

上海兴业房产股份有限公司

600603

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、股本变动及股东情况	3
四、董事、监事和高级管理人员情况	5
五、董事会报告	5
六、重要事项	6
七、财务报告（未经审计）	13

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) 公司全体董事出席董事会会议。

(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营性占用资金情况。

(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) 公司负责人陈铁铭、主管会计工作负责人彭胜利及会计机构负责人（会计主管人员）熊敏声明：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：上海兴业房产股份有限公司
公司法定中文名称缩写：ST 兴业
公司英文名称：SHANGHAI XINGYE HOUSING CO., LTD
公司英文名称缩写：XYHC
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：ST 兴业
公司 A 股代码：600603
- 3、 公司注册地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼
公司办公地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼
邮政编码：200011
公司国际互联网网址：[http:// www. sse. com. cn](http://www.sse.com.cn)
公司电子信箱：600603@xingye.sina.net
- 4、 法定代表人：陈铁铭
- 5、 公司董事会秘书：洪再春
电话：021-63185388-811
传真：021-63762230
E-mail：600603@xingye.sina.net
联系地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼
公司证券事务代表：陈建军
电话：021-63185388-811
传真：021-63762230
E-mail：600603@xingye.sina.net
联系地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：上海证券报
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：[http:// www. sse. com. cn](http://www.sse.com.cn)
公司半年度报告备置地点：上海市中山南路 1088 号 18 楼
- 7、 公司其他基本情况：
公司首次注册登记日期：1988 年 8 月 27 日
公司首次注册登记地点：上海
公司变更注册登记日期：2009 年 6 月 2 日
公司变更注册登记地址：上海
公司法人营业执照注册号：3100001000107

公司税务登记号码：国税沪字 31010152088172 号
 公司组织结构代码：132205825
 公司聘请的境内会计师事务所名称：立信会计师事务所有限公司
 公司聘请的境内会计师事务所办公地址：上海市南京东路 61 号

(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	3,064,593.84	15,940,887.95	-80.78
所有者权益（或股东权益）	-265,694,954.88	-273,242,060.47	无法表示
每股净资产（元）	-1.37	-1.40	无法表示
	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	-2,779,959.06	-13,491,712.64	无法表示
利润总额	7,547,105.59	6,011,860.95	25.54
净利润	7,547,105.59	5,231,382.07	44.27
扣除非经常性损益后的净利润	-2,779,959.06	-16,855,866.50	无法表示
基本每股收益（元）	0.0388	0.0269	44.27
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元）	-0.0143	-0.0866	无法表示
稀释每股收益（元）	0.0388	0.0269	44.27
净资产收益率（%）	无法表示	无法表示	无法表示
经营活动产生的现金流量净额	-730,766.40	-4,221,694.73	无法表示
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-0.0037	-0.0217	无法表示

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
债务重组损益	12,600,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,272,935.35
合计	10,327,064.65

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				40,415 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
厦门大洲房地产集团有限公司	境内非国有法人	4.44	8,642,596	1,372,600		无
上海北孚(集团)有限公司	境内非国有法人	4.18	8,131,386	3,910,478		无
陈铁铭	境内自然人	1.38	2,676,425	200,000		无
郑贞福	境内自然人	1.33	2,595,100	2,595,100		无
厦门双润投资管理有限公司	境内非国有法人	1.26	2,445,277	1,777,714		无
郑辉	境内自然人	1.05	2,050,307	2,050,307		无
张长天	境内自然人	1.00	1,954,870	1,954,870		无
厦门润江建筑工程有限公司	境内非国有法人	0.96	1,863,421	1,863,421		无
厦门新大洲商贸发展有限公司	境内非国有法人	0.95	1,840,340	1,840,340		无
郭月珠	境内自然人	0.91	1,762,000	1,762,000		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		
厦门大洲房地产集团有限公司	8,642,596			人民币普通股		
上海北孚(集团)有限公司	8,131,386			人民币普通股		
陈铁铭	2,676,425			人民币普通股		
郑贞福	2,595,100			人民币普通股		
厦门双润投资管理有限公司	2,445,277			人民币普通股		
郑辉	2,050,307			人民币普通股		
张长天	1,954,870			人民币普通股		
厦门润江建筑工程有限公司	1,863,421			人民币普通股		
厦门新大洲商贸发展有限公司	1,840,340			人民币普通股		
郭月珠	1,762,000			人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	厦门大洲房地产集团有限公司、陈铁铭、郑贞福、厦门双润投资管理有限公司、厦门润江建筑工程有限公司、厦门新大洲商贸发展有限公司为一致行动人。					

①以上前十名股东中，陈铁铭是厦门大洲房地产集团有限公司的法人代表，持股 95%。厦门双润投资管理有限公司、厦门润江建筑工程有限公司为厦门大洲房地产集团有限公司控股公司，厦门新大洲商贸发展有限公司为陈铁铭夫人谢抒控股公司。

②公司未知其余股东之间是否存在关联关系，以及所持有的股份的冻结、质押情况。

2、控股股东及实际控制人变更情况

新控股股东名称	厦门大洲房地产集团有限公司
新实际控制人名称	陈铁铭
控股股东发生变更的日期	2009 年 1 月 16 日
披露控股股东发生变更相关信息的指定报纸	上海证券报
披露控股股东发生变更相关信息的日期	2009 年 1 月 19 日

厦门大洲房地产集团有限公司、陈铁铭、厦门双润投资管理有限公司、厦门润江建筑工程有限公司、厦门新大洲商贸发展有限公司、郑贞福、林美珠等 7 名股东以一致行动人名义取得 ST 兴业股票 19464210 股, 成为 ST 兴业第一大股东。

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

单位: 股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
陈铁铭	董事长	2, 476, 425	200, 000		2, 676, 425	

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2009 年 4 月 26 日, 公司 2009 年第一次临时股东大会选举陈铁铭、任泉、彭胜利、薛兴伟、卢治勋、何少平、邹晓莉、白劲翔为董事, 谢抒为监事;

2009 年 5 月 8 日, 公司 2008 年年度股东大会选举罗云贵为董事, 杨贤平为监事。2009 年 4 月 26 日, 公司第七届董事会第一次会议选举陈铁铭为董事长、任泉为副董事长;

2009 年 5 月 8 日, 公司第七届董事会三次会议任命彭胜利为公司总经理、任泉为副总经理、王忠明为副总经理、何佩文为总会计师、洪再春为董事会秘书;

2009 年 6 月 24 日, 公司第七届董事会四次会议决定免去何佩文的总会计师职务, 任命熊敏为总会计师。

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, 公司经历了股东举牌; 董事会、监事会成功换届选举; 经营班子调整; 资产重组实质性推进等的事项, 给上市公司带来新的发展机会! 第七届董事会成立后, 及时明确了以房地产发展为主业, 同时在具备一定的实力和条件时, 努力向新能源、创投等领域拓展的发展思路; 并以立足稳定、着眼发展为原则, 及时任命调整了公司高级管理人员, 保证了公司的正常运作和经营发展。

在新一届董事会领导下, 公司及时启动了债权债务清理和相关尽职调查工作, 将尽快明确公司债务重组解决方案; 同时, 在董事长陈铁铭先生和第一大股东大洲集团的支持下, 快速推进公司的资产重组和重整发展, 在董事会换届一个月之后就停牌进行资产重组方案的探讨, 于 6 月 26 日推出了《关于发行股份购买资产暨关联交易预案》。在各方的努力下, 目前重大资产重组按计划顺利推进, 公司将尽快形成正式的重组方案提交董事会、股东大会审议, 并上报中国证监会审批, 力争顺利实施资产注入, 尽快推动主营业务正常运营, 恢复正常的财务状况, 使上市公司重新回到持续发展的轨道上, 给广大股东带来应有的回报。

