有限责任公司	北京东路666号	张忠德	服务业	104	23.00%	23.00%
上海微电子设计有限公司	有限责任公司	北京东路666号	王荣	服务业	700	28.57%	28.57%
中泰信托投资有限责任公司	有限责任公司	浦东大道1号	谷嘉旺	金融业	51,660	29.97%	29.97%
江西瑞奇期货经纪有限公司	有限责任公司	南昌市广场南路205号	张平	金融业	5,600	43.75%	43.75%

(金额单位：万元)					
被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润	组织机构代码
联营企业					
上海彼菱计算机软件有限公司 注	-	-	-	-	-
上海微电子设计有限公司	3,270.48	203.45	467.7	252.1	77210150-6
中泰信托投资有限责任公司	250,003.38	60,092.13	52,382.23	9,775.76	73746116-x
江西瑞奇期货经纪有限公司	30,392.68	22,919.48	2,259.77	956.02	73639025-9

注：上海彼菱计算机软件有限公司处于歇业状态，投资成本 240,000.00 元，累计确认损失 240,000.00 元。

2、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		期末余额
			合计	其中：分回现金红利	
联营企业					
(1) 上海彼菱计算机软件有限公司	240,000.00	---	-	-	---
(2) 上海微电子设计有限公司 注1	2,000,000.00	7,913,246.64	720,256.66	-	8,633,503.30
(3) 中泰信托投资有限责任公司 注2	211,938,297.00	367,218,755.27	29,297,973.32	-	396,516,728.59
(4) 江西瑞奇期货经纪有限公司 注3	32,340,000.00	34,086,576.57	2,380,521.48	-	36,467,098.05
合计	246,518,297.00	409,218,578.48	32,398,751.46	-	441,617,329.94

注 1：公司对上海微电子设计有限公司本期权益增加 720,256.66 元，其中损益调整 720,256.66 元。

注 2：公司对中泰信泰投资有限公司本期权益增加 29,297,973.32 元，其中损益调整 29,297,973.32。

注 3：公司对江西瑞奇期货经纪有限公司本期权益增加 2,380,521.48 元，其中损益调整 2,380,521.48 元。

3、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期投资增减额	期末余额
上海国际信托投资公司	16,668,300.00	16,668,300.00		16,668,300.00
上海永华房地产有限公司	4,422,436.00	4,422,436.00		4,422,436.00
上海金信房地产开发有限公司	4,115,717.74	4,115,717.74		4,115,717.74
上海外滩源发展有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00		2,500,000.00
上海东汉物业管理有限公司 注1	83,137.00	-		-
上海全光网络科技有限公司 注2	3,908,428.55	-		-
上海祥生保险代理有限公司 注3	500,000.00	-		-
上海美华建筑装饰有限公司	1,693,743.48	1,693,743.48		1,693,743.48
国嘉实业	152,551.00	152,551.00		152,551.00
爱建证券有限责任公司 注4	130,000,000.00	114,162,869.10		114,162,869.10
中达资产管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
合计	174,044,313.77	153,715,617.32		153,715,617.32

4. 长期股权投资减值准备

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
国嘉实业	152,551.00	-	-	152,551.00	
上海金信房地产开发有限公司	4,115,717.74	-	-	4,115,717.74	
中达资产管理有限公司	2,322,932.93	-	-	2,322,932.93	
合计	6,591,201.67	-	-	6,591,201.67	

5、长期股权投资期末账面价值与期初账面价值持平。

(十) 投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加额		本期减少额		期末余额
		购置	自用房地产或存货转入	本期折旧或摊销	处 置	
1、原价合计	1,891,256,397.27				49,848,537.64	1,841,407,859.63
(1) 房屋、建筑物	1,891,256,397.27				49,848,537.64	1,841,407,859.63
(2) 土地使用权						
2、累计折旧或累计摊销合计	262,078,711.38	21,083,987.69	2,583,896.16		8,238,229.52	277,508,365.71
(1) 房屋、建筑物	262,078,711.38	21,083,987.69	2,583,896.16		8,238,229.52	277,508,365.71
(2) 土地使用权						
3、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						
4、投资性房地产账面价值合计	1,629,177,685.89	-21,083,987.69	-2,583,896.16		41,610,308.12	1,563,899,493.92
(1) 房屋、建筑物	1,629,177,685.89	-21,083,987.69	-2,583,896.16		41,610,308.12	1,563,899,493.92
(2) 土地使用权	-	-	-		-	-

注:抵押情况详见附注十(六)。

(十一) 固定资产原价及累计折旧

1、 固定资产原价

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	4,223,805.57		4,223,805.57	-
运输设备	9,221,941.46	4,545,715.14		13,767,656.60
电子设备	6,825,432.59	189,929.00	21,000.00	6,994,361.59
其他	1,251,438.72	33,077.09		1,284,515.81
合 计	21,522,618.34	4,768,721.23	4,244,805.57	22,046,534.00

2、 累计折旧

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	891,474.63		891,474.63	-
运输设备	3,561,167.21		-394,755.20	3,955,922.41
电子设备	2,358,780.14		-579,267.03	2,938,047.17
其他	873,315.60		-62,187.56	935,503.16
合 计	7,684,737.58	-	-144,735.16	7,829,472.74

