

上海兴业房产股份有限公司

600603

2006 年中期报告

重要提示

本公司董事会及其董事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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本报告经公司第六届董事会二〇〇六年第四次会议通过。唐相道董事未出席会议，未表示意见。

公司中期财务报告未经审计。

公司负责人董事长秦少秋先生，主管会计工作负责人总经理曹光骝先生及会计机构负责人总会计师何佩文女士声明：保证中期报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节 公司基本情况.....	3
第二节 股本变动和股东情况.....	5
第三节 董事、监事、高级管理人员情况.....	6
第四节 管理层讨论与分析.....	6
第五节 重要事项.....	8
第六节 财务报告.....	12
第七节 备查文件.....	36

第一节 公司基本情况

一、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

公司法定英文名称：SHANGHAI XINGYE HOUSING CO., LTD

公司法定英文名称缩写：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：上海市四川南路 38 号

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：qiyong@xingye.sina.net

3、公司法定代表人：唐相道

4、董事会秘书：祁勇

电话：021-63187549

传真：021-63762230

E-mail：qiyong@xingye.sina.net

联系地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼

5、公司信息披露报纸名称：上海证券报

登载公司中期报告的中国证监会指定国际互联网网址：[http://](http://www.sse.com.cn)

[www. sse. com. cn](http://www.sse.com.cn)

公司中期报告备置地点：上海市中山南路 1088 号 18 楼

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 未经审计

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减(%)
流动资产	37,739,120.40	51,556,951.39	-26.80
流动负债	477,354,361.39	494,943,452.02	-3.55
总资产	49,763,559.40	63,556,086.64	-21.70
股东权益(不含少数股东权益)	-428,167,710.64	-431,959,149.10	无法表示
每股净资产(元)	-2.20	-2.22	无法表示
调整后的每股净资产(元)	-2.20	-2.22	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 (%)
净利润	2,639,562.39	3,563,975.50	-25.94
扣除非经常性损益的净利润	-6,593,665.79	-9,113,244.36	无法表示
每股收益(元)	0.014	0.018	-22.22
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	3,827,067.88	-4,019,699.29	无法表示

2、扣除非经常性损益项目和金额 单位:元 币种:人民币 未经审计

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-44,623.42
短期投资收益,(不包括经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构获得的短期投资收益)	4,118.60
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	13,220.17
以前年度已经计提各项减值准备的转回	608,737.71
其他非经常性损益项目	8,651,775.12
合计	9,233,228.18

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:

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	无法表示	无法表示	0.0007	0.0007
营业利润	无法表示	无法表示	-0.03	-0.03
净利润	无法表示	无法表示	0.014	0.014
扣除非经常性损益后的净利润	无法表示	无法表示	-0.034	-0.034

第二节 股本变动及股东情况

一、报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、报告期末，公司股东总数为 53114 户。

三、公司前十名股东、前十名流通股股东持股情况（截止日期：2006 年 6 月 30 日）

单位：股

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	股份类别	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
广东亿众文化传媒有限公司	其他	4.93	9,600,000	1,351,000	已流通	0	未知
佛山市顺德区网盈科技电脑有限公司	其他	4.44	8,633,000	2,144,100	已流通	0	未知
上海舍得居易置业有限公司	其他	2.06	4,014,500	4,014,500	已流通	0	未知
王娟	其他	0.97	1,882,000	377,856	已流通	0	未知
秦少秋	其他	0.82	1,600,860	1,000,000	已流通	0	未知
苏景滨	其他	0.67	1,297,300	-176,557	已流通	0	未知
上海城际房地产开发有限公司	其他	0.59	1,154,900	0	已流通	0	未知
李凯	其他	0.41	800,093	149,355	已流通	0	未知
苏伟峰	其他	0.35	688,340	0	已流通	0	未知
曹琦	其他	0.27	525,186	未知	已流通	0	未知
前十名流通股股东持股情况							
股东名称	持有流通股的数量		股份种类				
广东亿众文化传媒有限公司	9,600,000		人民币普通股				
佛山市顺德区网盈科技电脑有限公司	8,633,000		人民币普通股				
上海舍得居易置业有限公司	4,014,500		人民币普通股				
王娟	1,882,000		人民币普通股				
秦少秋	1,600,860		人民币普通股				
苏景滨	1,297,300		人民币普通股				
上海城际房地产开发有限公司	1,154,900		人民币普通股				
李凯	800,093		人民币普通股				
苏伟峰	688,340		人民币普通股				
曹琦	525,186		人民币普通股				
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	未知						

- 注：(1) 本公司无持有 5%以上公司股票的法人股东和个人股东。
(2) 本公司尚未知晓前十位股东持有股份的质押及冻结情况。
(3) 本报告期内公司无控股股东及实际控制人。

第三节 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

二〇〇六年六月三十日，公司二〇〇五年度股东大会选举产生第六届董事会。第六届董事会由以下六名董事组成：张志高(独立董事)，陈怡圣，郑韶（独立董事），唐相道，秦少秋，钱祖龙。

公司二〇〇五年度股东大会选举俞炜、曹蔚苍为公司第五届监事会监事。

第六届董事会选举秦少秋先生为公司董事长，聘任曹光骝先生为公司总经理，聘任祁勇先生为公司董事会秘书，聘任何佩文女士为公司总会计师。根据曹光骝总经理的提名，董事会聘任王忠明先生为公司副总经理，聘任祁勇先生为公司副总经理（兼）。

第四节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况简要分析：

本公司因受原大股东上海纺织住宅开发总公司占用资金及本公司为其担保影响，本公司的生产经营受到严重影响，二〇〇六年上半年仍无法正常开展房地产业务，本公司投入大量的人力和精力处理债务及解除担保问题。董事会多次召开专题会议，学习国务院《关于提高上市公司质量通知》的文件，敦促欠款方上海纺织住宅开发总公司尽快解决占用资金及解除担保事

宜。二〇〇六年四月十一日，欠款方向本公司提供了还款计划，公司董事会和经营班子虽做了大量的工作，但欠款方仍未兑现承诺，今年上半年以来未偿还欠款。为此，本公司向证券监管部门、市政府相关职能部门汇报，积极寻求欠款方投资单位暨上级主管单位上海纺织控股（集团）公司的支持。为了维护投资者利益，本公司向上海市第二中级人民法院提起诉讼，要求欠款方全额偿还占用本公司资金，法院正在审理之中。

目前，本公司的生产经营状况是：本公司无资金开展正常经营活动，持续经营能力受到严重影响。

二〇〇六年六月三十日，公司召开了二〇〇五年度股东大会，产生了新一届董事会。公司在新一届董事会的领导下，通过法律等手段进一步加大清欠力度，并积极寻求债务重组和资产重组方案及逐步恢复持续经营能力的办法，努力争取早日走出困境。

1、分产品构成情况： 单位：元 币种：人民币 未经审计

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
商业	3,717,288.00	3,483,870.22	6.28	-11.24	-13.24	52.80
房地产业						
合计	3,717,288.00	3,483,870.22	6.28	-53.46	-46.97	-64.62