上半年, 在公司各方面的努力下, 目前正加紧和相关各方进行接洽, 希望尽快明确债务解决方案, 为公司重组发展创造条件, 也确保上市公司、股东和相关各方的利益。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位: 元 币种: 人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产业	416,740.00	-	100.00	-83.87		
合计	416,740.00	-	100.00	-83.87		
分产品						
商品房销售	416,740.00	-	100.00	-83.87		
合计	416,740.00	-	100.00	-83.87		

公司的主营业务范围：本公司主要从事房地产投资经营、商品房的租赁、经营等业务。当前，公司主要工作仍是加快清理、处理历史遗留债务及对外担保的相关事项，全力推进重大资产重组。

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 (%)
上海市	416,740.00	-83.87
合计	416,740.00	-83.87

3、公司在经营中出现的问题与困难

目前，公司由于历史原因，日常运营费用及员工工资只能通过向现第一大股东厦门大洲房地产集团借款解决。如果资产重组未能如期推进，财务状况将不能从根本上改变，公司将面临破产退市的风险。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 董事会下半年的经营计划修改计划

2009 年，将是公司发展至关重要的一年，下半年公司将全力推进重大资产重组工作，为恢复公司主营业务并为股东创造效益奠定基础。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、中国证监会及相关部门有关法律法规的要求规范运作，不断完善法人治理结构。

4 月 26 日的第一次临时股东大会顺利进行了董事会和监事会换届选举，会议成功选举产生公司第七届董事会董事陈铁铭、任泉、卢治勋、薛兴伟、彭胜利以及独立董事何少平、白劭翔、邹晓莉；同时选举产生谢抒为第六届监事会监事。第七届董事会第一次会议选举产生了陈铁铭先生为董事长，任泉先生为副董事长，随后董事会临时会议根据股东临时提案，将增补董事、监事议案提交二〇〇八年度股东大会审议。5 月 8 日，在新一届董事会的精心组织下，兴业房产二〇〇八年度股东大会成功召开，相关议案获得参会股东的高票通过，会议增补罗云贵为第七届董事会董事、杨贤平为第六届监事会监事。第六届监事会第一次会议选举曹蔚苍先生为监事会主席。至此，兴业房产新一届董事会、监事会圆满组成。

5月8日股东大会后，公司第七届董事会第三次会议对董事会成员进行了专业分工，分别设置了公司战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会。目前，各专业委员会已开始开展工作。同时公司将加快完善股东大会、董事会及相关公司治理规则，为上市公司持续稳定发展建立良好的治理机制。

(二) 重大诉讼仲裁事项

单位:元 币种:人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司	上海经融资产管理有限公司	上海纺织控股(集团)公司、万泰(集团)有限公司、国勤投资有限公司、上海兴业房产股份有限公司、山东亚泰实业有限公司、海南中海企业联合集团公司、海南银邦贸易有限公司	诉讼	本公司日前收到上海市普陀区人民法院7月22日(2009)普民二(商)初字第4号民事判决书,该判决书判决本公司作为第三人涉及的上海经融资产管理有限公司予以解散。	8,500,000	已判决	由于上海经融资产管理有限公司部分股东认缴注册资本迟迟没有到位和经营不善,本公司对本公司的出资已予全额计提减值准备。按照规定,上海经融资产管理有限公司解散后将进行清算。清算后如有剩余资产,本公司将按实际出资比例享有对应剩余资产,对公司产生积极影响。	未执行

1、诉讼基本情况

本公司日前收到上海市普陀区人民法院2009年7月22日(2009)普民二(商)初字第4号民事判决书,该判决书判决本公司作为第三人涉及的上海经融资产管理有限公司予以解散。

2、有关本案的基本情况

2008年12月26日,上海市普陀区人民法院受理了原告中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司与被告上海经融资产管理有限公司、第三人上海纺织控股(集团)公司、万泰(集团)有限公司、国勤投资有限公司、上海兴业房产股份有限公司、山东亚泰实业有限公司、海南中海企业联合集团公司、海南银邦贸易有限公司公司解散纠纷一案。

3、判决情况

上海市普陀区人民法院认为,由于上海祥龙置业投资有限公司出资不足以及万泰(集团)有限公司等5家股东未出资,造成上海经融资产管理有限公司注册资金迟迟不到位,再加上经营管理不善等原因,因而准许中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司提出的解散上海经融资产管理有限公司

司的诉讼请求。自判决生效之日起，上海经融资产管理有限公司予以解散。

4、此次诉讼对公司的影响

1997 年 12 月，本公司以 850 万元出资参与设立上海经融资产管理有限公司，占注册资本的 11.111%，本公司的出资已经全部到位。由于上海经融资产管理有限公司部分股东注册资本迟迟没有到位和经营不善，本公司对上述出资已予全额计提减值准备。按照规定，上海经融资产管理有限公司解散后将进行清算。清算后如有剩余资产，本公司将按实际出资比例享有对应剩余资产，对公司产生积极影响。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、资产、股权转让的重大关联交易

单位:亿元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
大洲集团、港润房地产及陈铁铭先生	母公司（控股股东或大股东）	购买除商品以外的资产	拟购买资产为大洲集团持有的厦门滨江房地产开发有限公司 100%股权、厦门双润投资管理有限公司 100%股权、厦门大洲物业经营管理有限公司 100%股权以及厦门市港润房地产开发有限公司和自然人陈铁铭分别持有的厦门市港中房地产开发有限公司 76.57%和 23.43%股权。	本次重大资产重组涉及的拟购买资产将以具有证券从业资格的评估机构按交易基准日作为评估基准日出具的评估结果为基础定价。	约 3.8 亿元	约 13 亿元	不低于 13 亿元	市场价值大幅上涨	发行股份	本次交易后，公司将拥有优质的房地产业务相关资产，债务压力减少，现金流增加，经营环境和盈利能力将大大改善。

(1) 本次交易的总体方案已经 2009 年 6 月 24 日召开的本公司第七届董事会第四次会议审议通过。本次交易标的资产尚未经具有证券从业资格的审计、评估机构进行审计、评估，本公司已聘请具有证券

从业资格的会计师事务所和资产评估机构对标的资产展开审计、评估工作，并将在完成审计、评估进度及其他相关工作后召开董事会，审议本次发行股份购买资产暨关联交易报告书等文件，相关资产经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在重大资产重组报告书中予以披露。

(2) 根据本公司第七届董事会第四次会议决议批准的《上海兴业房产股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》，本次重大资产重组拟购买资产为大洲集团持有的厦门滨江房地产开发有限公司 100% 股权、厦门双润投资管理有限公司 100% 股权、厦门大洲物业经营管理有限公司 100% 股权以及厦门市港润房地产开发有限公司和自然人陈铁铭分别持有的厦门市港中房地产开发有限公司 76.57% 和 23.43% 股权。本次拟购买资产之交易金额，以具有证券从业资格评估机构出具的评估报告的评估结果为基准确定。

根据对本次交易标的资产的价值预估，截至交易基准日本公司拟购买资产的预计评估值约 13 亿元。

(3) 本次交易以 2009 年 6 月 30 日作为交易基准日，该日为本次交易审计、评估基准日。本次发行股份定价基准日为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日，本次发行股份的价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价，即：不低于 6.98 元/股，发行数量约 18,600 万股。大洲集团、港润房地产及陈铁铭以资产认购的股份自本次发行股份结束之日起 36 个月内不得转让，之后按照中国证监会或上海证券交易所的有关规定执行。