3、 固定资产减值准备

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	2,882,411.60	-	2,882,411.60	

4、 固定资产账面价值

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	449,919.34		449,919.34	-
运输设备	5,642,170.13	4,545,715.14	394,755.20	9,793,130.07
电子设备	4,485,256.57	189,929.00	600,267.03	4,074,918.54
其他	378,123.12	33,077.09	62,187.56	349,012.65
合 计	10,955,469.16	4,768,721.23	1,507,129.13	14,217,061.26

(十二) 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
幸福湾项目改建工程	1,349,935.00	-	1,349,935.00	-	-	-
科技京城地下餐厅改造	1,169,555.09	-	1,169,555.09	876,964.88	-	876,964.88
合 计	2,519,490.09	-	2,519,490.09	876,964.88	-	876,964.88

在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	资金 来源	工程投入 占预算比 例
				转入固 定资产	其他 减少			
幸福湾项目改建工程	64,300,000.00	-	1,349,935.00	-	-	1,349,935.00	自有	0.02
科技京城地下餐厅改 造	1,091,359.00	876,964.88	292,590.21	-	-	1,169,555.09	自有	1.07
合 计	65,391,359.00	876,964.88	1,642,525.21	-	-	2,519,490.09		-

(十三) 无形资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、原价合计	1,014,000.00			1,014,000.00
软件	14,000.00			14,000.00
特许经营权	1,000,000.00			1,000,000.00
2、累计摊销额合计	782,583.35	48,700.02		831,283.37
软件	583.35	48,700.02		49,283.37
特许经营权	782,000.00			782,000.00
3、无形资产减值准备累计金额合 计	-			-
软件	-			-
特许经营权	-			-
4、无形资产账面价值合计	231,416.65		48,700.02	182,716.63
软件	13,416.65		48,700.02	-35,283.37
特许经营权	218,000.00			218,000.00

(十四) 长期待摊费用

项 目	期末余额	期初余额
赛格市场五期改造项目	206,665.60	457,629.10
科技京城改造工程	4,288,394.03	5,957,215.13
地下1层-5楼商铺用电系统改造	1,205,119.00	1,296,644.80
京城东16层办公室装饰空调强弱电及消防 软件	1,848,011.50	1,848,011.50
软件	836,222.19	861,590.85
装修工程	11,026,601.06	11,662,751.12
创邑金沙谷改造项目	50,950,851.95	51,922,259.33
幸福湾改建项目	60,710,125.33	62,878,344.07
租入房屋装修费	23,999.98	40,000.00
合 计	131,095,990.64	136,924,445.90

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额	期初余额
(1) 坏账准备	2,731,162.08	1,998,383.54
(2) 存货跌价准备		834,553.04
(3) 固定资产减值准备		720,602.90
(4) 预计负债		137,500.00
合 计	2,731,162.08	3,691,039.48

2、已确认的递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
(1) 可供出售金融资产	-	-
(2) 坏账准备	-	-
(3) 收购股权收益	4,249,209.90	4,249,209.90
合 计	4,249,209.90	4,249,209.90

引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异金额。

项 目	暂时性差异金额
收购股权收益	16,996,839.58

(十六) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
期货会员资格投资	1,400,000.00	1,400,000.00

(十七) 资产减值准备

项 目	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
1、坏账准备	7,961,648.35	-4,306,163.15	-	-	3,655,485.20
2、存货跌价准备	3,338,212.14	2,882,411.60	-	-	6,220,623.74
3、长期股权投资减值准备	6,591,201.67	-	-	-	6,591,201.67
4、固定资产减值准备	2,882,411.60	-	-	2,882,411.60	
5、商誉减值准备	7,235,946.76	-	-	-	7,235,946.76
合 计	28,009,420.52	-1,423,751.55	-	2,882,411.60	23,703,257.37

(十八) 短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	200,000,000.00	100,000,000.00
抵押借款	64,000,000.00	64,000,000.00
保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
合 计	274,000,000.00	174,000,000.00

(十九) 应付账款

期末余额	期初余额
118,795,488.54	12,530,065.92

1、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、期末余额中无欠关联方款项。

(二十) 预收账款

期末余额	期初余额
45,666,466.87	58,389,422.14

1、期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、期末余额中无预收关联方款项。

3、账龄超过一年的大额预收账款

客户名称	金 额	内 容
科技京城大厦	21,657,405.10	购房款
凌家弄	261,000.00	购房款

4、其中：房地产销售的预收款

项 目	性质或内容	金 额	帐龄
科技京城大厦	预收房款	21,657,405.10	3 年以上
凌家弄	预收房款	261,000.00	3 年以上
其他	预收房款	130,313.00	2-3 年

(二十一) 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,778,178.94	#####	#####	1,361,726.19
职工福利费	0.69	241,114.33	112,052.80	129,062.22
社会保险费	74,488.76	1,317,792.91	1,399,692.29	-7,410.62
住房公积金	8,597.00	397,097.32	406,140.00	-445.68
工会经费和职工教育经费	923,849.65	273,964.63	370,016.71	827,797.57
非货币性福利				
因解除劳动关系给予的补偿		10,000.00	10,000.00	
职工奖福基金				
其 他				
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	3,785,115.04	#####	#####	2,310,729.68