2、主营业务分地区情况表： 单位：元 币种：人民币 未经审计

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减 (%)
上海市	3,717,288.00	-13.46

说明：公司持续经营能力尚未恢复，主要解决对外债权、债务事宜。

3、报告期内公司利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力变化的原因分析： 单位：元 币种：人民币 未经审计

项目	本报告期 (4~6月)		前一报告期 (1-3月)		增减比例 (%)
	金额	占利润总额%	金额	占利润总额%	
主营业务利润	141,224.75	1.01	89,945.22	无法表示	57.01
其它业务利润	3,176,066.75	22.76	171,253.00	无法表示	1,754.61
期间费用	4,879,411.18	34.97	4,717,750.12	无法表示	3.43

投资收益	0		4,118.60	无法表示	-100.00
补贴收入					
营业外收支净额	15,514,585.35	111.20	-6,830,102.85	无法表示	无法表示
利润总额	13,952,465.67		-11,282,536.15		无法表示

说明： 1、主营业务利润增加系合并子公司的主营业务收入增加。
 2、其他业务利润增加系公司使用权资产转让。
 3、本期公司无投资收益收回。
 4、营业外收支净额增加系公司部分对外担保解除，计提或有负债冲回所致。

二、公司投资情况

- 1、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、报告期内，公司无非募集资金投资项目。

三、公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明

(1) 公司继续采取法律手段催收应收款，已全额诉讼欠款方上海纺织住宅开发总公司。目前法院已正式受理此案。

(2) 继续向欠款方上海纺织住宅开发总公司的投资单位暨上级主管单位上海纺织控股（集团）公司不断反映情况，积极寻找解决方案。

(3) 继续向市政府领导及相关职能部门反映本公司面临的严峻形势，争取政府的理解与实际支持。

(4) 进一步发挥公司清欠工作小组的作用，加大催收力度。

第五节 重要事项

一、公司治理的情况

根据《公司法》、《证券法》及《公司章程》的规定，董事会于二〇〇六年六月三十日召开二〇〇五年度股东大会，对《公司章程》及《股东大会规范意见》进行了修订和完善。

二、报告期内，公司无以前期间既定在报告期内实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股的方案。

三、公司二〇〇六年中期不进行利润分配和资本公积转增股本。

四、截止本报告日，公司重大诉讼仲裁事项

本公司因原大股东上海纺织住宅开发总公司占用资金导致持续经营能力受到严重影响。二〇〇六年以来，欠款方承诺逐步偿还本公司债务，但至今未兑现承诺。为此，本公司二〇〇六年六月二十六日向上海市第二中级人民法院起诉上海纺织住宅开发总公司，追讨被占用的资金。

诉讼请求：

- 1、判令上海纺织住宅开发总公司偿还本公司 222,555,899.24 元；
- 2、判令本案诉讼费由上海纺织住宅开发总公司承担。

本公司于二〇〇六年六月二十九日在《上海证券报》上披露。

目前上海市第二中级人民法院已立案审理。

本公司于二〇〇六年七月三十一日在《上海证券报》上披露。

五、重大资产收购、出售或处置，以及企业收购兼并事项。

报告期内未发生上述事项。

六、报告期内公司重大关联交易事项

关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币 未经审计

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海纺织住宅开发总公司	同一法人代表		252,594,889.24		
合计	/		252,594,889.24		

2006 年上半年资金被占用情况及清欠进展情况

大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金的余额（万元）		报告期清欠总额（万元）	清欠方式	清欠金额（万元）	清欠时间(月份)
期初数	期末数				
252, 59. 49	252, 59. 49	0		0	
大股东及其附属企业非经营性占用上市公司资金及清欠情况的具体说明		二〇〇六年四月十一日，欠款方上海纺织住宅开发总公司向本公司提供了清欠方案。本公司在二〇〇五年度报告中将欠款方的计划予以披露。虽经本公司多次催讨，但欠款方未兑现承诺，今年上半年以来没有偿还本公司欠款，目前也未提供新的还款计划。公司董事会强烈谴责这种不讲诚信的言行，并积极向欠款方的投资单位暨上级主管单位上海纺织控股（集团）公司不断呼求。			

2006 年下半年非经营性资金占用清欠方案实施时间表

计划还款时间	清欠方式	清欠金额（万元）	备注
2006 年 7 月底			
2006 年 8 月底			
2006 年 9 月底			
2006 年 10 月底			
2006 年 11 月底			
2006 年 12 月底			
合计	--		--

清欠方案的调整情况

由于欠款方上海纺织住宅开发总公司未出具新的还款计划，本公司于二〇〇六年六月二十六日全额诉讼上海纺织住宅开发总公司，目前，上海市第二中级人民法院正在审理之中。

七、托管情况

本报告期公司无托管事项。

八、承包情况

本报告期公司无承包事项。

九、租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

十、担保情况

单位:万元 币种:人民币

担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额 (万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
上海纺织住宅开发总公司	1999-7	14,720.00	连带责任担保	1999.7-2002.3	否	是
上海迅发房产有限公司	2000-11	2,344.00	连带责任担保	2000.11-2002.3	否	是
上海经融资产管理有限公司	2001.12	600.00	连带责任担保	2004.10~2005.10	否	否
宁波森邦国际经贸有限公司	2000.1	15,149.00	连带责任担保	2000.1-2002.6	否	否
上海曹氏投资公司	2001.6	530.00	连带责任担保	2001.6-2002.1	否	否
上海画缘轩艺术品有限公司	2001.8	1,080.00	连带责任担保	2001.8-2001.12	否	否
上海新业国际贸易有限公司	1998.6	269.00	连带责任担保	1998.6-1998.12	否	否
宁波银隆贸易投资有限公司	2001.1	1,100.00	连带责任担保	2000.1-2002.6	否	否
担保发生额合计			0			
担保余额合计			35,792.00			
其中: 关联担保余额合计			17,064.00			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			0			
违规担保总额			注			
担保总额占公司净资产的比例			无法表示			

注: 本公司对外担保系历史遗留问题, 本报告期内未发生新的担保。

十一、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

十二、其他重大合同

报告期内无其他重大合同

十三、承诺事项履行情况

报告期内本公司无持有本公司股票 5%以上的股东承诺事项。

十四、聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内, 公司未改聘会计师事务所。公司二〇〇五年度股东大会续聘上海立信长江会计师事务所为本公司审计单位。

第六节 财务会计报告

公司中期财务报告未经审计。

会计报表附注

一、公司简介：

上海兴业房产股份有限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。公司法定代表人为唐相道，截至 2006 年 6 月 30 日，公司股本总额为 194,641,920.00 元，均为流通股。公司的经营范围为：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、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法：

