

上海新黄浦置业股份有限公司
600638

2005 年半年度报告

2005 年 7 月 30 日

目录

一、重要提示	1
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	6
五、管理层讨论与分析	7
六、重要事项	9
七、财务报告	11
八、备查文件目录	31

一、重要提示

1、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、公司全体董事出席董事会会议。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人董事长吴明烈先生，主管会计工作负责人总经理陆却非先生，会计机构负责人（会计主管人员）财务总监胡少波先生声明：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 号西楼 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、公司法定代表人：吴明烈
- 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 号西楼 32 层
公司证券事务代表：无
- 6、公司信息披露报纸名称：《上海证券报》、《中国证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

(二) 主要财务数据和指标

1 主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

主要会计数据	本报告期末	上年度期末		本报告期末 比上年度期 末增减 (%)
		调整后	调整前	
流动资产	1,154,828,854.99	954,004,881.91	954,004,881.91	21.05
流动负债	359,002,554.79	230,140,800.73	230,140,800.73	55.99
总资产	2,674,463,621.89	2,494,144,107.10	2,494,144,107.10	7.23
股东权益(不含少数股东权益)	2,275,986,335.25	2,225,158,503.95	2,225,158,503.95	2.28
每股净资产	4.0558	3.9653	3.9653	2.28
调整后的每股净资产	4.0509	3.9636	3.9636	2.20
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
净利润	50,827,831.30	35,025,305.33	35,025,305.33	45.12
扣除非经常性损益后的净利润	32,484,779.01	17,946,639.49	17,946,639.49	81.01
每股收益	0.0906	0.0624	0.0624	45.19
净资产收益率(%)	2.2332	1.566	1.566	42.61
经营活动产生的现金流量净额	196,438,774.31	19,591,930.78	19,591,930.78	902.65

经营活动产生的现金流量增长比例较大的原因是: 本期收到 155 号地块动迁收入尾款现金 12,271.18 万元。

2 扣除非经常性损益项目和金额

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额
各种形式的政府补贴	20,000,000
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	14,981.99
以前年度已经计提各项减值准备的转回	7,362,708.00
所得税影响数	9,034,637.70
合计	18,343,052.29

3 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	2.91	2.94	0.1179	0.1179
营业利润	2.45	2.47	0.0992	0.0992
净利润	2.23	2.26	0.0906	0.0906
扣除非经常性损益后的净利润	1.43	1.44	0.0579	0.0579

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 93,022 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	报告期内 增减	报告期末持 股数量	比例(%)	股份类别 股份类别 (已流通 或未流 通)	质押或冻 结情况	股东性质 (国有股东 或外资股 东)
1.上海市国有资产管理办公室	0	197,621,636	35.22	未流通	未知	国有股东
2.上海新黄浦(集团)有限责任 公司	0	18,269,595	3.26	未流通	未知	法人股东
3.上海海浦中心房地产有限公 司	0	16,402,338	2.92	未流通	未知	法人股东
4.上海东亚建筑实业有限公司	0	13,701,261	2.44	未流通	未知	法人股东
5.上海众鑫建材实业有限责任 公司	0	13,183,920	2.35	未流通	未知	法人股东
6.申银万国证券股份有限公司	0	11,091,600	1.98	未流通	未知	法人股东
7.广州美盈鞋业有限公司	0	8,856,000	1.58	未流通	未知	法人股东
8.上海市城市建设投资开发总 公司	0	5,791,500	1.03	未流通	未知	法人股东
9.上海新黄浦楼宇装备实业有 限公司	0	4,012,247	0.71	未流通	未知	法人股东
10.上海永华房地产开发有限 公司	0	2,592,000	0.46	未流通	未知	中外合资股 东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

公司前十名股东中，上海海浦中心房地产有限公司系上海新黄浦(集团)有限责任公司控股子公司。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。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股 的数量	种类 (A、B、H股 或其它)
1.上海康桥半岛房地产发展有限公司	1,000,574	A股
2.李允明	564,087	A股
3.招商银行股份有限公司 - 长城久泰中信标 普 300 指数证券	428,636	A股
4.上海嘉宝奇伊房地产经营有限公司	376,000	A股
5.丁惠华	250,565	A股
6.李志端	234,080	A股