(二十二) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额	计缴标准
增值税	-165,998.74	-1,649,235.97	17%
营业税	4,288,680.51	863,237.62	5%
城建税	392,571.36	152,790.32	7%
企业所得税	19,036,816.99	18,981,818.18	18%-25%
个人所得税	196,813.94	244,654.14	
土地增值税	-2,259,646.43	-18,407,612.37	
房地产税	1,883,484.56	7,523,346.95	12%
印花税	40,000.00	40,000.00	
教育费附加	168,236.80	65,473.51	3%
河道管理费	65,220.68	22,749.57	1%
其他	117.21	427.71	
合 计	23,646,296.88	7,837,649.66	

(二十三) 应付股利

投资者名称或类别	期末余额	期初余额	未支付原因
国有法人股	3,521,077.11	3,531,772.11	1995 年现金股利
国有法人股	3,350,466.90	3,366,788.40	1999 年现金股利
国有法人股	2,036,128.08	2,044,832.88	2001 年现金股利
国有法人股	2,896,048.80	2,906,929.80	2003 年现金股利
国有法人股	8,491,970.90	8,502,851.90	2004 年现金股利
合 计	20,295,691.79	20,353,175.09	

(二十四) 其他应付款

期末余额	期初余额
578,609,289.91	193,838,168.21

- 1、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、期末余额中无欠关联方款项。
- 3、账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金 额	未偿还原因
张立群	12,080,962.01	智荟苑综合楼工程款
北京南一楼和南八楼租户	9,031,499.53	押金
商铺租户	4,280,040.40	保证金
分流改制款	4,069,167.80	改制未完成
科技京城租户	2,387,007.15	押金

4、金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
上海静安区动迁工作办公室	200,000,000.00	定金
科技京城租户	17,600,319.64	押金
张立群	16,159,646.01	智荟苑综合楼工程款

北京南一楼和南八楼租户	10,443,290.53	押金
康达医疗器械（上海）	6,000,000.00	押金
商铺租户	4,543,188.40	保证金

（二十五）一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
长期借款	26,660,000.00	103,320,000.00

一年内到期的长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	26,660,000.00	103,320,000.00

注：抵押情况详见附注十（六）。

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			利率	金额	利率	金额
农行浦东大道营业所	2007年2月5日	2009年12月31日	5.3460%	16,660,000.00	6.1560%	33,320,000.00
农行浦东分行	2007年12月11日	2009年12月31日	5.3460%	10,000,000.00	7.0470%	20,000,000.00
宁波银行上海分行	2008年1月3日	2009年6月15日			8.2404%	50,000,000.00
合 计				26,660,000.00		103,320,000.00

（二十六）期货风险准备金

项目	期末余额	期初余额
期货风险准备金	1,850,236.83	1,534,263.42

（二十七）其他流动负债

项目及内容	期末余额	期初余额
应付货币保证金	198,055,619.24	127,828,415.61
应付质押保证金		
合 计	198,055,619.24	127,828,415.61

其中：1、应付货币保证金

类别	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人	1,262	171,576,910.79	1,016	85,966,204.64
法人	104	26,478,708.45	88	41,862,210.97
非结算会员	---		---	
合计	1,366	198,055,619.24	1,104	127,828,415.61

2、应付质押保证金

类别	期末数		期初数	
	户数	金额	户数	金额
自然人				
法人				
合计				

(二十八) 长期借款

借款类别	期末余额		期初余额	
	利率	金额	利率	金额
抵押借款		661,110,000.00		443,360,000.00
保证借款				40,000,000.00
抵押担保		326,000,000.00		30,000,000.00
合计		987,110,000.00		513,360,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			利率	金额	利率	金额
农行浦东大道营业所	2007.02.05	2016.12.15	5.346%	233,360,000	6.156%	233,360,000
农行浦东分行	2007.12.11	2017.12.15	5.346%	160,000,000	7.047%	160,000,000
浙商银行股份有限公司上海分行	2008.09.28	2010.09.27	5.832%	20,000,000	7.873%	20,000,000
浙商银行股份有限公司上海分行	2008.09.28	2011.09.27	5.832%	20,000,000	7.873%	20,000,000
厦门银行上海分行	2008.12.29	2011.12.29	5.400%	270,000,000	7.560%	30,000,000
宁波银行上海分行	2008.01.03	2010.12.09			8.240%	50,000,000
农行浦东分行	2009.05.25	2012.05.24	4.860%	16,000,000		
华夏外滩支行	2009.04.30	2019.04.29	5.346%	117,750,000		
民生静安支行	2009.05.27	2012.05.26	5.400%	150,000,000		
合计				987,110,000		513,360,000

(二十九) 股本

本公司已注册发行及实收股本如下：

	期末余额		期初余额	
	股数	金额	股数	金额
A 股（每股面值人民币 1 元）	561,163,988	561,163,988.00	561,163,988	561,163,988.00