(4) 本次交易尚需满足多项交易条件方可完成，包括但不限于取得本公司股东大会对本次交易的批准；中国证监会对本次交易的审核通过和中国证监会批准大洲集团及其一致行动人豁免要约收购的申请。因此，本次方案能否成功实施存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

(5) 根据公司做出的盈利预测（未经注册会计师审核），滨江房地产 2009 年、2010 年和 2011 年的净利润分别为 0 万元、4,218 万元和 5,518 万元，该公司的主要资产为在建工程“厦门第一广场”；港润房地产 2009 年、2010 年和 2011 年的净利润为 0 万元、0 万元和 14,814 万元，该公司的主要资产为在建工程“丽晶花园”；双润投资 2009 年、2010 年和 2011 年的净利润为 260 万元、502 万元和 528 万元，该公司是大洲集团已开发的商业地产的运作平台；大洲物业 2009 年、2010 年和 2011 年的净利润为 166 万元、204 万元和 198 万元，该公司为专业的物业管理公司。

上述盈利预测数据未经注册会计师审核，最终盈利预测数据以注册会计师出具的相关盈利预测审核报告中的数据为准。盈利预测为公司根据目前已知的情况和资料，对滨江房地产、港中房地产、双润投资及大洲物业的 2009 年度、2010 年度和 2011 年度的经营业绩做出的预测。这些预测基于多种假设，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，但其中某些假设的实现可能存在一定的不确定性。同时，公司相关年度的实际经营业绩受意外事件等诸多因素的影响，可能对公司相关年度的实际经营业绩造成不确定性，提请投资者注意投资风险。

(六) 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

金额单位：人民币万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海纺织住宅开发总公司	1997 年 7 月 10 日	9,180.00	连带责任担保	1997 年 7 月 15 日 ~2002 年 3 月 15 日	否	否

宁波森邦国际经贸有限公司	2000 年 1 月 15 日	4,242.55	连带责任担保	2000 年 1 月 20 日 ~2002 年 6 月 20 日	否	否
上海新业国际贸易有限公司	1998 年 6 月 20 日	269.00	连带责任担保	1998 年 6 月 23 日 ~1998 年 12 月 23 日	否	否
报告期内担保发生额合计					0	
报告期末担保余额合计					13,691.55	
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					0	
报告期末对控股子公司担保余额合计					0	
公司担保总额（包括对控股子公司的担保）						
担保总额					13,691.55	
担保总额占公司净资产的比例					无法表示	
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

2009 年 2 月 18 日公司与上海大盛资产管理有限公司（以下简称：大盛公司）签订的《协议书》，依据该协议书：公司一次性向大盛公司支付人民币 1,200 万元后，大盛公司放弃对公司 2,400 万元的追偿权所涉及的其他权利主张。2009 年 2 月 24 日公司已按协议一次性支付大盛公司 1,200 万元。

(七) 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
重大资产重组时所作承诺	实际控制人陈铁铭先生在 6 月 26 日披露的重大资产重组报告书中承诺，拟购买的标的公司 2009 年、2010 年及 2011 年实现的净利润合计约为 426 万元、9981 万元、21451 万元。如果重大资产重组完成后的实际盈利数低于预测数，陈铁铭先生及其控制的其他企业将以现金方式全额补偿差额部分。	目前，重大资产重组正在按计划推进。

(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：是

2、是否已启动：待披露董事会正式方案。目前，本次重大资产重组工作按照计划推进。待相关工作完成后，本公司将再次召开董事会会议审议本次重大资产重组事项，编制并披露向特定对象发行股份购买资产暨重大资产重组（关联交易）报告书及其摘要，待董事会审议通过之后将及时发出召开公司股东大会的通知。

(八) 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
-------------	---

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

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

(十) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载报刊名称	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海兴业房产股份有限公司二〇〇八年度业绩预减公告	上海证券报	2009年1月16日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司董事会提示性公告	上海证券报	2009年1月19日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年1月19日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年2月26日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年3月9日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司提示性公告	上海证券报	2009年3月10日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会二〇〇九年第一次临时会议决议公告	上海证券报	2009年3月19日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司债权债务处理公告	上海证券报	2009年3月23日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会关于召开二〇〇九年第一次临时股东大会的通知	上海证券报	2009年4月10日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会二〇〇九年第二次会议决议公告	上海证券报	2009年4月11日	http://www.sse.com.cn
第五届监事会二〇〇九年第二次会议决议公告	上海证券报	2009年4月11日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年4月13日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会二〇〇九年第三次临时会议决议	上海证券报	2009年4月13日	http://www.sse.com.cn
第五届监事会二〇〇九年第三次临时会议决议	上海证券报	2009年4月13日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司提示性公告	上海证券报	2009年4月13日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会关于召开二〇〇八年度股东大会的通知	上海证券报	2009年4月13日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司股票交易异常波动公告	上海证券报	2009年4月16日	http://www.sse.com.cn
关于更改二〇〇九年第一次临时股东大会会议地址的通知	上海证券报	2009年4月16日	http://www.sse.com.cn
董事会公开征集投票权报告书	上海证券报	2009年4月17日	http://www.sse.com.cn
第六届董事会关于向公司社会公	上海证券报	2009年4月17日	http://www.sse.com.cn

众股股东公开征集投票权的公告			
第六届董事会独立董事郑韶、张志高、钱品石声明公告	上海证券报	2009 年 4 月 21 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 4 月 22 日	http://www.sse.com.cn
二〇〇九年第一次临时股东大会提示性公告	上海证券报	2009 年 4 月 22 日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会第一次会议决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 26 日	http://www.sse.com.cn
关于二〇〇九年第一次临时股东大会决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 26 日	http://www.sse.com.cn
关于召开二〇〇八年度股东大会的补充通知	上海证券报	2009 年 4 月 27 日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会临时会议决议公告	上海证券报	2009 年 4 月 27 日	http://www.sse.com.cn
关于召开二〇〇八年度股东大会的提示性公告	上海证券报	2009 年 4 月 30 日	http://www.sse.com.cn
关于二〇〇八年度股东大会决议公告	上海证券报	2009 年 5 月 8 日	http://www.sse.com.cn
第六届监事会二〇〇九年第一次会议决议公告	上海证券报	2009 年 5 月 8 日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会二〇〇九年第三次会议决议公告	上海证券报	2009 年 5 月 8 日	http://www.sse.com.cn
关于对有关媒体相关报道的澄清公告	上海证券报	2009 年 5 月 11 日	http://www.sse.com.cn
关于变更董秘邮箱的公告	上海证券报	2009 年 5 月 21 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司重大事项暨停牌公告	上海证券报	2009 年 5 月 26 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司重大事项进展公告	上海证券报	2009 年 6 月 5 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司重大事项进展公告	上海证券报	2009 年 6 月 12 日	http://www.sse.com.cn
关于提请债权人向公司申报债权的提示公告	上海证券报	2009 年 6 月 16 日	http://www.sse.com.cn
关于敦促公司原董事长秦少秋先生办理工作交接事宜的公告	上海证券报	2009 年 6 月 16 日	http://www.sse.com.cn
第七届董事会 2009 年第四次会议决议公告	上海证券报	2009 年 6 月 26 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司重大资产重组进展公告	上海证券报	2009 年 7 月 27 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司涉及诉讼公告	上海证券报	2009 年 7 月 29 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司股票交易异常波动公告	上海证券报	2009 年 8 月 19 日	http://www.sse.com.cn
上海兴业房产股份有限公司重大资产重组进展公告	上海证券报	2009 年 8 月 26 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