7. 朱煜	212,090	A 股
8. 何伟璋	209,772	A 股
9. 谭惠萍	200,000	A 股
10. 兴和证券投资基金	186,777	A 股

前十名流通股股东关联关系的说明：

公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或一致行动人的情况。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明：

公司未知前十名流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系。

4、控股股东及实际控制人变更情况

控股股东名称：上海黄浦区国有资产管理委员会

地址：上海市延安东路 300 号西楼 13 层

主任：沈正娟女士

控股股东发生变更的日期：2005-02-03

披露控股股东发生变更相关信息的指定报纸：《上海证券报》、《中国证券报》

披露控股股东发生变更相关信息的日期：2005-02-05

2005 年 2 月 3 日上海市黄浦区国有资产管理委员会与中国华闻投资控股有限公司签署了股权转让协议，转让上海新黄浦（集团）有限责任公司 75% 的股份。股权转让后，中国华闻投资控股有限公司成为上海新黄浦（集团）有限责任公司的控股股东，上海黄浦区国有资产管理委员会持有 25% 的股份，成为参股股东。

同时公司接到上海黄浦区国有资产管理委员会通知，上海黄浦区国有资产管理委员会持有的本公司 197,621,636 股国家股，占总股本的 35.22%，不再授权上海新黄浦（集团）有限责任公司管理。

该事项已刊登在 2005 年 2 月 5 日的《上海证券报》、《中国证券报》上。

四、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

公司在 2005 年 6 月 28 日召开的 2004 年度股东大会上通过了公司董事会、监事会换届选举议案，选举产生了第五届董事会、监事会成员。

第五届董事会成员为：吴明烈、陆却非、单国铭、李任，独立董事：陆红军、王世宏，其中单国铭、李任、王世宏为新增董事。公司第四届董事会成员朱坚勇、甘湘南，独立董事张晖明、张有礼任期届满，不再担任公司董事。

第五届监事会成员为：胡耕华、张雅斌、姚建东。

6 月 28 日召开的公司第五届一次董事会一致选举吴明烈先生为公司董事长，陆却非先生为公司副董事长。通过了公司高级管理人员的聘任，同意聘任陆却非先生为公司总经理、朱坚勇先生为公司副总经理、李薇洁女士为公司第五届董事会秘书、胡少波先生为公司财务总监。

6 月 28 日召开的公司第五届一次监事会一致选举胡耕华先生为监事长。

以上决议公告刊登在 2005 年 6 月 29 日的《上海证券报》、《中国证券报》上。

五、管理层讨论与分析

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，公司在董事会的领导下，按照年初制定的经营目标，继续强化了经营管理，对现有的资产进行了全面的梳理和整合，加大了租售的力度，使房产销售和租赁业务都取得较好的成果。

公司报告期实现主营业务收入 15586.5 万元，主营业务成本 8320.31 万元，实现净利润 5082.78 万元，同期增长 45.12%。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》规定，本公司属于房地产开发与经营业。公司主营业务为房地产开发经营及危旧房改造，物业管理等，具有国家级房地产开发一级资质。

(2) 占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位: 元 币种: 人民币

	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 (%)
分行业						
房地产业	155,675,966.78	83,076,347.40	42.45	17.77	-3.28	21.18
其中: 关联交易	0	0		/	/	/

(3) 主营业务分地区情况表

单位: 元 币种: 人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
上海	155,865,026.60	15.89

主营业务构成情况的说明

其中: 房地产销售明细

项 目	营业收入	营业成本	营业毛利
商品房销售	48,944,559.88	12,359,637.24	36,584,922.64
商品房出租	48,249,992.14	19,168,841.67	29,081,150.47
新新二期动迁	40,000,000.00	37,236,523.96	2,763,476.04
合计	137,194,552.02	68,765,002.87	68,429,549.15

房地产销售收入较去年同期上升 17.77%。

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

(5)主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海欣龙企业发展有限公司	地块项目开发营建、租赁、销售		20,000	53390.78	2338.81
上海科技京城管理发展有限公司	五金交电、通讯电子产品贸易及咨询服务		1,500	3870.85	2.49