本期本公司股本变动金额如下：

项 目	期初余额		本期变动增（+）减（-）					期末余额	
	金额	比例%	发行新股	送股	公积金转	其他	小计	金额	比例%
1、有限售条件股份									
(1) 国家持股	14,806,177	2.64	-	-	-	-14,806,177	-14,806,177		
(2) 国有法人持股	75,653,409	13.48	-	-	-	-75,653,409	-75,653,409		
(3) 其他内资持股	-	-	-	-	-				
其中：									
境内法人持股	-	-	-	-	-				
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	90,459,586	16.12	-	-	-	-90,459,586	-90,459,586		
2、无限售条件流通股									
(1) 人民币普通股	470,704,402	83.88	-	-	-	90,459,586	90,459,586	561,163,988	100.00%
(2) 境内上市的外资股	-	-	-	-	-				
(3) 境外上市的外资股	-	-	-	-	-				
(4) 其他	-	-	-	-	-				
无限售条件流通股合计	470,704,402	83.88	-	-	-	90,459,586	90,459,586	561,163,988	100.00%
合 计	561,163,988.00	100.00%	-	-	-			561,163,988.00	100.00%

注：公司股权分置改革于 2006 年 4 月 24 日经相关股东会议通过，以 2006 年 5 月 9 日作为股权登记日实施。2008 年 5 月 12 日有限售条件的股份中的 56,116,398 股上市流通。2009 年 5 月 11 日，有限售条件中股份中的 90,459,586 股上市流通。

(三十) 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	1,125,743,144.95			1,125,743,144.95
（2）同一控制下企业合并的影响	-54,219,541.10			-54,219,541.10
（3）收购少数股东股权支付对价与净资产份额的差额	-36,206,757.21			-36,206,757.21
小 计	1,035,316,846.64			1,035,316,846.64
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	11,512,619.25			11,512,619.25
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	--			--
小 计	11,512,619.25			11,512,619.25
合 计	1,046,829,465.89			1,046,829,465.89

(三十一) 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	182,339,849.98			182,339,849.98
任意盈余公积	28,021,951.49			28,021,951.49
合 计	210,361,801.47			210,361,801.47

(三十二) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
本期期初余额	724,379,023.39	
加：本期归属于母公司的净利润	104,889,894.60	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
本期期末余额	829,268,917.99	

(三十三) 营业收入及营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	245,773,456.57	129,032,633.42	290,531,018.92	187,246,429.33
其他业务	2,059,340.93	170,843.01	4,516,673.30	648,853.28
合 计	247,832,797.50	129,203,476.43	295,047,692.22	187,895,282.61

1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 商 业	22,732,995.28	21,587,839.83	17,710,222.33	16,230,764.36
(2) 房地产业	202,625,135.20	87,204,279.38	252,105,282.20	151,011,533.44
(3) 旅游饮食服务业	20,415,326.09	20,240,514.21	20,715,514.39	20,004,131.53
合 计	245,773,456.57	129,032,633.42	290,531,018.92	187,246,429.33

其中：房地产业主营业务收入及主营业务成本

项 目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 开发产品	123,855,005.00	41,828,583.32	159,858,659.35	99,403,522.06
其中：房地产销售	123,855,005.00	41,828,583.32	159,858,659.35	99,403,522.06
(2) 投资性房地产	64,012,056.28	34,211,022.75	83,276,858.16	45,961,186.20
(3) 其他	14,758,073.92	11,164,673.31	8,969,764.69	5,646,825.18
合 计	202,625,135.20	87,204,279.38	252,105,282.20	151,011,533.44

2、按地区类别列示主营业务收入、主营业务成本

地 区	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
上海地区	231,992,268.45	119,615,635.82	273,138,531.94	177,903,322.83
北京地区	13,781,188.12	9,416,997.60	17,392,486.98	9,343,106.50
合 计	245,773,456.57	129,032,633.42	290,531,018.92	187,246,429.33

(三十四) 营业税金及附加

项 目	计税标准	本期金额	上期金额
营业税	5%	9,137,832.78	13,614,050.80
城建税	7%	639,648.33	952,207.75
教育费附加	3%	273,961.73	408,503.48
土地增值税	1%	16,369,080.83	
合 计		26,420,523.67	14,974,762.03

(三十五) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	19,780,101.39	29,822,443.57
减：利息收入	2,494,800.54	4,145,351.67
汇兑损益		-
减：汇兑收益	8,211.51	1,329,744.96
其 他	30,563.70	34,740.46
合 计	17,307,653.04	24,382,087.40

(三十六) 资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
1、坏账损失	-4,306,163.15	-4,459,672.84
2、存货跌价损失		-
3、长期股权投资减值损失		-
4、固定资产减值损失		-
合 计	-4,306,163.15	-4,459,672.84

(三十七) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
1、金融资产投资收益	18,427,315.28	8,194,743.21
(1) 持有交易性金融资产期间取得的投资收益		-
(2) 持有持有至到期投资期间取得的投资收益	5,137,500.00	-
(3) 持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		-
(4) 处置交易性金融资产取得的投资收益	13,289,815.28	8,194,743.21
(5) 处置持有至到期投资取得的投资收益		
(6) 处置可供出售金融资产取得的投资收益		
2、长期股权投资收益	37,317,253.06	14,639,344.24
(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益 (共 2家)	3,116,409.50	
(2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益 (共3家)	34,200,843.56	511,520.43
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益		14,127,823.81
3、其 他		-
合 计	55,744,568.34	22,834,087.45