（一）会计制度：

执行企业会计准则、《企业会计制度》及其有关的补充规定。

（二）会计年度：

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（三）记帐本位币：

采用人民币为记帐本位币。

（四）记帐基础和计价原则：

以权责发生制为记帐基础，以历史成本为计价原则。

（五）外币业务核算方法：

外币业务按业务发生当期期初的人民币市场汇价作为折算汇率，折合成人民币记帐，期末外币帐户余额按期末市场汇价折合成人民币金额进行调

整。外币专门借款帐户期末折算差额，在所购建固定资产达到预定可使用状态前的特定时间段内，按规定予以资本化，计入在建工程成本，其余的外币帐户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

（六）外币会计报表的折算方法：

按照财政部财会字（1995）11号《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》，除所有者权益类项目（不含未分配利润项目）以发生时的市场汇价折算为人民币外，资产、负债、损益类项目均以合并会计报表决算日的市场汇价折算为人民币。外币报表折算差额在合并资产负债表中单独列示。

（七）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。

（八）短期投资核算方法：

1、取得的计价方法：

取得投资时按实际支付的价款（扣除已宣告未领取的现金股利或已到期未领取的债券利息）、相关税费计价。债务重组取得债务人用以抵债的短期投资，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；以非货币性交易换入的短期投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

2、短期投资跌价准备的计提：

中期末及年末，按成本与收盘价孰低提取或调整短期投资跌价准备。

按投资总体计算并确定计提的跌价损失准备。如某项短期投资占整个短期投资 10%以上，则按单项投资为基础计提跌价损失准备。

3、短期投资收益的确认：

短期投资待处置时确认投资收益。在持有期间分得的现金股利和利息，冲减投资成本或相关应收项目。

(九) 坏帐核算方法：

1、坏帐的确认标准：

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

2、坏帐损失的核算方法：采用备抵法核算。

3、坏帐准备的计提方法和计提比例。

除采用个别认定法计提外，一般按期末余额的 5.5% 计提坏帐准备。

(十) 存货核算方法：

1、存货分类为：低值易耗品、库存商品、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、取得和发出的计价方法：

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

3、低值易耗品的摊销方法：

低值易耗品采用一次摊销法；

4、存货的盘存制度：

采用永续盘存制。

5、存货跌价准备的计提方法：

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

存货跌价准备按单个存货项目计提。

（十一）长期投资核算方法：

1、取得的计价方法：

长期股权投资取得时的成本：按发生的实际成本确定，包括相关的税金、手续费等。债务重组取得债务人用以抵债的股权投资，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的股权投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

2、长期股权投资的核算方法：

对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，采用成本法核算；对被投资单位能实施控制、共同控制或重大影响的，采用权益法核算。

按权益法核算长期股权投资时，初始投资成本高于应享有被投资单位净资产份额所确认的股权投资差额，若合同规定投资期限的按投资期限平均摊销；若合同未规定投资期限的按 10 年平均摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位净资产份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。财会[2004]3 号文生效以前发生的股权投资差额贷差仍按原规定摊销。再次投资发生的股权投资差额贷差按财会[2004]3 号文处理。

3、长期债权投资的核算方法：

中期末及年末，按合同规定利率或债券票面利率计提利息，并同时按直线法摊销债券投资溢价或折价。

4、长期投资减值准备的计提：

中期末及年末，按预计可收回金额低于长期投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备。自 2004 年起计提长期投资减值准备时对以前年度已发生的股权投资差额按财会[2004]3 号文处理。

长期投资减值准备按个别投资项目计算确定。

(十二) 委托贷款核算方法：

企业对委托金融机构贷出的款项，按实际委托的贷款金额入帐。期末，按照委托贷款合同规定的利率计提应收利息。如果计提的利息到期不能收回，则停止计息并冲回原已计提的利息。

中期末及年末，对委托贷款可收回金额低于贷款本金的差额，计提委托贷款减值准备。

(十三) 固定资产计价和折旧方法：

1、固定资产标准：指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产。

2、固定资产的分类：房屋及建筑物、通用设备、运输设备、其他设备。

3、固定资产的取得计价：

遵循实际成本计价原则计价。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原帐面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入帐价值，如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30% 的，则按最低租赁付款额作为入帐值。

4、固定资产折旧采用平均年限法分类计提。根据固定资产类别、估计使用年限和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

类 别	预计经济使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 年	5%	3.17%
通用设备	5 年	5%	19%
运输设备	8 年	5%	11.88%
其他设备	5 年	5%	19%

5、固定资产减值准备的计提：

中期末及年末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于帐面价值的，按预计可收回金额低于其帐面价值的差额，计提固定资产减值准备。

固定资产减值准备按单项资产计提。

（十四）在建工程核算方法：

1、取得的计价方法：

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算，尚未办理竣工决算的，按估计价值转帐，待办理竣工决算手续后再作调整。

2、在建工程减值准备的计提：

中期末及年末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后且给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

（十五）无形资产核算方法：

1、取得的计价方法：按取得时的实际成本入帐；

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，按应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

2、摊销方法：采用直线法。投资合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数的期限平均摊销；两者均规定年限的按孰低者平均摊销；两者均未规定年限的按不超过十年的期限平均摊销。

3、无形资产减值准备的计提：

中期末及年末，对于因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，按预计可收回金额低于其帐面价值的差额，计提无形资产减值准备。

无形资产减值准备按单项资产计提。

（十六）长期待摊费用摊销方法：

1、开办费转销方法：在开始生产经营的当月一次计入损益。

2、其他长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销。

（十七）借款费用：

1、借款费用资本化的确认原则：

专门借款的辅助费用在所购建资产达到预定可使用状态前，予以资本化，若金额较小则直接计入当期损益。

专门借款的利息、溢折价摊销、汇兑差额开始资本化应同时满足以下三个条件：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当购建资产项目发生非正常中断且连续三个月或以上时，借款费用暂停资本化。当购建资产项目达到预定可使用状态后，借款费用停止资本化。

当购建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。

普通借款的借款费用和不符合资本化规定的专门借款的借款费用，均计入发生当期损益。

2、借款费用资本化期间：

按季度计算借款费用资本化金额。

3、专门借款的借款费用资本化金额的确定方法。

每一会计期间利息的资本化金额=至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数×借款加权平均利率。

允许资本化的辅助费用、汇兑差额按实际发生额直接资本化。

（十八）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，公司将其列为预计负债：

- 1、该义务是企业承担的现时义务；
- 2、该义务履行很可能导致经济利益流出企业；
- 3、该义务金额可以可靠地计量。

（十九）收入确认原则：

1、销售商品：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方；公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

3、让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

(二十) 所得税的会计处理方法：

采用应付税款法。

(二十一) 合并会计报表的编制方法：

1、合并会计报表按照《合并会计报表暂行规定》及有关文件，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。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，对合并盈余公积进行调整。对纳入合并范围的合营企业，采用比例合并法编制合并会计报表。

2、母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

三、税项：

公司主要税种和税率为：

<u>税 种</u>	<u>税 率</u>
增值税	17%
营业税	5%
所得税	33%

四、控股子公司及合营企业：

(一) 公司所控制的所有子公司、合营企业情况及其合并范围：

<u>被投资单位全称</u>	<u>注册资本</u> <u>(万元)</u>	<u>经营范围</u>	<u>本公司投资额</u> <u>(万元)</u>	<u>本公司所占</u> <u>投资比例</u>	<u>是否</u> <u>合并</u>
上海星业物贸发展有限公司	800	经销建筑装饰材料、建筑五金等	720	90%	是