2、报告期内，公司主营业务及其结构未发生重大变化，公司主营业务盈利能力、利润构成与上年度同期相比未发生重大变化。

3、报告期内，无对公司净利润产生重大影响的其他经营业务活动。

4、报告期内，未发生单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达 10%的情况。

5、在经营中出现的问题与困难及解决方案

下半年国家宏观调控使房地产企业面临投资风险，因此公司仍要继续拓宽对现有房产的租售渠道，同时还要继续寻求并实施具有发展前景和保值潜力的相关的房地产项目，使公司保持稳健发展的态势。

(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。

六、重要事项

（一）公司治理的情况

公司严格遵照中国证监会有关规定和《上海证券交易所股票上市规则》的要求，不断完善公司法人治理结构，维护股东利益，增强公司的诚信意识，报告期内经 2004 年度股东大会通过，完善和修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》。

（二）报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内公司没有以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案、公积金转增股本方案。

（三）中期拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司中期不进行利润分配和公积金转增股本。

（四）重大诉讼仲裁事项

报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

（五）报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

（六）报告期内公司重大关联交易事项

报告期内没有重大关联交易事项。

（七）重大合同及其履行情况

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。

4、担保情况

本报告期公司无担保事项。

独立董事对对外担保情况的专项说明及独立意见

根据证监发[2003]56 号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》，以及近期下发的证监公司字[2005]37 号《关于集中解决上市公司资金被占用和违规担保问题的通知》，沪证监公司字[2005]157 号《关于集中解决上海上市公司资金被占用和违规担保问题的通知》，公司独立董事陆红军先生、王世宏先生本着认真负责的态度，对公司对外担保情况进行核查：

公司能严格执行中国证监会、上海证监局和公司章程等有关规定，严格控制对外担保的或有风险；报告期内，公司无任何对外担保，更没有违规担保情况发生，且无以前发生延续到本期履行的担保事项，较好地保护了投资者的合法权益。

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

（八）公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

（九）聘任、解聘会计师事务所情况

公司未改聘会计师事务所，公司聘任上海立信长江会计师事务所有限公司为公司的审计机构。

（十）公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、公司董事会及董事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。

（十一）其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

七、财务报告（未经审计）

- 一、公司中期财务会计报告未经审计。
- 二、财务会计报表（资产负债表、利润及利润分配表、现金流量表附后）。
- 三、会计报表附注

一、公司简介：

上海新黄浦置业股份有限公司（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。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。公司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）、电工材料、汽车配件。

二、公司采用的主要会计政策、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

外币业务按发生时的中国人民银行公布的人民币市场汇价作为折算汇率，折合成人民币记帐，年末外币帐户余额按年末市场汇价折合成人民币金额进行调整。外币专门借款帐户年末折算差额，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（中间价）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（中间价）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；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，坏帐损失发生时，冲销已提取的坏帐准备。

3、坏帐准备的计提方法和计提比例

除个别认定法外，按应收帐款和其他应收款年末余额的 6% 计提。

（十）存货核算方法

1、存货分类为

存货分类为：原材料、低值易耗品、产成品、库存商品、开发成本、开发产品、工程施工、周转房等。

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

低值易耗品采用五五摊销法。

4、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。

5、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。

6、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。

7、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

8、存货跌价准备的确认标准、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。

（十一）长期投资核算方法

1、取得的计价方法

长期投资取得时以初始投资成本计价，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）。2003 年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。

如果计提的利息到期不能收回，停止计息并冲回原已计提的利息。

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。年末，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、固定资产装修、其他等。

3、固定资产的取得计价：

一般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、固定资产折旧采用年限平均法分类计提。根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产发生的符合资本化条件的装修费用，在两次装修期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

固定资产类别	预计使用年限	净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30 - 40	5%	2.375 - 3.167%
机器设备	8	5%	11.875%
运输设备	8	5%	11.875%
通用设备	5 - 6	5%	15.830 - 19.000%
其他设备	5	5%	19.000%
固定资产装修	3	---	---

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、实体损坏、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。相关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，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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