其中：

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海永华房地产有限公司	2,116,311.50	-
上海国际信托投资公司	1,000,098.00	

(2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海彼菱计算机软件有限公司	-	-
上海微电子设计有限公司	720,256.66	62,090.87
中泰信托投资有限责任公司	29,297,973.32	449,429.56
江西瑞奇期货经纪有限公司	4,182,613.58	

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海东汉物业管理有限公司		157,253.76
苏州上海金屋大酒店有限公司(注)		13,970,570.05
合 计		14,127,823.81

(三十八) 营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
1、政府补助	21,695,983.58	20,000,000.00
2、罚款收入	1,150,851.53	143,775.00
3、补偿收入		53,000,000.00
4、长期股权投资初始投资收益		-
5、其他	362,326.11	87,744.86
合 计	23,209,161.22	73,231,519.86

(三十九) 营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
1、非流动资产处置损失合计	14,446.40	1,073.60
其中：固定资产处置损失	14,446.40	1,073.60
2、对外捐赠支出		140,000.00
其中：公益性捐赠支出		140,000.00
3、罚款支出	8,352.51	
4、其他	1,431.99	345,362.68
合 计	24,230.90	486,436.28

(四十) 所得税费用

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	24,598,355.53	30,412,031.64
递延所得税费用	935,775.85	1,176,774.85
合 计	25,534,131.38	31,588,806.49

(四十一) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
经营租赁收入	-100,095.99
财务费用—利息收入	2,494,800.54
营业外收入	1,513,177.64
政府补助	98,810,483.38
企业间往来	407,097,401.97
收到客户的保证金净额	
合 计	509,815,767.54

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
经营租赁支出	3,125,884.84
费用支出	16,304,555.44
财务费用—其他	30,563.70
营业外支出	9,784.50
企业间往来	349,507,944.22
存入交易所的保证金净额	
合 计	368,978,732.70

3、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	106,404,934.35	108,670,397.38
加：资产减值准备	-4,306,163.15	-4,459,672.84
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,710,647.24	28,203,166.30
无形资产摊销	48,700.02	62,818.68
长期待摊费用摊销	6,363,055.26	4,895,080.82
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）	14,446.40	1,073.60
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）	19,771,889.88	26,168,698.61
投资损失（收益以“—”号填列）	-55,744,568.34	-22,834,087.45
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	959,877.40	495,794.96
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		127,141.49
存货的减少（增加以“—”号填列）	-249,186,329.22	-120,088,462.23
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	345,237,902.74	-139,598,476.82
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-30,299,693.92	122,851,838.80
其 他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	163,974,698.66	4,495,311.30
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,029,221,683.58	734,973,556.81
减：现金的期初余额	621,253,189.45	1,021,894,699.76
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	407,968,494.13	-286,921,142.95

4、现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	期初余额
一、现 金	1,029,221,683.58	621,253,189.45
其中：库存现金	98,651.93	177,033.82
可随时用于支付的银行存款	921,629,340.23	558,970,445.12
可随时用于支付的其他货币资金	107,493,691.42	62,105,710.51
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	1,029,221,683.58	621,253,189.45

其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物

七、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1、应收账款构成

账 龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内（含1年）	1,173,165.50	73.03%	58,658.28		30,373,790.50	98.59%	1,518,689.53	
1年至2年（含2年）	-	-	-	-				
2年至3年（含3年）	-	-	-	-				
3年至4年（含4年）	-	-	-	-				
4年至5年（含5年）	432,549.00	26.93%	86,509.80		432,549.00	1.40%	86,509.80	
5年以上	700	0.04%	350		700	0.01%	350	
合 计	1,606,414.50	100%	145,518.08		30,807,039.50	100%	1,605,549.33	

种 类	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
2、单项金额非重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他划分为类似信用风险特征的组合：	1,606,414.50	100%	145,518.08		30,807,039.50	100%	1,605,549.33	
其中：单项金额重大								
单项金额非重大	1,606,414.50	100%	145,518.08		30,807,039.50	100%	1,605,549.33	
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大								-
合 计	1,606,414.50	100%	145,518.08		30,807,039.50	100%	1,605,549.33	

2、应收账款坏账准备的变动如下：

	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2009 年	1,605,549.33	-1,460,031.25	-	-	145,518.08

3、本期实际核销的应收账款

4、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、期末应收账款中无关联方单位欠款。

6、期末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例
科技京城租户	租赁客户	1,106,509.00	1年以内	68.88%
上海东沪房地产经营开发有限公司	销售客户	432,549.00	4-5年	26.93%
上海东方卓德物业顾问有限公司	租赁客户	64,051.50	1年以内	3.99%
上海方寸投资管理有限公司	销售客户	2,605.00	1年以内	0.16%
陈波	销售客户	700	5年以上	0.04%