(二) 股份公司无未纳入合并会计报表范围的子公司。

五、合并会计报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为年末数)

(一) 货币资金

项 目	期 末 数	年 初 数
现 金	39,550.85	32,779.66
银行存款	2,358,867.41	2,437,626.83
其他货币资金	821,130.83	2,529,077.87
合 计	<u>3,219,549.09</u>	<u>4,999,484.36</u>

(二) 应收帐款

1、帐龄分析

帐 龄	期 末 数				年 初 数			
	帐面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备	帐面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备
1年以内	2,123,471.66	100%	5.5%	116,790.94	2,021,913.04	100.00%	5.5%	111,205.22
3年以上	---	---	5.5%	---	---	---	5.5%	---
合 计	<u>2,123,471.66</u>	<u>100.00%</u>		<u>116,790.94</u>	<u>2,021,913.04</u>	<u>100.00%</u>		<u>111,205.22</u>

2、期末应收帐款中欠款金额前二名的累计总欠款金额为 1,350,065.47 元，占应收帐款总金额的 63.58%。

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

(三) 其他应收款

1、帐龄分析

帐 龄	期 末 数				年 初 数			
	帐面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备	帐面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备
1年以内	107,518.64	0.03%	5.5%	5,913.54	13,117,611.05	3.60%	5.5%	721,468.61
1-2年	3,435,968.45	0.98%	5.5%	188,978.26	3,416,502.59	0.94%	5.5%	187,907.64
2-3年	2,749,008.23	0.78%	5.5%	151,195.45	731,156.55	0.20%	5.5%	40,213.61
3-4年	345,361,373.96	98.21%	5.5%	338,347,992.57	346,757,065.69	95.26%	5.5%	338,424,755.61
4年以上	---	---	5.5%	---	---	---	5.5%	---
合 计	<u>351,653,869.28</u>	<u>100.00%</u>		<u>338,694,079.82</u>	<u>364,022,335.88</u>	<u>100.00%</u>		<u>339,374,345.47</u>

2、期末其他应收款中欠款金额前四名的累计总欠款金额为 335,939,806.35 元，占其他应收款总金额的比例为 95.53%。

3、本期全额计提坏帐准备的说明：

<u>欠款人名称</u>	<u>欠款金额</u>	<u>计提比例</u>	<u>理 由</u>
上海纺织住宅开发总公司	252,594,889.24	100%	帐龄较长，收回困难
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	100%	代还贷款，收回困难
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	100%	代还贷款，收回困难
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	100%	代还贷款，收回困难
上海达捷玻璃艺术品有限公司	2,000,000.00	100%	帐龄较长，收回困难

4、期末金额较大的其他应收款：

<u>欠款人名称</u>	<u>金额</u>	<u>性质或内容</u>
上海纺织住宅开发总公司	252,594,889.24	借款
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	因担保代还银行贷款
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	因担保代还银行贷款
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	因担保代还银行贷款

5、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。

（四）预付帐款

1、帐龄分析

<u>帐 龄</u>	<u>期 末 数</u>		<u>年 初 数</u>	
	<u>金 额</u>	<u>占总额比例</u>	<u>金 额</u>	<u>占总额比例</u>
1 年以内	2,182,328.57	100%	2,407,629.34	100%

2、期末预付帐款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(五) 存货及存货跌价准备

项 目	期 末 数		年 初 数	
	帐面余额	跌价准备	帐面余额	跌价准备
库存商品	354,848.47	767.97	568,401.82	767.97
开发成本	17,250,540.58	<u>255,000.00</u>	17,250,540.58	255,000.00
开发产品	---	---	---	---
合 计	<u>17,605,389.05</u>	<u>255,767.97</u>	<u>17,818,942.40</u>	<u>255,767.97</u>

其中:

1、开发成本:

项 目	期末数	年初数	备注
绿茵基地	16,995,540.58	16,995,540.58	注
清涧新村	<u>255,000.00</u>	<u>255,000.00</u>	---
合 计	<u>17,250,540.58</u>	<u>17,250,540.58</u>	

注: 资产被查封, 详见附注十一(三)1。

2、开发产品:

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	0.00	---	0.00	---

3、存货跌价准备(系开发成本):

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
清涧新村	255,000.00	---	---	255,000.00

(六) 待摊费用

类 别	年 初 数	本期增加	本期摊销	期 末 数
保险费	5,258.15	4,158.59	2,754.06	6,662.68
养路费	2,540.99		1,200.00	1,340.99
其 他	<u>20,165.89</u>	<u>9,750.00</u>	<u>16,768.08</u>	<u>13,147.81</u>
合 计	<u>27,965.03</u>	<u>13,908.59</u>	<u>20,722.14</u>	<u>21,151.48</u>

(七) 长期投资:

项 目	期 末 数		年 初 数	
	帐面余额	减值准备	帐面余额	减值准备
长期股权投资	16,879,600.00	5,400,000.00	16,879,600.00	5,400,000.00

长期股权投资：

1、股票投资：

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价	备注
白猫股份	法人股	264,000	---	899,000.00	---	1,623,600.00	注 1
三爱富	法人股	107,083	---	72,600.00	---	870,584.79	
海泰发展	法人股	52,677	---	108,000.00	---	313,428.15	
天津万华	法人股	55,000	---	150,000.00	---	未上市	
小 计				<u>1,229,600.00</u>			

2、其他股权投资：

A、成本法核算的股权投资：

被投资单位名称	投资年限	占被投资单位 注册资本比例	年初余额	期末账面余额	减值准备	备注
海南南山旅游发展有限公司	10 年	2.00%	5,000,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00	注 2
上海经融资产管理有限公司	-	10.00%	8,500,000.00	8,500,000.00	3,400,000.00	注 2
上海国际丽都置业有限公司	-	10.00%	2,000,000.00	2,000,000.00	---	注 2
上海兴业房产物业管理有限公司	50 年	15%	150,000.00	150,000.00	---	注 2
合 计			<u>15,650,000.00</u>	<u>15,650,000.00</u>	<u>5,400,000.00</u>	

注 1：股份被冻结，详见附注十一（三）2。

注 2：股权被冻结，详见附注十一（三）3。

(八) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产原价

类 别	年初原价	本期增加	本期减少	期末原价
通用设备	1,188,769.77	15,888.00		1,204,657.77
运输设备	975,871.29	229,615.00	527,813.29	677,673.00
合 计	<u>2,164,641.06</u>	<u>245,503.00</u>	<u>527,813.29</u>	<u>1,882,330.77</u>

2、累计折旧

类 别	年初数	本期提取	本期减少	期末数
通用设备	1,065,661.70	19,248.45	---	1,084,910.15
运输设备	579,444.11	21,946.13	348,808.62	252,581.62
合 计	<u>1,645,105.81</u>	<u>41,194.58</u>	<u>348,808.62</u>	<u>1,337,491.77</u>