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注 释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	六、1	475,425.24	13,214,589.64
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
其他应收款	六、2	66,781.76	183,475.94
存货	六、3		
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		542,207.00	13,398,065.58
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	六、4	2,150,000.00	2,150,000.00
投资性房地产			
固定资产	六、5	372,386.84	392,822.37
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,522,386.84	2,542,822.37
资产总计		3,064,593.84	15,940,887.95

公司法定代表人：陈铁铭

主管会计工作的负责人：彭胜利

会计机构负责人：熊敏

合并资产负债表(续)

编制单位:上海兴业房产股份有限公司

金额单位:人民币元

负债和股东权益	注 释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款	六、7	837,451.88	20,837,451.88
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六、8	344,578.00	344,578.00
预收款项	六、8	121,940.16	121,940.16
应付职工薪酬	六、9	166,146.15	166,948.27
应交税费	六、10	5,110,989.35	5,291,316.79
应付利息	六、11	12,291,349.10	16,291,349.10
其他应付款	六、8	5,730,223.62	5,661,472.05
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		24,602,678.26	48,715,056.25
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	六、12	244,156,870.46	240,467,892.17
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		244,156,870.46	240,467,892.17
负债合计		268,759,548.72	289,182,948.42
股东权益:			
股本	六、13	194,641,920.00	194,641,920.00
资本公积	六、14	334,454,710.66	334,454,710.66
减:库存股			
盈余公积	六、15	62,104,151.38	62,104,151.38
未分配利润	六、16	-856,895,736.92	-864,442,842.51
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益小计		-265,694,954.88	-273,242,060.47
少数股东权益			
股东权益合计		-265,694,954.88	-273,242,060.47
负债和股东权益总计		3,064,593.84	15,940,887.95

公司法定代表人:陈铁铭

主管会计工作的负责人:彭胜利

会计机构负责人:熊敏

合并利润表

编制单位:上海兴业房产股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注 释	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
一、营业总收入	六、17	416,740.00	2,583,000.00
其中:营业收入		416,740.00	2,583,000.00
二、营业总成本		3,196,699.06	15,904,620.86
其中:营业成本			
营业税金及附加		23,129.07	143,356.50
销售费用		113,796.74	132,667.50
管理费用		4,958,016.00	4,778,495.58
财务费用	六、18	1,255.78	1,090,515.05
资产减值损失	六、19	-1,899,498.53	9,759,586.23
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)	六、20		-170,091.78
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润(损失以“-”号填列)		-2,779,959.06	-13,491,712.64
加:营业外收入	六、21	14,016,042.94	
减:营业外支出	六、22	3,688,978.29	-19,503,573.59
其中:非流动资产处置损失			26,340.15
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		7,547,105.59	6,011,860.95
减:所得税费用			603,328.88
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		7,547,105.59	5,408,532.07
其中:同一控制下企业合并被合并方在合并日前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		7,547,105.59	5,231,382.07
少数股东损益			177,150.00
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.04	0.03
(二)稀释每股收益		0.04	0.03

公司法定代表人:陈铁铭

主管会计工作的负责人:彭胜利

会计机构负责人:熊敏

合并现金流量表

编制单位:上海兴业房产股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	2009年1-6月	2008年1-6月
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		416,740.00	
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	六、24	15,853,798.84	6,257,195.30
经营活动现金流入小计		16,270,538.84	6,257,195.30
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,921,938.67	2,354,267.46
支付的各项税费		169,260.57	24,233.50
支付其他与经营活动有关的现金	六、25	14,910,106.00	8,100,389.07
经营活动现金流出小计		17,001,305.24	10,478,890.03
经营活动产生的现金流量净额		-730,766.40	-4,221,694.73
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			7,029,908.22
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			7,029,908.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,398.00	9,393.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,398.00	9,393.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,398.00	7,020,515.22
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			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		12,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		12,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-12,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,739,164.40	2,798,820.49
加:期初现金及现金等价物余额		13,214,589.64	10,605,937.18
六、期末现金及现金等价物余额		475,425.24	13,404,757.67

公司法定代表人: 陈铁铭

主管会计工作的负责人: 彭胜利

会计机构负责人: 熊敏

合并股东权益变动表

编制单位:上海兴业房产股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	2009 年 1-6 月							少数股 东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-864,442,842.51			-273,242,060.47	
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
二、本年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-864,442,842.51			-273,242,060.47	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					7,547,105.59			7,547,105.59	
(一) 净利润					7,547,105.59			7,547,105.59	
(二) 直接计入股东权益的利得和损失									
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股东权益变动的影响									
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计					7,547,105.59			7,547,105.59	
(三) 股东投入和减少股本									
1. 股东投入股本									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(五) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-856,895,736.92			-265,694,954.88	

公司法定代表人: 陈铁铭

主管会计工作的负责人: 彭胜利

会计机构负责人: 熊敏

合并股东权益变动表（续）

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2008 年 1-6 月							少数股东 权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-896,167,436.63		600,102.25	-304,366,552.34	
加：会计政策变更								-	
前期差错更正								-	
二、本年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-896,167,436.63		600,102.25	-304,366,552.34	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					5,436,111.84		-600,102.25	4,836,009.59	
（一）净利润					5,231,382.07		177,150.00	5,408,532.07	
（二）直接计入股东权益的利得和损失					204,729.77		-	204,729.77	
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股东权益变动的影响									
3.与计入股东权益项目相关的所得税影响									
4.其他					204,729.77			204,729.77	
上述(一)和(二)小计					5,436,111.84		177,150.00	5,613,261.84	
（三）股东投入和减少股本							-777,252.25	-777,252.25	
1.股东投入股本									
2.股份支付计入股东权益的金额									
3.其他							-777,252.25	-777,252.25	
（四）利润分配									
1.提取盈余公积									
2.对股东的分配									
3.其他									
（五）股东权益内部结转									
1.资本公积转增股本									
2.盈余公积转增股本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.其他									
四、本期期末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-890,731,324.79			-299,530,542.75	

公司法定代表人： 陈铁铭

主管会计工作的负责人： 彭胜利

会计机构负责人： 熊敏

资产负债表

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注 释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		475,425.24	13,214,589.64
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
其他应收款	七、1	66,781.76	183,475.94
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		542,207.00	13,398,065.58
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	七、2	2,150,000.00	2,150,000.00
投资性房地产			
固定资产		372,386.84	392,822.37
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,522,386.84	2,542,822.37
资产总计		3,064,593.84	15,940,887.95

公司法定代表人：陈铁铭

主管会计工作的负责人：彭胜利

会计机构负责人：熊敏

资产负债表(续)

编制单位:上海兴业房产股份有限公司

金额单位:人民币元

负债和股东权益	注 释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动负债:			
短期借款		837,451.88	20,837,451.88
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		344,578.00	344,578.00
预收款项		121,940.16	121,940.16
应付职工薪酬		166,146.15	166,948.27
应交税费		5,110,989.35	5,291,316.79
应付利息		12,291,349.10	16,291,349.10
其他应付款		5,730,223.62	5,661,472.05
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		24,602,678.26	48,715,056.25
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		244,156,870.46	240,467,892.17
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		244,156,870.46	240,467,892.17
负债合计		268,759,548.72	289,182,948.42
股东权益:			
股本		194,641,920.00	194,641,920.00
资本公积		334,454,710.66	334,454,710.66
减:库存股			
盈余公积		62,104,151.38	62,104,151.38
未分配利润		-856,895,736.92	-864,442,842.51
股东权益合计		-265,694,954.88	-273,242,060.47
负债和股东权益总计		3,064,593.84	15,940,887.95