(二) 其他应收款

1、其他应收款构成

账 龄	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内（含1年）	818,394,043.62	74.25%	278,598.23		237,977,880.18	33.20%	424,731.25	
1年至2年（含2年）	279,480,279.67	25.35%	160.00		416,768,257.00	58.15%	160.00	
2年至3年（含3年）					57,580,000.00	8.03%		
3年至4年（含4年）	1,400,000.00	0.13%	280,000.00		1,400,000.00	0.20%	280,000.00	
4年至5年（含5年）								
5年以上	3,004,203.09	0.27%	1,502,101.55		3,004,203.09	0.42%	1,502,101.55	
合 计	1,102,278,526.38	100%	2,060,589.78		716,730,340.27	100%	2,206,992.80	

种 类	期末余额				期初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1、单项金额重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
2、单项金额非重大且单独计提减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他划分为类似信用风险特征的组合：	1,102,278,526.38	100%	2,060,859.78		716,730,340.27	100%	2,206,992.80	
其中：单项金额重大								
单项金额非重大	1,102,278,526.38	100%	2,060,859.78		716,730,340.27	100%	2,206,992.80	
其中：单项金额非重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	-	-	-	-	-	-	-	-
合 计	1,102,278,526.38	100%	2,060,859.78		716,730,340.27	100%	2,206,992.80	

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2009年	2,206,992.80	-146,133.02	-	-	2,060,859.78

3、本期实际核销的其他应收款

4、期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、期末其他应收关联方款项为 1,092,300,758.79 元，占其他应收款期末余额 99.09%。

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例
上海科技京城管理发展有限公司	子公司	181,953,477.57	16.51%
上海恒立房地产有限公司	子公司	129,441,531.44	11.74%
上海新黄浦医疗器械有限公司	子公司	8,304,803.48	0.75%
上海欣南房地产开发有限公司	子公司	241,508,235.30	21.91%
上海弘浦商业经营管理有限公司	子公司	75,317,800.00	6.83%
上海赛格电子市场经营管理有限公司	子公司	167,001.00	0.02%
上海怡隆置业有限公司	子公司	214,107,910.00	19.42%
嘉兴科技京城高新技术产业园区开发有限公司	子公司	21,500,000.00	1.95%
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	220,000,000.00	19.96%
合计		1,092,300,758.79	99.09%

6、期末其他应收款中欠款金额前五名

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例
上海欣南房地产开发有限公司	子公司	往来款	241,508,235.30	1年以内	21.94%
上海鸿泰房地产有限公司	子公司	往来款	220,000,000.00	1年以内	19.96%
上海怡隆置业有限公司	子公司	往来款	214,107,910.00	1年以内	19.42%
上海科技京城管理发展有限公司	子公司	往来款	181,953,477.57	1年以内	16.51%
上海恒立房地产有限公司	子公司	往来款	129,441,531.44	1年以内	11.74%

（二） 长期股权投资

	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	946,937,003.43	7,235,946.76	702,782,228.43	7,235,946.76
按权益法核算的长期股权投资-联营企业	425,780,199.04	-	393,381,447.58	-
其他按成本法核算的长期股权投资	159,552,748.22	4,268,268.74	159,552,748.22	4,268,268.74
合计	1,255,716,424.23	11,504,215.50	1,255,716,424.23	11,504,215.50

1、对子公司投资

子公司名称	初始金额	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京广安世纪贸易发展有限公司	181,536,000.00	181,536,000.00	-	-	181,536,000.00
上海欣龙企业发展有限公司	187,235,946.76	187,235,946.76	-	-	187,235,946.76
上海恒立房地产有限公司	128,568,781.44	128,568,781.44	-	-	128,568,781.44
上海科技京城管理发展有限公司	13,500,000.00	13,500,000.00	-	-	13,500,000.00
上海赛格电子市场经营管理有限公司	3,011,508.05	3,011,508.05	-	-	3,011,508.05
上海欣南房地产开发有限公司	9,500,000.00	9,500,000.00	-	-	9,500,000.00
上海新黄浦医疗器械有限公司	17,100,000.00	17,100,000.00	-	-	17,100,000.00
华闻期货经纪有限公司	132,996,692.18	132,996,692.18	-	-	132,996,692.18
上海弘浦商业经营管理有限公司	11,000,000.00	11,000,000.00	-	-	11,000,000.00
上海怡隆置业有限公司	18,333,300.00	18,333,300.00	-	-	18,333,300.00
上海鸿泰房地产有限公司			244,154,775.00		244,154,775.00
合计	702,782,228.43	702,782,228.43	244,154,775.00	-	946,937,003.43

2、联营企业主要信息

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例
联营企业							
上海微电子设计有限公司	有限责任公司	北京东路666号	王荣	服务业	700	28.57%	28.57%
中泰信托投资有限责任公司	有限责任公司	浦东大道1号	谷嘉旺	金融业	51,660	29.97%	29.97%
江西瑞奇期货经纪有限公司	有限责任公司	南昌市广场南路205号	张平	金融业	5,600	43.75%	43.75%

(金额单位: 万元)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	本期营业收入总额	本期净利润	组织机构代码
联营企业					
上海微电子设计有限公司	3,270.48	203.45	467.7	252.1	77210150-6
中泰信托投资有限责任公司	250,003.38	60,092.13	52,382.23	9,775.76	73746116-x
江西瑞奇期货经纪有限公司	30,392.68	22,919.48	2,259.77	956.02	73639025-9