每一会计期间利息资本化的金额 = 至当年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。

（二十）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。

（二十一）收入确认原则

1、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、出租物业收入：（1）具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书（2）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（3）出租开发成本能够可靠地计量。

3、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。

4、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。

5、他人使用本企业资产：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确认为收入。

（二十二）所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

(二十三) 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

税种	税率	备注
增值税	17%	商品销售
营业税	5%	商品房销售等
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

公司所控制的所有子公司情况及其合并范围(单位：万元)

被投资单位全称	业务性质	注册资本	经营范围	母公司实际投资额	母公司控股比例	合并范围内控股比例	是否合并
上海欣龙企业发展有限公司	房地产业	20,000	黄浦区 155 号街坊东、156 号街坊地块项目开发、营建、租赁销售、物业管理、房地产经纪活动、室内装潢、国内贸易（除专营）	18,000	90%	90%	是
上海科技京城管理发展有限公司		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“四技”服务，国内贸易（不含国家专营、专控、专卖商品）。（上述经营范围涉及及许可经营的凭许可证经营）。附设分支机构。	1,350	90%	90%	是

(二) 无纳入合并报表范围但母公司持股比例未达到 50% 以上的子公司。

(三) 本期合并报表范围的变更情况：

根据下属子公司上海高立贸易发展有限公司第四届第一次董事会关于“申请提前终止经营”的议案、上海市外高桥保税区管理委员会编号 20 的“企业注销同意函”以及相关税务、财政注销核准表，本期下属上海高立贸易发展有限公司已终止经营并办理完毕相关歇业手续，不再纳入并表范围。

(四) 报告期内无因购买、受让股权而增加控股子公司、合营企业情况。

(五) 报告期内无出售子公司情况。

(六) 无按照比例合并方法进行合并的公司。

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期末数）

(一) 货币资金

项目	期末数	期初数
现金	44,742.55	10,475.83
银行存款	890,096,141.03	701,057,848.16
合计	890,140,883.58	701,068,323.99
其中美元：外币金额		4,230.45
折算汇率		8.2765
折合人民币		35,013.32

货币资金期末数比年初数增加 189,072,559.59 元，增加主要原因为：本期收回 155 号地块动迁收入尾款，收到现金 12,271.18 万元。

(二) 应收帐款

1、帐龄分析

帐龄	期 末 数				期 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	7,254,872.64	27.14%	6%	435,292.36	159,241,337.35	98.01%	6%	9,554,480.24
1-2年	16,409,274.00	61.38%	6%	984,556.44	334,900.00	0.21%	6%	20,094.00
2-3年	295,766.00	1.10%	6%	17,745.96	1,967,761.00 注 1	1.21%	6%	963,743.46
3年以上	2,775,623.30 注 1	10.38%	6%	1,737,376.60	923,628.30 注 2	0.57%	6%	780,579.10
合计	26,735,535.94	100.00%		3,174,971.36	162,467,626.65	100.0%		11,318,896.80

注 1:在上一报告期按个别认定法应收上海京城超市有限公司 1,921,995.00 元,按 50% 计提坏帐准备,金额为 960,997.50 元;应收黄浦 1 号基地指挥部 771,448.30 元,全额计提坏帐准备,金额为 771,448.30 元;

2、期末应收帐款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 19,267,817.30 元，占应收帐款总金额的 72.07%。

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。

4、应收帐款期末数比年初数减少 135,732,090.71 元,减少原因为：2005 年 1 月 26 日收到 155 号地块动迁收入尾款,收到现金 12,271.18 万元。

(三) 其他应收款

1、帐龄分析

帐龄	帐面余额	期 末 数			期 初 数			
		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	193,944,458.53	98.45%	6%	11,636,667.51	260,000.00	7.85%	6%	15,600.00
1 - 2 年	49,234.45	0.03%	6%	2,954.07	49,234.45	1.48%	6%	2,954.07
2 - 3 年	3,004,203.09	1.52%	6%	180,252.19	3,004,203.09	90.67%	6%	180,252.19
合 计	<u>196,997,896.07</u>	<u>100.00%</u>	<u>≡</u>	<u>11,819,873.77</u>	<u>3,313,437.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>≡</u>	<u>198,806.26</u>