(九) 短期借款:

1、短期借款

<u>借款类别</u>	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
保证借款	32,147,107.77	37,678,430.03

其中：期末外币借款的外币金额为 419,869.40 美元，折算汇率 7.9956，折合人民币 3,357,107.77 元。

2、已到期未偿还的借款:

<u>贷款单位</u>	<u>贷款金额</u>	<u>贷款利率</u>	<u>未按期偿还原因</u>
浦发黄浦	8,790,000.00	6.4350%	无力偿还
中行宝山	20,000,000.00	6.4350%	无力偿还
招商银行上海分行	<u>3,357,107.77</u>	6.4350%	无力偿还
合计	<u>32,147,107.77</u>		

3、短期借款期末数比年初数减少 5,531,322.26 元，减少比例为 14.68%，减少主要原因为公司归还浦发黄浦部分借款。

(十) 应付帐款

<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
764,148.88	765,013.40

期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

(十一) 预收帐款

<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
1,244,902.96	616,992.36

1、期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东欠款。

2、预收帐款期末数比年初数增加 627,910.60 元，增加比例为 101.77%，主要原因为：使用权转让款。

(十二) 其他应付款:

	<u>期末数</u>	<u>年初数</u>
	9,268,526.37	13,041,057.94

期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款。

(十三) 应交税金

<u>税 种</u>	<u>期 末 数</u>	<u>年 初 数</u>
增值税	820,375.45	744,390.37
营业税	4,757,576.02	4,675,400.00
城建税	334,780.27	322,966.86
企业所得税	28,738.71	4,429.26
个人所得税	21,076.29	33,480.63
房产税	---	---
合 计	<u>5,962,546.74</u>	<u>5,780,667.12</u>

(十四) 其他应交款

<u>项 目</u>	<u>期 末 数</u>	<u>年 初 数</u>
教育费附加	144,449.88	138,750.00
河道管理费	<u>47,300.63</u>	<u>46,250.00</u>
合 计	<u>191,750.51</u>	<u>185,000.00</u>

(十五) 预提费用

<u>类 别</u>	<u>期 末 数</u>	<u>年 初 数</u>	<u>结存原因</u>
借款利息	<u>21,534,171.53</u>	<u>21,439,664.90</u>	无力归还

(十六) 预计负债:

<u>项 目</u>	<u>期 末 数</u>	<u>年 初 数</u>
对外提供担保	405,752,381.52	415,024,158.47

(十七) 股本

	<u>期末数</u>	<u>比例</u>	<u>年初数</u>	<u>比例</u>
1、已上市流通股份				
人民币普通股	194,641,920.00	100.00%	194,641,920.00	100.00%
已上市流通股份合计	<u>194,641,920.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>194,641,920.00</u>	<u>100.00%</u>
2、股份总数	<u>194,641,920.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>194,641,920.00</u>	<u>100.00%</u>

(十八) 资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	96,956,062.47	---	---	96,956,062.47
其他资本公积	<u>196,395,967.90</u>	<u>1,151,876.07</u>	---	<u>197,547,843.97</u>
合计	<u>293,352,030.37</u>	<u>1,151,876.07</u>	---	<u>294,503,906.44</u>

资本公积期末数比年初数增加 1,151,876.07 元，增加原因为债务重组收益。

(十九) 盈余公积

项 目	年 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
法定盈余公积	19,735,614.11	---	---	19,735,614.11
法定公益金	18,412,151.99	---	---	18,412,151.99
任意盈余公积	<u>23,979,913.34</u>	---	---	<u>23,979,913.34</u>
合 计	<u>62,127,679.44</u>	---	---	<u>62,127,679.44</u>

(二十) 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	-982,080,778.91
加：本期净利润	2,639,562.39
减：提取法定盈余公积	---
提取法定公益金	---
期末未分配利润	-979,441,216.52

(二十一) 主营业务收入、主营业务成本

项目	主 营 业 务 收 入		主 营 业 务 成 本	
	本期发生数	上年发生数	本期发生数	上年发生数
房地产业	---	3,799,583.86	---	2,554,003.18
商业	<u>3,717,288.00</u>	<u>4,187,831.36</u>	<u>3,483,870.22</u>	<u>4,015,704.65</u>
合计	<u>3,717,288.00</u>	<u>7,987,415.22</u>	<u>3,483,870.22</u>	<u>6,569,707.83</u>

主营业务收入本期发生数比上年同期发生数减少 4,270,127.22 元，减少比例为 53.46%，主要原因为本期房产销售收入减少。

(二十二) 主营业务税金及附加:

项 目	计缴标准	本期发生数	上年发生数
营业税	5%	---	189,979.19
城建税	7%	1,573.47	15,133.08
教育费附加	3%	674.34	5,961.46
其 他		---	<u>695.69</u>
合 计		<u>2,247.81</u>	<u>211,769.42</u>

主营业务税金及附加本期发生数比上年同期发生数减少 209,521.61 元, 减少比例为 98.94%, 减少原因为: 主营业务收入减少所致。

(二十三) 其他业务利润

类 别	本期发生数			上年发生数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
中介服务	---	---	---	---	---	---
租赁业务	---	---	---	67,850.00	3,765.69	64,084.31
其 他	<u>3,562,696.40</u>	<u>215,376.65</u>	<u>3,347,319.75</u>	<u>486,447.72</u>	<u>26,997.85</u>	<u>459,449.87</u>
合 计	<u>3,562,696.40</u>	<u>215,376.65</u>	<u>3,347,319.75</u>	<u>554,297.72</u>	<u>30,763.54</u>	<u>523,534.18</u>

(二十四) 财务费用

类 别	本期发生数	上年发生数
利息支出	2,355,033.56	4,583,863.91
减: 利息收入	4,227.04	15,938.38
汇兑损失	---	---
减: 汇兑收益	31,322.26	---
其 他	<u>1,361.82</u>	<u>285.64</u>
合 计	2,320,846.08	<u>4,568,211.17</u>

财务费用本期发生数比上年同期发生数减少 2,247,365.09 元, 减少比例为 49.20%, 减少原因为: 本期由于归还银行部分借款减少了短期借款, 减少了预提的利息支出。

(二十五) 投资收益

3、 本期发生数:

类 别	股票投资收益	成本法下确认的 股权投资收益	减值准备	合 计
长期股权投资	4,118.60	---	---	4,118.60

4、 上年同期发生数:

类 别	股票投资收益	成本法下确认的 股权投资收益	减值准备	合 计
短期投资	---	---	---	---
长期股权投资	6,336.30	---	---	6,336.30
合 计	<u>6,336.30</u>	<u>---</u>	<u>---</u>	<u>6,336.30</u>

(二十六) 营业外收入

类 别	本期发生数	上年同期发生数
固定资产清理净收益	300.00	---
赔偿及罚款收入	14,102.00	---
预计负债转回	---	<u>12,689,500.00</u>
其他	<u>64,108.80</u>	
合 计	<u>78,510.80</u>	<u>12,689,500.00</u>