公司法定代表人: 陈铁铭

主管会计工作的负责人: 彭胜利

会计机构负责人: 熊敏

利 润 表

编制单位:上海兴业房产股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注 释	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
一、营业收入	七、3	416,740.00	
减: 营业成本			
营业税金及附加		23,129.07	
销售费用		113,796.74	132,667.50
管理费用		4,958,016.00	4,710,436.30
财务费用		1,255.78	1,093,759.70
资产减值损失		-1,899,498.53	9,759,586.23
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)	七、5		-170,091.78
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润 (损失以“-”号填列)		-2,779,959.06	-15,866,541.51
加: 营业外收入		14,016,042.94	
减: 营业外支出		3,688,978.29	-19,503,573.59
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		7,547,105.59	3,637,032.08
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		7,547,105.59	3,637,032.08

公司法定代表人: 陈铁铭

主管会计工作的负责人: 彭胜利

会计机构负责人: 熊敏

现金流量表

编制单位:上海兴业房产股份有限公司

金额单位:人民币元

项 目	注释	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
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		416,740.00	
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		15,853,798.84	6,257,195.30
经营活动现金流入小计		16,270,538.84	6,257,195.30
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,921,938.67	2,354,267.46
支付的各项税费		169,260.57	24,233.50
支付其他与经营活动有关的现金		14,910,106.00	8,100,389.07
经营活动现金流出小计		17,001,305.24	10,478,890.03
经营活动产生的现金流量净额		-730,766.40	-4,221,694.73
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			7,029,908.22
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			7,029,908.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,398.00	9,393.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		8,398.00	9,393.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,398.00	7,020,515.22
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		12,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		12,000,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额		-12,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-12,739,164.40	2,798,820.49
加: 期初现金及现金等价物余额		13,214,589.64	10,605,937.18
六、期末现金及现金等价物余额		475,425.24	13,404,757.67

公司法定代表人: 陈铁铭

主管会计工作的负责人: 彭胜利

会计机构负责人: 熊敏

股东权益变动表

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2009 年 1-6 月					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-864,442,842.51	-273,242,060.47
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-864,442,842.51	-273,242,060.47
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					7,547,105.59	7,547,105.59
（一）净利润					7,547,105.59	7,547,105.59
（二）直接计入股东权益的利得和损失						
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股东权益变动的影响						
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					7,547,105.59	7,547,105.59
（三）股东投入和减少股本						
1. 股东投入股本						
2. 股份支付计入股东权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
（五）股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-856,895,736.92	-265,694,954.88

公司法定代表人： 陈铁铭

主管会计工作的负责人： 彭胜利

会计机构负责人： 熊敏

股东权益变动表（续）

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2008 年 1-6 月					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-894,368,356.87	-303,167,574.83
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年年末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-894,368,356.87	-303,167,574.83
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,637,032.08	3,637,032.08
（一）净利润					3,637,032.08	3,637,032.08
（二）直接计入股东权益的利得和损失						
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股东权益变动的影响						
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述（一）和（二）小计					3,637,032.08	3,637,032.08
（三）股东投入和减少股本						
1. 股东投入股本						
2. 股份支付计入股东权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对股东的分配						
3. 其他						
（五）股东权益内部结转						
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						
3. 盈余公积弥补亏损						
4. 其他						
四、本期末余额	194,641,920.00	334,454,710.66		62,104,151.38	-890,731,324.79	-299,530,542.75

公司法定代表人： 陈铁铭

主管会计工作的负责人： 彭胜利

会计机构负责人： 熊敏

上海兴业房产股份有限公司 财务报表附注

一、公司基本情况

上海兴业房产股份有限公司（以下简称“兴业房产”或“本公司”、“公司”）。本公司由中华企业股份有限公司、上海纺织住宅开发总公司、上海市房产经营公司、徐汇区城市建设开发总公司、交通银行上海分行、上海久事公司六家单位作为发起人募集组建。于 1988 年 8 月 28 日正式成立，是全国第一家房地产股份制上市企业，所属行业为房地产业。

截止 2009 年 6 月 30 日，公司股本总数为 194,641,920 股，均为流通股，公司注册资本为 19,464.19 万元，公司经营范围为：房地产开发、经营、系统房、私房代理经租；建筑材料（除国家专项规定外）；建筑工程管理、室内外装饰、与商品房有关的绿化、生活及办公设施配套服务。

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、经营成果和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，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

本年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）外币业务的核算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外

币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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）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，年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。年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

公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考年末活跃市场中的报价。

5、金融资产的减值准备

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

年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。

(七) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

在资产负债表日，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。

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：金额 200 万元以上。

对于单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在 2009 年 6 月 30 日的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：一般按期末余额的 5.5%计提坏帐准备

（八）存货核算方法

1、存货的分类

存货分类为：原材料、低值易耗品、库存商品、在产品、开发成本、开发产品等。

2、发出存货的计价方法

- （1）存货发出时按个别认定或加权平均法计价；
- （2）低值易耗品领用时采用一次摊销法。

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、存货跌价准备的计提方法

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

公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果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。

（九）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）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：通用设备、运输设备等。

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。

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。

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	预计净残值率	年折旧率
通用设备	5 年	5%	19.00%
运输设备	8 年	5%	11.88%

(十一) 资产减值

(1) 适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资（不含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）、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、工程物资；无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等

(2) 可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司判断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，每年均进行减值测试。存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- ①资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；
- ③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- ④有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- ⑤资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- ⑥本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- ⑦其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

(3) 资产可收回金额的计量

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。

（4）资产减值损失的确定

可收回金额的计量结果表明，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）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（5）资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司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。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额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。

（6）商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因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，且不大于本公司确定的报告分部。

在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，应当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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。

（十二）预计负债

1、预计负债的确认条件

因对外提供担保、未决诉讼等事项形成的某些现时义务，且该义务的履行很可能导致经济利益的流出，在该支出金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。如果所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定，在其他

情况下，最佳估计数按如下方法确定：1、或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；2、或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司在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真实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。

（十三）收入确认原则

1、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（或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例）确定。

按照已收回或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度和扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，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。

2、让渡资产使用权

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）出租物业收入：

A、具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书；

B、履行了合同规定的义务，开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得；

C、出租开发产品成本能够可靠地计量。

（十四）本年主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

公司本年无主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正。

四、税项

公司主要税种和税率

税 种	税率%	备 注
营业税	5	房产销售及咨询中介收入、租赁收入、资金占用费收入
企业所得税	25	应纳税所得额

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。

1、子公司情况

本期期末本公司无子公司。

2、纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其纳入合并范围的原因

无纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司。

3、母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

无母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

4、本年合并报表范围的变更情况

2008 年 6 月公司收回了唯一子公司上海星业物贸发展有限公司 90% 的股权，故公司仅对该公司 2008 年 1-6 月的利润表予以合并。

5、子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

无

6、作为子公司纳入合并范围的特殊目的主体的业务性质、业务活动等

无作为子公司纳入合并范围的特殊目的主体。

7、未纳入合并范围的、不再纳入合并范围的特殊目的主体的情况

无未纳入合并范围的、不再纳入合并范围的特殊目的主体。

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)

1、货币资金

项 目	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
现 金	7,841.43	34,423.94
银行存款	27,507.46	13,100,165.70
其他货币资金	<u>440,076.35</u>	<u>80,000.00</u>
合 计	<u>475,425.24</u>	<u>13,214,589.64</u>