3、按权益法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期权益增减额		期末余额
			合计	其中: 分回现金红利	
联营企业					
(1) 上海微电子设计有限公司	2,000,000.00	7,913,246.64	720,256.66	-	8,633,503.30
(2) 中泰信托投资有限责任公司	211,938,297.00	367,218,755.27	29,297,973.32	-	396,516,728.59
(3) 江西瑞奇期货经纪有限公司	32,340,000.00	34,086,576.57	2,380,521.48	1,802,092.10	36,467,098.05
合计	246,278,297.00	409,218,578.48	32,398,751.46	1,802,092.10	441,617,329.94

4、按成本法核算的其他长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期投资增减额	期末余额
上海国际信托投资公司	16,668,300.00	16,668,300.00	-	16,668,300.00
上海永华房地产有限公司	4,422,436.00	4,422,436.00	-	4,422,436.00
上海金信房地产开发有限公司	4,115,717.74	4,115,717.74	-	4,115,717.74
上海外滩源发展有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	-	2,500,000.00
上海美华建筑装饰有限公司	1,693,743.48	1,693,743.48	-	1,693,743.48
国嘉实业	152,551.00	152,551.00	-	152,551.00
爱建证券有限责任公司 注4	130,000,000.00	130,000,000.00		130,000,000.00
合计	159,552,748.22	159,552,748.22		159,552,748.22

5、长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
上海欣龙企业发展有限公司	7,235,946.76	-	-	7,235,946.76	
上海金信房地产开发有限公司	4,115,717.74	-	-	4,115,717.74	公司亏损
国嘉实业	152,551.00	-	-	152,551.00	公司亏损
合计	11,504,215.50	-	-	11,504,215.50	

(四) 营业收入及营业成本

1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 工 业	-	-	-	-
(2) 商 业	-	-	-	-
(3) 房地产业	161,999,558.46	61,200,685.29	202,778,535.33	119,486,658.01
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	161,999,558.46	61,200,685.29	202,778,535.33	119,486,658.01

按产品类别列示主营业务收入，主营业务成本（房地产行业适用）

项 目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 开发产品	123,855,005.00	41,828,583.32	155,583,869.35	95,437,222.06
其中：房地产销售	123,855,005.00	41,828,583.32	155,583,869.35	95,437,222.06
(2) 出租开发产品	38,139,453.42	19,371,818.92	46,778,760.98	24,029,461.22
(3) 其 他	5,100.04	283.05	415,905.00	19,974.73
合 计	161,999,558.46	61,200,685.29	202,778,535.33	119,486,658.01

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
1、金融资产投资收益	13,289,815.28	1,158,101.11
(1) 持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
(2) 持有持有至到期投资期间取得的投资收益	-	-
(3) 持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	-	-
(4) 处置交易性金融资产取得的投资收益	13,289,815.28	1,158,101.11
(5) 处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
(6) 处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
2、长期股权投资收益	40,619,356.28	3,011,137.19
(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益 (共3家)	6,418,512.72	2,342,363.00
(2) 按权益法核算确认的长期股权投资收益 (共3家)	34,200,843.56	511,520.43
(3) 处置长期股权投资产生的投资收益	-	157,253.76
3、其他	-	-
合 计	53,909,171.56	4,169,238.30

其中：

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海欣龙企业发展有限公司	-	-
上海永华房地产有限公司	2,116,311.50	-
上海赛格电子市场经营管理有限公司	3,302,103.22	2,342,363.00
上海国际信托投资公司	1,000,098.00	-

(3) 按权益法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本期金额	上期金额
上海微电子设计有限公司	720,256.66	62,090.87
中泰信托投资有限责任公司	29,297,973.32	449,429.56
江西瑞奇期货经纪有限公司	4,182,613.58	-

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
上海东汉物业管理有限公司	-	157,253.76
合 计	-	157,253.76

(六) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	109,065,783.00	50,181,647.61
加：资产减值准备	-1,606,164.27	2,886,441.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,765,688.02	18,440,538.35
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）	11,294,766.39	27,118,718.57
投资损失（收益以“-”号填列）	-53,909,171.56	-4,169,238.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	401,541.07	-682,741.28
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	127,141.49
存货的减少（增加以“-”号填列）	38,832,963.73	95,437,222.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-356,643,041.11	-121,662,393.21
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	606,291,492.65	31,537,420.28
其 他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	368,493,857.92	99,214,757.21
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况	-	-
现金的期末余额	529,426,656.91	238,497,674.24
减：现金的期初余额	163,061,995.49	326,223,862.03
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	366,364,661.42	-87,726,187.79

八、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1、本公司的母公司情况

公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	注册资本	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例	组织机构代码
上海新闻投资有限公司	第一大股东	有限责任公司	浦东新区浦东大道720号	谷家旺	50,000万元	13.48%	13.48%	70315230-X

2、本公司的子公司情况：

详见附注五。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注六（九）。

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系	组织机构代码
中泰信托投资有限公司	联营企业	73746116-X