营业外收入本期发生数比上年同期发生数减少 12,610,989.20 元，减少比率为 99.38%。主要原因为：本期无上述事项发生。

(二十七) 营业外支出

类 别	本期发生数	上年同期发生数
固定资产清理损失	44,923.42	8,947.35
罚款支出	880.00	3,332.79
预计负债	-8,651,775.12	21,785,028.51
其 他	---	---
合 计	<u>-8,605,971.70</u>	<u>21,797,308.65</u>

营业外支出本期发生数比上年同期发生数减少 30,403,280.35 元，减少比例为 1,394.82%，减少原因为：预计负债转回。

(二十八) 收到的其他与经营活动有关的现金 11,361,310.84 元

项目	金 额
利息收入	4,227.04
使用权转让收入	3,562,696.40
补偿收入	---
往来	7,794,387.40
合计	<u>11,361,310.84</u>

(二十九) 支付的其他与经营活动有关的现金 10,469,494.39 元

项 目	金 额
费用性支出	6,049,566.22
往来	4,419,928.17
合计	<u>10,469,494.39</u>

六、母公司会计报表主要项目注释：

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为年末数)

(一) 其他应收款

1、帐龄分析

帐 龄	期 末 数				年 初 数			
	帐面余额	占总额 比 例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备	帐面余额	占总额 比 例	坏帐准备 计提比例	坏帐准备
1 年以内	98,026.70	0.03%	5.50%	5,391.48	8,378,642.60	2.33%	5.50%	460,825.35
1—2 年	7,000.00	0.00%	5.50%	385.00	3,416,502.59	0.95%	5.50%	187,907.64
2—3 年	2,749,008.23	0.79%	5.50%	151,195.45	731,156.55	0.20%	5.50%	40,213.61
3 年以上	<u>345,361,373.96</u>	99.18%	5.50%	<u>338,347,992.57</u>	<u>346,757,065.69</u>	96.52%	5.50%	<u>338,424,755.61</u>
合 计	<u>348,215,408.89</u>	<u>100.00%</u>		<u>338,504,964.50</u>	<u>359,283,367.43</u>	<u>100.00%</u>		<u>339,113,702.21</u>

2、期末其他应收款中欠款金额前四名的累计总欠款金额为 335,939,806.35 元，占其他应收款总金额的比例为 96.47%。

3、本期全额计提坏帐准备的说明：

欠款人名称	欠款金额	计提比例	理 由
上海纺织住宅开发总公司	252,594,889.24	100%	帐龄较长，收回困难
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	100%	代还贷款，收回困难
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	100%	代还贷款，收回困难
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	100%	代还贷款，收回困难
上海达捷玻璃艺术品有限公司	2,000,000.00	100%	帐龄较长，收回困难

4、期末金额较大的其他应收款：

欠款单位名称	金 额	性质或内容
上海纺织住宅开发总公司	252,594,889.24	借款
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	因担保代还银行贷款
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	因担保代还银行贷款
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	因担保代还银行贷款

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。

(二) 长期投资

项 目	期 末 数		年 初 数	
	帐面余额	减值准备	帐面余额	减值准备
长期股权投资	22,071,777.83	5,400,000.00	22,025,653.46	5,400,000.00

1、长期股权投资

(1) 股票投资：

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价	备注
白猫股份	法人股	264,000	---	899,000.00	---	1,623,600.00	注 1
三爱富	法人股	107,083	---	72,600.00	---	870,584.79	
海泰发展	法人股	52,677	---	108,000.00	---	313,428.15	
天津万华	法人股	55,000	---	150,000.00	---	未上市	
小 计				1,229,600.00			

(2) 其他股权投资：

A、成本法核算的股权投资：

被投资单位名称	投资起止期	占被投资单位 注册资本比例	年初余额	期末帐面余额	减值准备	备注
海南南山旅游发展有限公司	10 年	2.00%	5,000,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00	注 2
上海经融资产管理有限公司	---	10.00%	8,500,000.00	8,500,000.00	3,400,000.00	注 2
上海国际丽都置业有限公司	---	10.00%	2,000,000.00	2,000,000.00	---	注 2
上海兴业房产物业管理有限公司	50 年	15.00%	150,000.00	150,000.00	---	注 2
合计			15,650,000.00	15,650,000.00	5,400,000.00	

B、权益法核算的对子公司股权投资：

被投资单位名称	投资 起止期	占被投资单位 注册资本比例	年初余额	本期权益增减额			期末余额		
				本期合计	其中：投资成本	确认收益	初始投资	累计增减	合计
上海星业物贸发展有限公司	50	90.00%	5,146,053.46	46,124.37	---	46,124.37	7,200,000.00	-2,007,822.17	5,192,177.83

注 1：股份被冻结，详见附注十一（三）2。

注 2：股权被冻结，详见附注十一（三）3。

（三）主营业务收入及主营业务成本：

项目	主营业务收入		主营业务成本	
	本期发生数	上年发生数	本期发生数	上年发生数
房地产业	---	3,799,583.86	---	2,554,003.18

主营业务收入本期发生数比上年同期发生数减少 3,799,583.86 元，主要原因因为本期无房产销售收入。

（四）投资收益：

1、本期发生数：

类 别	股票投资收益	权益法下确认的 股权投资收益	减值准备	合 计
长期股权投资	4,118.60	46,124.37	---	50,242.97

2、上年同期发生数：

类 别	股票投资收益	成本法下确认的 股权投资收益	权益法下确认的 股权投资收益	合 计
短期投资	---	---	---	---
长期股权投资	6,336.30	---	46,706.38	53,042.68
合 计	6,336.30	---	46,706.38	53,042.68

七、关联方关系及其交易：

（一）存在控制关系的关联方情况：

1、存在控制关系的关联方

（1）控制本公司的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
上海纺织住宅开发总公司	四川南路38号	房地产开发	与本公司同一法人代表	全民	唐相道

（2）受本公司控制的关联方：

详见附注四。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（金额单位：万元）：

企 业 名 称	年 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
上海纺织住宅开发总公司	690.20	---	---	690.20
上海星业物贸发展有限公司	800.00	---	---	800.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化（金额单位：万元）

企业名称	年初数		本期增加数		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海星业物贸发展有限公司	720.00	90	---	---	---	---	720.00	90

（二）不存在控制关系的关联方情况：

企业名称	与本公司的关系
上海迅发房产有限公司	上海纺织住宅开发总公司控制的公司
上海吉兴物业管理有限公司	上海纺织住宅开发总公司控制的公司

（三）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、关联方往来款项余额：

项 目	金额（元）	
	本期末	上年末
其他应收款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	252,594,889.24	252,594,889.24