注：其他货币资金期末余额 440,076.35 元中，含银行本票 440,000.00 元；

期末货币资金中无抵押、冻结等限制变现或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

2、其他应收款

(1) 按账龄列示其他应收款明细情况：

账 龄	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------

	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	77,961.73	0.05	11,179.97	14.34	13,504,822.09	8.26	13,504,822.09	99.39
1年至2年	10,400,000.00	6.40	10,400,000.00	100.00	66,470,167.91	40.43	66,470,167.91	100.00
2年至3年	68,570,167.91	42.22	68,570,167.91	100.00	1,901,100.00	1.17	1,901,100.00	99.02
3年以上	<u>83,344,917.11</u>	51.33	<u>83,344,917.11</u>	100.00	<u>82,349,673.52</u>	50.14	<u>82,349,673.52</u>	99.90
合计	<u>162,393,046.75</u>		<u>162,326,264.99</u>		<u>164,225,763.52</u>		<u>164,225,763.52</u>	

(2) 按类别列示其他应收款明细情况:

种 类	2009年6月30日				2008年12月31日			
	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%
单项金额重大且单独计提减值准备	162,315,085.02	99.95	162,315,085.02	100.00	164,215,085.02	99.88	164,215,085.02	100.00
单项金额非重大且单独计提减值准备								
其他划分为类似信用风险特征的组合:	77,961.73	0.05	11,179.97	14.34	194,154.44	0.12	10,678.50	5.50
其中: 单项金额重大								
单项金额非重大	<u>77,961.73</u>	0.05	<u>11,179.97</u>	14.34	<u>194,154.44</u>	0.12	<u>10,678.50</u>	5.50
合计	<u>162,393,046.75</u>		<u>162,326,264.99</u>		<u>164,409,239.46</u>		<u>164,225,763.52</u>	

(3) 其他应收款坏账准备的变动如下:

	年(期)初账面余额	本期计提金额	本期减少金额		年(期)末账面余额
			转回	转销	
2008年度	154,466,579.88	11,859,372.29	2,100,000.00	188.65	164,225,763.52
2009年6月	164,225,763.52	501.47	1,900,000.00		162,326,264.99

(4) 期末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款:

债务人名称	账面余额	计提比例%	坏账准备金额	理由
宁波森邦国际经贸有限公司	91,170,167.91	100	91,170,167.91	代还贷款, 收回困难
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	100	47,004,917.11	代还贷款, 收回困难
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	<u>24,140,000.00</u>	100	<u>24,140,000.00</u>	代还贷款, 收回困难
合计	<u>162,315,085.02</u>		<u>162,315,085.02</u>	

(5) 以前年度已全额或大比例计提坏账准备, 本期又全额或部分收回的其他应收款:

债务人名称	收回金额	收回方式	原估计计提比例理由	原估计计提比例的合理性
上海经融资产管理	1,900,000.00	货币资金	该公司当时资不抵债, 无力偿还贷款,	该公司经营困难,

- 公司 本公司承担担保连带责任代还贷款 银行追偿未果
- (6) 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;
- (7) 期末其他应收款中无关联方欠款;
- (8) 期末其他应收款中欠款金额较大的有:

债务人名称	性质或内容	欠款金额	账 龄	占其他应收款总额的比例%
宁波森邦国际经贸有限公司	连带担保责任代偿款	91,170,167.91	1 年至 3 年以上	56.14
宁波保税区东方国际贸易公司	连带担保责任代偿款	47,004,917.11	3 年以上	28.95
宁波银隆贸易投资有限公司	连带担保责任代偿款	24,140,000.00	1 年至 3 年以上	14.86

3、存货及存货跌价准备

(1) 存货明细情况

项 目	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发成本	16,995,540.58	16,995,540.58	16,995,540.58	16,995,540.58

注: 开发成本全部为“绿茵基地”项目, 该资产已被司法冻结, 详见附注十二、2。

(2) 存货跌价准备:

存货种类	2008 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2009 年 6 月 30 日
			转回	转销	
开发成本 (绿茵基地)	16,995,540.58				16,995,540.58

4、长期股权投资

(1) 长期股权投资账面情况

账面余额	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
15,650,000.00	13,500,000.00	15,650,000.00	13,500,000.00	

(2) 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	2008年12月31日	本期权益增减额		2009年6月30日
			合 计	其中: 分回现金红利	
海南南山旅游发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00
上海经融资产管理有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00			8,500,000.00
上海国际丽都置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00			2,000,000.00
天津万华股份有限公司	150,000.00	150,000.00			150,000.00
合 计	15,650,000.00	15,650,000.00			15,650,000.00

注: 上海经融资产管理有限公司与上海国际丽都置业有限公司的股权已被冻结, 详见附注十二、3。

(3) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 6 月 30 日	计提原因
海南南山旅游发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	预计无法收回投资
上海经融资产管理有限公司	8,500,000.00			8,500,000.00	预计无法收回投资
合计	13,500,000.00			13,500,000.00	

5、固定资产原价及累计折旧

(1) 固定资产原价

类 别	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 6 月 30 日
通用设备	1,051,590.33	8,398.00		1,059,988.33
运输设备	425,119.50			425,119.50
合计	1,476,709.83	8,398.00		1,485,107.83

(2) 累计折旧

类 别	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 6 月 30 日
通用设备	924,801.62	8,274.29		933,075.91
运输设备	159,085.84	20,559.24		179,645.08
合计	1,083,887.46	28,833.53		1,112,720.99

(3) 固定资产账面价值

类 别	2008 年 12 月 31 日	2009 年 6 月 30 日
通用设备	126,788.71	126,912.42
运输设备	266,033.66	245,474.42
合计	392,822.37	372,386.84

6、资产减值准备

项 目	2008 年 12 月 31 日	本期计提额	本期减少额		2009 年 6 月 30 日
			转 回	转 销	
坏账准备	164,225,763.52	501.47	1,900,000.00		162,326,264.99
存货跌价准备	16,995,540.58				16,995,540.58
长期股权投资减值准备	13,500,000.00				13,500,000.00
合计	194,721,304.10	501.47	1,900,000.00		192,821,805.57

7、短期借款

(1) 短期借款明细

借款类别	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
保证借款	837,451.88	20,837,451.88

注：期末短期借款系美元借款，借款本金 122,531.22 美元。

8、应付款项

(1) 应付款项明细

	<u>2009年6月30日</u>	<u>2008年12月31日</u>
应付账款	344,578.00	344,578.00
预收账款	121,940.16	121,940.16
其他应付款	5,730,223.62	5,661,472.05

注：期末其他应付款中含公司欠股东厦门大洲房地产集团有限公司（持股比例 3.746%）100 万元，系本公司向该公司的借款。

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款

<u>单位名称</u>	<u>金 额</u>	<u>未偿还原因</u>
应付维修基金	1,595,417.20	尚未使用
上海谊海实业有限公司	1,243,025.00	尚未支付

(3) 金额较大的其他应付款

<u>债务人名称</u>	<u>金 额</u>	<u>性质或内容</u>
应付维修基金	1,595,417.20	维修基金
上海谊海实业有限公司	1,243,025.00	借款
厦门大洲房地产集团有限公司	1,000,000.00	借款

9、应付职工薪酬

<u>项 目</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本年支付</u>	<u>2009年6月30日</u>
工资、奖金、津贴和补贴		1,588,218.67	1,588,218.67	
职工福利费		15,302.00	15,302.00	
社会保险费	15,883.00	280,442.10	274,680.00	21,645.10
住房公积金		39,410.00	43,738.00	-4,328.00
工会经费和职工教育经费	<u>151,065.27</u>	<u>35,963.18</u>	<u>38,199.40</u>	<u>148,829.05</u>
合 计	<u>166,948.27</u>	<u>1,959,335.95</u>	<u>1,960,138.07</u>	<u>166,146.15</u>

10、应交税费

<u>税 种</u>	<u>2009年6月30日</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>计缴标准%</u>
营业税	4,590,597.63	4,722,247.63	5
城建税	321,341.85	330,557.35	7
个人所得税	15,326.21	49,522.15	
教育费附加	137,717.93	141,667.43	3
河道管理费	<u>46,005.73</u>	<u>47,322.23</u>	1
合 计	<u>5,110,989.35</u>	<u>5,291,316.79</u>	