(二) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、本期未向关联方购买商品、接受劳务。

3、本期未向关联方销售商品、提供劳务。

4、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是否 已经履行
上海新黄浦置业股份有限公司	上海欣南房地产有限公司	1,600	2009-5-25	2012-5-24	否
上海新黄浦置业股份有限公司	北京广安世纪贸易发展有限公司	27,000	2008-12-20	2011-12-19	否
上海新黄浦置业股份有限公司	上海幸福湾投资管理有限公司	2,750	2008-9-30	2011-9-29	否
上海新黄浦置业股份有限公司	上海欣龙企业发展有限公司	6,400	2008-10-30	2011-10-29	否

5、关联方资产转让、债务重组情况

6、无关联方应收应付款项。

九、或有事项

(一) 无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(三) 截止 2009 年 06 月 30 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位关联方：	担保金额（万元）	债务到期日
上海欣南房地产有限公司	1,600	2012-5-24
北京广安世纪贸易发展有限公司 注	27,000	2011-12-19
上海幸福湾投资管理有限公司	2,750	2011-9-29
上海欣龙企业发展有限公司	6,400	2011-10-29
合 计	37,750	

注：北京广安世纪贸易发展有限公司的借款为担保及抵押，详见附注十（六）之 5。

十、承诺事项

(一) 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

(二) 无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

(三) 无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

(四) 无已签订的正在或准备履行的并购协议。

(五) 无已签订的正在或准备履行的重组计划

（六）其他重大财务承诺事项

抵押资产情况

1、公司向中国农业银行借款余额人民币 42,002 万元，以北京东路 666 号、668 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 59,592.91 平方米，抵押物账面价值为 58,430.90 万元。

2、公司向华夏银行借款余额人民币 11,775 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 12,890.38 平方米，抵押物账面价值为 12,849.07 万元。

3、公司向民生银行借款余额人民币 15,000 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 14,881.85 平方米，抵押物账面价值为 13,770.01 万元。

4、子公司上海欣龙企业发展有限公司向深圳平安银行借款余额人民币 6,400 万元，以北京东路 666 号科技京城大厦部分房产为抵押物，抵押物总面积为 5,043.89 平方米，抵押物账面价值为 5,033.40 万元。

5、子公司北京广安世纪贸易发展有限公司向厦门国际银行上海分行借款余额人民币 27,000 万元，以位于北京崇文区珠市口东大街的南一楼和南八楼作为抵押物以及上海新黄浦置业股份有限公司的担保为条件，抵押物总面积为 32,762.60 平方米，抵押物账面价值为 30,633.38 万元。

（七）前期承诺的履行情况。

公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项股改承诺及履行情况：

（1）、上海新华闻投资有限公司，承诺持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起，在三十六个月内不上市交易或转让。

（2）、黄浦区国资委，承诺持有的非流通股股份将在获得上市流通权之日起，在二十四个月内不上市交易或转让。另外，在上述承诺期满后，通过上海证券交易所挂牌交易出售的原非流通股股份，出售数量占新黄浦股份总数的比例在十二个月内不超过百分之十。

以上承诺事项均按承诺履行。

十一、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后公司利润分配方案

经 2009 年 5 月 15 日公司 2008 年度股东大会审议通过，公司 2008 年度利润分配方案：公司 2008 年度实现净利润 173,262,896.81 元，提取 10%法定盈余公积金 10,041,681.52 元，加上年初未分配利润 561,157,808.10 元，实际可供股东分配利润为 724,379,023.39 元。经董事会审议决定：2008 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2008 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.30 元（含税），共分配现金红利计 72,951,318.44 元，剩余未分配利润 651,427,704.95 元结转下一年度。并决定不实施资本公积金转增股本。该决议公告刊登在 2009 年 5 月 16 日的《上海证券报》、《证券时报》上。

2009 年 7 月 2 日刊登了公司 2008 年度分红派息实施公告，股权登记日为 2009 年 7 月 7 日，除息日为 2009 年 7 月 8 日，红利发放日为 2009 年 7 月 13 日。

（二）资产负债表日后未发生重大诉讼、仲裁、承诺。

- (三) 资产负债表日后未发生资产价格、税收政策、外汇汇率的重大变化。
- (四) 资产负债表日后未发生因自然灾害导致资产发生重大损失。
- (五) 资产负债表日后未发行股票和债券以及其他巨额举债。
- (六) 资产负债表日后未发生资本公积转增资本。
- (七) 资产负债表日后未发生巨额亏损。
- (八) 资产负债表日后未发生企业合并或处置子公司。
- (九) 资产负债表日后未发生一年内实施的重大经营战略调整。
- (十) 资产负债表日后未发生一年内实施的金额重大的债务重组。

十二、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
非流动资产处置损益	-14,446.40	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	21,695,983.58	取得上海科技京城发展基金 2000 万元等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	13,289,815.28	公司处置交易性金融资产收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,503,393.14	
所得税影响额	-9,118,686.40	
合计	27,356,059.20	

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	3.96	4.04	0.187	0.187
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.93	2.99	0.138	0.138

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、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长：王伟旭
上海新黄浦置业股份有限公司
2009 年 8 月 21 日