八、或有事项：

（一）截止 2006 年 6 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	担保金额（万元）	其中：逾期金额（万元）
关联方：		
上海纺织住宅开发总公司（注 1）	14,720.00	14,720.00
上海迅发房产有限公司（注 2）	2,344.00	2,344.00
小 计	17,064.00	17,064.00
非关联方：		
宁波森邦国际经贸有限公司	15,149.00 (USD4,322.00)	15,149.00 (USD4,322.00)
上海曹氏投资公司	530.00	530.00
上海画缘轩艺术品有限公司	1,080.00	1,080.00
上海新业国际贸易有限公司	269.00	269.00
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	1,100.00	1,100.00
上海经融资产管理有限公司	600.00	---
小 计	18,728.00	18,128.00

除下列注 1 至注 2 未计提担保损失外，其他担保金额及相关利息均已计提了预计负债。

注 1：由于共同担保人的土地被法院采取了保全措施，所以对上海纺织住宅开发总公司的担保有 4,353 万元未计提担保损失。

注 2：由于上海迅发房产有限公司有房产 1,044 万元作为借款抵押，故该部分担保未计提担保损失。

九、承诺事项：

本公司无需要披露的承诺事项。

十、资产负债表日后事项：

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他事项说明：

（一）债务重组：

公司原向上海浦东发展银行黄浦支行借款 1,429 万元，逾期未予归还。本期，公司归还了部分借款计人民币 550 万元。2006 年 6 月 30 日，上海浦东发展银行黄浦支行出据确认函，确认免除上述归还借款的利息。

（二）重大诉讼：

截止本报告日，公司重大诉讼仲裁事项

本公司因原大股东上海纺织住宅开发总公司占用资金导致持续经营能力受到严重影响。二〇〇六年以来，欠款方承诺逐步偿还本公司债务，但至今未兑现承诺。为此，本公司二〇〇六年六月二十六日向上海市第二中级人民法院起诉上海纺织住宅开发总公司，追讨被占用的资金。

诉讼请求：

- 1、判令上海纺织住宅开发总公司偿还本公司 222,555,899.24 元；
- 2、判令本案诉讼费由上海纺织住宅开发总公司承担。

本公司于二〇〇六年六月二十九日在《上海证券报》上披露。

目前上海市第二中级人民法院已立案审理。

本公司于二〇〇六年七月三十一日在《上海证券报》上披露。

(三) 其他重要事项:

1、本公司购买的绿茵基地房屋帐面价值 1,700 万元已被浦东新区人民法院、上海市第二中级人民法院查封;

2、公司白猫股份法人股已被上海市第一中级人民法院冻结。

3、本公司持有的海南南山旅游发展有限公司帐面价值 500 万元的股权、上海国际丽都置业有限公司帐面价值 200 万元的股权被宁波市中级人民法院冻结。上海经融资产管理有限公司帐面价值 850 万元的股权、上海兴业房产物业管理有限公司帐面价值 15 万元的股权被上海市第二中级人民法院冻结。

十二、本期非经常性损益列示如下（收益+、损失-）：

项 目	金 额
（一）处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-44,623.42
（二）短期投资损益，但经国家有关部门批准设立的有经营的金额机构获得的短期投资损益除外	4,118.60
（三）扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	13,220.17
（四）以前年度已经计提各项减值准备的转回	608,737.71
（五）对外担保计提的负债	8,651,775.12
合 计	<u>9,233,228.18</u>

十三、财务报表的批准报出：本财务报表业经公司董事会于 2006 年 8 月 24 日批准报出。

第七节 备查文件目录

- 一、 载有董事长亲笔签名的半年度报告正本。
- 二、 载有公司董事长、总经理、总会计师签名并盖章的会计报表。
- 三、 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。
- 四、 公司章程文本。

董事长：秦少秋

上海兴业房产股份有限公司

2006 年 8 月 26 日

母公司资产减值表

编报单位：上海兴业房产股份有限公司

2006年6月

单位：元

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
一、坏帐准备合计	339,113,702.21	-608,737.71				338,504,964.50
其中：应收账款						0.00
其他应收款	339,113,702.21	-608,737.71				338,504,964.50
二、短期投资减值准备合计						
其中：股票投资						
债权投资						
三、存货跌价准备合计	255,000.00					255,000.00
其中：开发成本	255,000.00					255,000.00
库存商品						
四、长期投资减值准备合计	5,400,000.00					5,400,000.00
其中：长期股权投资	5,400,000.00					5,400,000.00
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						
九、 合 计	344,768,702.21	-608,737.71				344,159,964.50

公司董事长：秦少秋

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文

上海股份有限公司二00六年度会计报表

合并资产减值表

编报单位：上海兴业房产股份有限公司

2006年6月

单位：元

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
一、坏帐准备合计	339,485,550.69	-674,679.93				338,810,870.76
其中：应收账款	111,205.22	5,585.72				116,790.94
其他应收款	339,374,345.47	-680,265.65				338,694,079.82
二、短期投资减值准备合计						
其中：股票投资						
债权投资						
三、存货跌价准备合计	255,767.97					255,767.97
其中：开发成本	255,000.00					255,000.00
库存商品	767.97					767.97
四、长期投资减值准备合计	5,400,000.00					5,400,000.00
其中：长期股权投资	5,400,000.00					5,400,000.00
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						
九、 合 计	345,141,318.66	-674,679.93				344,466,638.73

公司董事长：秦少秋

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文

资 产 负 债 表

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

2006-6-30

单位：元

币种：人民币

未经审计

项目	合 并		母 公 司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
资 产				
流动资产：				
货币资金	3,219,549.09	4,999,484.36	1,559,921.36	2,788,516.54
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	2,006,680.72	1,910,707.82		
其他应收款	12,959,789.46	24,647,990.41	9,710,444.39	20,169,665.22
预付账款	2,182,328.57	2,407,629.34		
应收补贴款				
存货	17,349,621.08	17,563,174.43	16,995,540.58	16,995,540.58
待摊费用	21,151.48	27,965.03	13,147.81	20,165.89
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	37,739,120.40	51,556,951.39	28,279,054.14	39,973,888.23
长期投资：				
长期股权投资	11,479,600.00	11,479,600.00	16,671,777.83	16,625,653.46
长期债权投资				
长期投资合计	11,479,600.00	11,479,600.00	16,671,777.83	16,625,653.46
其中：合并价差(贷差以“-”号表示 合并报表填列)				
其中：股权投资差额(贷差以“-”号表示 合并报表填列)				
固定资产：				
固定资产原价	1,882,330.77	2,164,641.06	1,487,127.92	1,999,053.21
减：累计折旧	1,337,491.77	1,645,105.81	1,299,570.24	1,628,592.90
固定资产净值	544,839.00	519,535.25	187,557.68	370,460.31
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	544,839.00	519,535.25	187,557.68	370,460.31
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	544,839.00	519,535.25	187,557.68	370,460.31
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计				
递延税项：				
递延税款借项				
资 产 总 计	49,763,559.40	63,556,086.64	45,138,389.65	56,970,002.00
负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	32,147,107.77	37,678,430.03	32,147,107.77	37,678,430.03
应付票据				
应付账款	764,148.88	765,013.40	344,578.00	344,578.00
预收账款	1,244,902.96	616,992.36	1,244,852.96	490,198.46
应付工资				
应付福利费	488,825.11	412,467.80	466,116.44	393,995.69
应付股利				
应交税金	5,962,546.74	5,780,667.12	5,126,097.66	4,981,819.76
其他应交款	191,750.51	185,000.00	190,851.39	185,000.00
其他应付款	9,268,526.37	13,041,057.94	6,499,943.02	8,391,305.79
预提费用	21,534,171.53	21,439,664.90	21,534,171.53	21,439,664.90
预计负债	405,752,381.52	415,024,158.47	405,752,381.52	415,024,158.47
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	477,354,361.39	494,943,452.02	473,306,100.29	488,929,151.10
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				
递延税款：				
递延税款贷项				
负 债 合 计	477,354,361.39	494,943,452.02	473,306,100.29	488,929,151.10
少数股东权益(合并报表填列)	576,908.65	571,783.72		
股东权益：				
股本	194,641,920.00	194,641,920.00	194,641,920.00	194,641,920.00
资本公积	294,503,906.44	293,352,030.37	294,503,906.44	293,352,030.37
盈余公积	62,127,679.44	62,127,679.44	62,104,151.38	62,104,151.38
其中：法定公益金	18,412,151.99	18,412,151.99	18,404,799.39	18,404,799.39
未确认的投资损失				
未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)	-979,441,216.52	-982,080,778.91	-979,417,688.46	-982,057,250.85
外币报表折算差额(合并报表填列)				
股 东 权 益 合 计	-428,167,710.64	-431,959,149.10	-428,167,710.64	-431,959,149.10
负 债 及 股 东 权 益 总 计	49,763,559.40	63,556,086.64	45,138,389.65	56,970,002.00