11、应付利息

<u>项 目</u>	<u>2009年6月30日</u>	<u>2008年12月31日</u>
银行借款利息	12,291,349.10	16,291,349.10

12、预计负债

(1) 预计负债明细情况

项 目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 6 月 30 日
对外提供担保	240,467,892.17	3,688,978.29		244,156,870.46

注：截止 2009 年 6 月 30 日，公司已对下述被担保单位的担保本金或应承担的赔偿金全额预计了负债，同时依据最佳估计数预计了相关利息。

(2) 对被担保单位的担保本金全额预计负债明细情况：

单位：人民币万元

被担保单位	担保金额或应承担的赔偿金额	已预计负债金额	备注
原关联方			
上海纺织住宅开发总公司	11,680.00	11,680.00	含 2,500 万元的赔偿责任
非关联方			
宁波森邦国际经贸有限公司	4,242.55	4,242.55	公司对该单位的美金贷款进行担保，出于谨慎公司自 2005 年 12 月 31 日起采用的美元汇率均为 8.0702。
上海新业国际贸易有限公司	269.00	269.00	
合计	16,191.55	16,191.55	

13、股本

(1) 本公司已注册发行及实收股本如下：

	2009 年 6 月 30 日		2008 年 12 月 31 日	
	股数	金额	股数	金额
A 股	194,641,920	194,641,920.00	194,641,920	194,641,920.00

(2) 本期本公司股本变动金额如下：

项 目	2008 年 12 月 31 日		本年变动增 (+) 减 (-)				2009 年 6 月 30 日		
	金额	比例%	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例%
1、有限售条件股份									
2、无限售条件流通股份									
(1) 人民币普通股	194,641,920	100						194,641,920	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	194,641,920	100						194,641,920	100
合 计	194,641,920	100						194,641,920	100

14、资本公积

项 目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 6 月 30 日
资本溢价（股本溢价）	96,956,062.47			96,956,062.47
被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	237,498,648.19			237,498,648.19
合 计	<u>334,454,710.66</u>			<u>334,454,710.66</u>

15、盈余公积

项 目	2008 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2009 年 6 月 30 日
法定盈余公积	38,144,804.99			38,144,804.99
任意盈余公积	23,959,346.39			23,959,346.39
合 计	<u>62,104,151.38</u>			<u>62,104,151.38</u>

16、未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	-864,442,842.51
本期年初余额	-864,442,842.51
加：本期归属于母公司的净利润	7,547,105.59
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
本期期末余额	-856,895,736.92

17、营业收入及营业成本**(1) 营业收入及营业成本分类**

项 目	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	416,740.00			
其他业务			2,583,000.00	
合 计	<u>416,740.00</u>		<u>2,583,000.00</u>	

(2) 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	2009 年 1-6 月		2008 年 1-6 月	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	416,740.00			

18、财务费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
利息支出		1,094,688.00
利息收入	-1,116.44	-4,871.95
汇兑损益		

其 他	<u>2,372.22</u>	<u>699.00</u>
合 计	<u>1,255.78</u>	<u>1,090,515.05</u>

19、资产减值损失

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
坏账损失	-1,899,498.53	9,759,586.23

20、投资收益

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
处置长期股权投资产生的投资收益		-170,091.78

21、营业外收入

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
豁免贷款担保本金及利息	12,600,000.00	
无法支付的款项	<u>1,416,042.94</u>	
合 计	<u>14,016,042.94</u>	

注：公司被豁免贷款担保本金及利息情况，详见附注十二、1。

22、营业外支出

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
非流动资产处置损失合计		26,340.15
其中：固定资产处置损失		26,340.15
罚款支出		674.98
预计负债	<u>3,688,978.29</u>	<u>-19,530,588.72</u>
合 计	<u>3,688,978.29</u>	<u>-19,503,573.59</u>

23、所得税费用

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
当期所得税费用		603,328.88

24、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2009 年 1-6 月
利息收入	1,116.44
往 来	<u>15,852,682.40</u>
合 计	<u>15,853,798.84</u>

25、支付的其他与经营活动有关的大额现金

项 目	2009 年 1-6 月
管理费用	1,603,741.65
营业费用	13,594.00
往来	13,290,329.14
其他	<u>2,441.21</u>
合 计	<u>14,910,106.00</u>

26、现金流量表补充资料

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,547,105.59	5,408,532.07
加：资产减值损失	-1,899,498.53	9,759,586.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,833.53	10,665.80
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（减：收益）		
固定资产报废损失（减：收益）		26,340.15
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用（减：收益）		1,094,688.00
投资损失（减：收益）		170,091.78
递延所得税资产减少（减：增加）		
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）	267,303.59	1,243,886.65
经营性应付项目的增加（减：减少）	-6,674,510.58	-21,935,485.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-730,766.40	-4,221,694.73
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	475,425.24	13,404,757.67
减：现金的期初余额	13,214,589.64	10,605,937.18
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	-12,739,164.40	2,798,820.49

七、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 按账龄列示其他应收款明细情况：

账 龄	2009 年 6 月 30 日				2008 年 12 月 31 日			
	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	77,961.73	0.05	11,179.97	14.34	13,504,822.09	8.26	13,504,822.09	99.39
1年至2年	10,400,000.00	6.40	10,400,000.00	100.00	66,470,167.91	40.43	66,470,167.91	100.00
2年至3年	68,570,167.91	42.22	68,570,167.91	100.00	1,901,100.00	1.17	1,901,100.00	99.02

3年以上	<u>83,344,917.11</u>	51.33	<u>83,344,917.11</u>	100.00	<u>82,349,673.52</u>	50.14	<u>82,349,673.52</u>	99.90
合计	<u>162,393,046.75</u>	100.00	<u>162,326,264.99</u>		<u>164,225,763.52</u>		<u>164,225,763.52</u>	

(2) 按类别列示其他应收款明细情况:

种 类	2009年6月30日				2008年12月31日			
	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%
单项金额重大且单独计提减值准备	162,315,085.02	99.95	162,315,085.02	100.00	164,215,085.02	99.88	164,215,085.02	100.00
单项金额非重大且单独计提减值准备								
其他划分为类似信用风险特征的组合:	77,961.73	0.05	11,179.97	14.34	194,154.44	0.12	10,678.50	5.50
其中: 单项金额重大								
单项金额非重大	<u>77,961.73</u>	0.05	<u>11,179.97</u>	14.34	<u>194,154.44</u>	0.12	<u>10,678.50</u>	5.50
合 计	<u>162,393,046.75</u>		<u>162,326,264.99</u>		<u>164,409,239.46</u>		<u>164,225,763.52</u>	

(3) 其他应收款坏账准备的变动如下:

	年(期)初账面余额	本期计提金额	本期减少金额		年(期)末账面余额
			转回	转销	
2008年度	154,466,579.88	11,859,372.29	2,100,000.00	188.65	164,225,763.52
2009年6月	164,225,763.52	501.47	1,900,000.00		162,326,264.99

(4) 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款:

债务人名称	账面余额	计提比例%	坏账准备金额	理 由
宁波森邦国际经贸有限公司	91,170,167.91	100	91,170,167.91	代还贷款, 收回困难
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	100	47,004,917.11	代还贷款, 收回困难
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	<u>24,140,000.00</u>	100	<u>24,140,000.00</u>	代还贷款, 收回困难
合 计	<u>162,315,085.02</u>		<u>162,315,085.02</u>	

(5) 以前年度已全额或大比例计提坏账准备, 本期又全额或部分收回的其他应收款

债务人名称	收回金额	收回方式	原估计计提比例理由
上海经融资产管理有限公司	1,900,000.00	货币资金	该公司已资不抵债

(6) 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;

(7) 期末其他应收款中无关联方欠款;

(8) 期末其他应收款中欠款金额较大的有:

债务人名称	性质或内容	欠款金额	账 龄	占其他应收款总额的比例%
宁波森邦国际经贸有限公司	连带担保责任代偿款	91,170,167.91	1年至3年以上	56.14
宁波保税区东方国际贸易公司	连带担保责任代偿款	47,004,917.11	3年以上	28.95
宁波银隆贸易投资有限公司	连带担保责任代偿款	24,140,000.00	1年至3年以上	14.86

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资账面情况

<u>2009年6月30日</u>		<u>2008年12月31日</u>	
<u>账面余额</u>	<u>减值准备</u>	<u>账面余额</u>	<u>减值准备</u>
15,650,000.00	13,500,000.00	15,650,000.00	13,500,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资

<u>被投资单位</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期权益增减额</u>		<u>2009年6月30日</u>
			<u>合计</u>	<u>其中：分回现金红利</u>	
海南南山旅游发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00			5,000,000.00
上海经融资产管理有限公司	8,500,000.00	8,500,000.00			8,500,000.00
上海国际丽都置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00			2,000,000.00
天津万华股份有限公司	<u>150,000.00</u>	<u>150,000.00</u>			<u>150,000.00</u>
合 计	<u>15,650,000.00</u>	<u>15,650,000.00</u>			<u>15,650,000.00</u>

注：上海经融资产管理有限公司与上海国际丽都置业有限公司的股权已被冻结，详见附注十二、3。

(3) 长期股权投资减值准备

<u>被投资单位名称</u>	<u>2008年12月31日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009年6月30日</u>	<u>计提原因</u>
海南南山旅游发展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	预计无法收回投资
上海经融资产管理有限公司	<u>8,500,000.00</u>			<u>8,500,000.00</u>	预计无法收回投资
合 计	<u>13,500,000.00</u>			<u>13,500,000.00</u>	

3、营业收入及营业成本

(1) 主营业务收入与其他业务收入

<u>项 目</u>	<u>2009年1-6月</u>		<u>2008年1-6月</u>	
	<u>主营业务收入</u>	<u>主营业务成本</u>	<u>主营业务收入</u>	<u>主营业务成本</u>
主营业务	416,740.00			

(2) 按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

<u>项 目</u>	<u>2009年1-6月</u>		<u>2008年1-6月</u>	
	<u>主营业务收入</u>	<u>主营业务成本</u>	<u>主营业务收入</u>	<u>主营业务成本</u>
房地产业	416,740.00			

4、投资收益

<u>项 目</u>	<u>2009年1-6月</u>	<u>2008年1-6月</u>
处置长期股权投资产生的投资收益		-170,091.78

5、现金流量表补充资料

<u>项 目</u>	<u>2009 年 1-6 月</u>	<u>2008 年 1-6 月</u>
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,547,105.59	3,637,032.08
加：资产减值损失	-1,899,498.53	9,759,586.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,833.53	10,665.80
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（减：收益）		
固定资产报废损失（减：收益）		26,340.15
公允价值变动损失（减：收益）		
财务费用（减：收益）		1,094,688.00
投资损失（减：收益）		170,091.78
递延所得税资产减少（减：增加）		
递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）	267,303.59	1,243,886.65
经营性应付项目的增加（减：减少）	-6,674,510.58	-20,163,985.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-730,766.40	-4,221,694.73
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	475,425.24	13,404,757.67
减：现金的期初余额	13,214,589.64	10,605,937.18
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	-12,739,164.40	2,798,820.49

八、关联方及关联交易**1、关联方情况**

(1) 原存在控制关系关联方的注册资本及其变化

金额单位：人民币万元

<u>公司名称</u>	<u>2008 年 12 月 31 日</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>2009 年 6 月 30 日</u>
上海纺织住宅开发总公司	690.20			690.20

(2) 存在其他关联关系的关联方的注册资本及其变化

金额单位：人民币万元

公司名称	2008年12月31日	本期增加	本期减少	2009年6月30日
厦门大洲房地产集团有限公司	6,159.00			6,159.00
厦门双润投资管理有限公司	1,000.00			1,000.00
厦门润江建筑工程有限公司	2,000.00			2,000.00
厦门新大洲商贸发展有限公司	1,500.00			1,500.00

2、关联方交易

(1) 与其他关联关系的关联方之间的资金往来

金额单位：人民币万元

公司名称	2008年12月31日	本期借入	本期归还	2009年6月30日
厦门大洲房地产集团有限公司		100.00		100.00

(2) 其他重大关联交易事项

公司本期无需披露的其他重大关联交易事项。

九、或有事项

1、截止 2009 年 6 月 30 日公司为原关联方及其他单位提供担保形成的担保责任或赔偿责任本金均已全额计提了预计负债；

2、公司不存在其他应披露未披露的或有负债事项。

十、承诺事项

公司无需披露的承诺事项。

十一、资产负债表日后事项

1、由于公司参股公司上海经融资产管理有限公司（以下简称：经融公司）经营管理不善等原因，该公司股东之一中国石化资产经营管理有限公司仪征分公司请求上海市普陀区人民法院判决该公司解散。目前，公司已收到上海市普陀区 2009 年 7 月 22 日的民事判决书（（2009）普民二（商）初字第 4 号），依据该判决书：经融公司自判决生效之日起解散。

十二、其他事项说明

1、2009 年 2 月 18 日公司与上海大盛资产有限公司（以下简称：大盛公司）签订的《协议书》，依据该协议书：公司一次性向大盛公司支付人民币 1,200 万元后，大盛公司放弃对公司 2,400 万元的追偿权所涉及的其他权利主张。2009 年 2 月 24 日公司已按协议一次性支付大盛公司 1,200 万元；

2、公司购买的绿茵基地房屋（账面金额约 1,699.55 万元）目前仍被浦东新区人民法院司法冻结；

3、公司持有的上海国际丽都置业有限公司的 10%股权目前仍被宁波市中级人民法院冻结、持有的上海经融资产管理有限公司 11.111%的股权目前仍被上海市第二中级人民法院冻结。

十三、补充资料

1、非经常性损益明细表

按中国证监会发布的《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（2008）》的规定，本公司报告期间发生的非经常性损益金额如下：

金额单位：人民币元

<u>非经常性损益项目</u>	<u>金 额</u>
债务重组损益	12,600,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	<u>-2,272,935.35</u>
合 计	<u>10,327,064.65</u>

2、相关财务指标

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—净资产收益率及每股收益的计算及披露》的要求，本公司计算的 2008 年度净资产收益率及每股收益如下：

<u>报告期利润</u>	<u>净资产收益率</u>		<u>每股收益（元）</u>	
	<u>全面摊薄</u>	<u>加权平均</u>	<u>基本每股收益</u>	<u>稀释每股收益</u>
归属于公司普通股股东的净利润	无法表示	无法表示	0.0388	0.0388
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	无法表示	无法表示	-0.0143	-0.0143

注：公司本期期末净资产小于 0。

八、备查文件目录

1. 载有董事长签署的本公司二〇〇九年半年度报告正本；
2. 载有董事长、总经理、财务总监签名并盖章的会计报表；
3. 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿；
4. 公司章程。

(本页为上海兴业房产股份有限公司 2009 年半年度报告签署页)

上海兴业房产股份有限公司

董事长：陈铁铭

(签字) _____

2009 年 8 月 28 日