公司董事长：秦少秋

主管会计工作负责人：曹光耀

会计机构负责人：何佩文

利 潤 表

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

2006-6-30

单位：元

币种：人民币

現目	2006年上半年		本期数（4-6月）2006年		上年同期数		上年同期数（2005年4-6月）	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	3,717,288.00		2,140,175.87		7,987,415.22	3,799,583.86	1,503,412.97	345,000.00
减：主营业务成本	3,483,870.22		1,996,703.31		6,569,707.83	2,554,003.18	1,062,958.19	0.00
主营业务税金及附加	2,247.81		2,247.81		211,769.42	208,977.11	21,601.69	18,975.00
二、主营业务利润	231,169.97	0.00	141,224.75	0.00	1,205,937.97	1,036,603.57	418,853.09	326,025.00
加：其他业务利润	3,347,319.75	3,347,319.75	3,176,066.75	3,176,066.75	523,534.18	509,366.68	78,251.81	64,084.31
营业费用	267,695.75	259,331.48	199,556.14	191,191.87	179,566.24	179,036.80	124,601.97	124,601.97
管理费用	7,008,619.47	6,796,014.23	3,070,812.21	3,056,377.26	-15,688,942.71	-15,823,203.43	-17,275,451.11	-18,788,452.08
财务费用	2,320,846.08	2,323,028.32	1,609,042.83	1,610,766.15	4,568,211.17	4,571,395.41	2,032,717.56	2,035,294.79
三、营业利润	-6,018,671.58	-6,031,054.28	-1,562,119.68	-1,682,268.53	12,670,637.45	12,618,741.47	15,615,236.48	15,566,416.95
加：投资收益	4,118.60	50,242.97	0.00	143,113.91	6,336.30	53,042.68	0.00	43,937.57
补贴收入								
营业外收入	78,510.80	14,402.00	78,210.80	14,102.00	12,689,500.00	12,689,500.00	0.00	0.00
减：营业外支出	-8,605,971.70	-8,605,971.70	-15,436,374.55	-15,436,374.55	21,797,308.65	21,797,308.65	13,225,645.76	13,225,645.76
四、利润总额	2,669,929.52	2,639,562.39	13,952,465.67	13,911,321.93	3,569,165.10	3,563,975.50	2,389,590.72	2,384,708.76
减：所得税	25,242.20		25,242.20					
减：少数股东本期损益(合并报表填列，亏损以“-”号填列)	5,124.93		15,901.54		5,189.60		4,881.96	
五、净利润	2,639,562.39	2,639,562.39	13,911,321.93	13,911,321.93	3,563,975.50	3,563,975.50	2,384,708.76	2,384,708.76
加：年初未分配利润	-982,080,778.91	-982,057,250.85			-984,008,986.02	-983,985,457.96		
加：其他转入								
六、可供分配的利润	-979,441,216.52	-979,417,688.46			-980,445,010.52	-980,421,482.46		
减：提取法定盈余公积								
提取法定公益金								
七、可供投资者分配的利润								
减：应付优先股股利								
提取任意公积金								
应付普通股股利								
转作股本的普通股股利								
八、未分配利润（未弥补亏损以“-”号表示）	-979,441,216.52	-979,417,688.46			-980,445,010.52	-980,421,482.46		

公司董事长：秦少秋

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文

现金流量表

编报单位：上海兴业房产股份有限公司

2006年6月30日

单位：元 币种：人民币 未经审计

项 目	合 并	母 公 司
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	7,933,618.82	3,812,694.40
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	11,361,310.84	11,294,272.50
经营活动现金流入小计	19,294,929.66	15,106,966.90
购买商品、接受劳务支付的现金	3,601,834.48	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,359,926.66	1,329,078.90
支付的各项税费	36,606.25	35,673.50
支付的其他与经营活动有关的现金	10,469,494.39	9,593,421.53
经营活动现金流出小计	15,467,861.78	10,958,173.93
经营活动产生的现金流量净额	3,827,067.88	4,148,792.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	4,118.60	4,118.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	134,381.25	134,381.25
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	138,499.85	138,499.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	245,503.00	15,888.00
投资所支付的现金		
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	245,503.00	15,888.00
投资活动产生的现金流量净额	-107,003.15	122,611.85
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金		
借款所收到的现金		
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		
偿还债务所支付的现金	5,500,000.00	5,500,000.00
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
筹资活动现金流出小计	5,500,000.00	5,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-5,500,000.00	-5,500,000.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,779,935.27	-1,228,595.18
补充资料		
净利润（亏损以“-”号表示）	2,639,562.39	2,639,562.39
加：少数股东本期损益（亏损以“-”号表示）	5,124.93	
减：未确认的投资损失	0.00	
加：计提的资产减值准备	-674,679.93	-608,737.71
固定资产折旧	41,194.58	19,785.96
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）	6,813.55	7,018.08
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	44,623.42	44,623.42
固定资产报废损失		
财务费用	2,355,033.56	2,355,033.56
投资损失（减：收益）	-4,118.60	-50,242.97
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	213,553.35	
经营性应收项目的减少（减：增加）	12,492,208.75	11,067,958.54
经营性应付项目的增加（减：减少）	-13,292,248.12	-11,326,208.30
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	3,827,067.88	4,148,792.97
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	3,219,549.09	1,559,921.36
减：现金的期初余额	4,999,484.36	2,788,516.54
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	-1,779,935.27	-1,228,595.18

公司董事长：秦少秋

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文