2、期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 196,944,458.53 元，占其他应收款总金额的比例为 99.97%。

3、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

帐 龄	期 末 数		期 初 数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1年以内	355,306.11	100.00%	20,000.00	100.00%

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		期 初 数	
	帐面余额	跌价准备	帐面余额	跌价准备
原材料	2,792,284.63	---	2,018,004.93	---
低值易耗品	15,046.50	---	15,046.50	---
产成品	839,290.29	---	839,290.29	---
开发成本	0.00	---	37,226,478.96	---
开发产品	56,883,018.48	4,935,561.48	64,138,225.58	5,583,849.47
合 计	<u>60,529,639.90</u>	<u>4,935,561.48</u>	<u>104,237,046.26</u>	<u>5,583,849.47</u>

存货跌价准备本期减少系因商品房销售相应冲销所提跌价准备。

1、年末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业开发产品的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

2、存货期末数比年初数减少 43,059,118.37 元，减少比例为 43.65%，减少主要原因为：本期实现新新二期动迁收入 40,000,000.00 元，结转相应动迁成本 37,226,478.96 元。

其中：

(1) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
陈家宅基地	1995年	809,965.51	---	---	809,965.51
凌家弄基地	1996年	138,073.99	---	---	138,073.99
南川基地	1996年	5,845,986.86	---	---	5,845,986.86
新新基地	1996年	8,332,662.00	---	8,332,662.00	0.00
由由小区	1997年	104,338.08	---	---	104,338.08
平江三期	2003年	8,318,093.43	---	---	8,318,093.43
外购商品房	---	40,589,105.71	1,130,940.60	53,485.70	41,666,560.61
合 计	---	64,138,225.58	1,130,940.60	8,386,147.70	56,883,018.48

(2) 存货跌价准备

项目名称	期初余额	本期计提	出售转销	期末余额
陈家宅基地	591,690.31	---	---	591,690.31
南川基地	812,952.59	---	---	812,952.59
由由小区	44,165.08	---	---	44,165.08
凌家弄基地	138,073.99	---	---	138,073.99
新新基地	648,287.99	---	648,287.99	---
外购商品房	3,348,679.51	---	---	3,348,679.51
合计	5,583,849.47	---	648,287.99	4,935,561.48

(六) 长期投资：

项 目	期 末 数		期 初 数	
	帐面余额	减值准备	帐面余额	减值准备
长期股权投资	50,722,869.36	4,268,268.74	46,056,108.61	4,268,268.74

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 (股)	占被投资公司 注册资本比例	初始投资 成本	期末帐面余额	减值准备	期初帐面余额
国嘉实业	法人股	152,551	---	152,551.00	152,551.00	152,551.00	152,551.00
珠江实业	法人股	5,000	---	5,000.00	5,000.00	---	5,000.00
小计				157,551.00	157,551.00	152,551.00	157,551.00

(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	占被投资单位 注册资本比例	期初余额	本期投资增减额	期末帐面余额
上海金信房地产有限公司	10.00%	4,115,717.74	---	4,115,717.74
上海东汉物业管理有限公司	5.00%	83,137.00	---	83,137.00
上海永华房地产有限公司	5.00%	4,422,436.00	---	4,422,436.00
上海国际信托投资公司	0.07%	16,668,300.00	---	16,668,300.00
上海祥生保险代理有限公司	10.00%	500,000.00	---	500,000.00
上海全光网络科技股份有限公司	16.00%	3,908,428.55	---	3,908,428.55
上海端正物业有限公司	10.00%	1,000,000.00	---	1,000,000.00
上海美华建筑装饰有限公司	30.00%	1,693,743.48	---	1,693,743.48
上海外滩源发展有限公司	5.00%	2,500,000.00	---	2,500,000.00
上海微电子设计有限公司	28.57%		2,000,000.00	2,000,000.00
合计	---	34,891,762.77	2,000,000.00	36,891,762.77

B、权益法核算的对子公司股权投资：

投资单位名称	投 资 起 止 期	占被投资单位 注册资本比例	期初余额	本期权益增减额				期末余额			
				本期合计	其中			初始投资	累计增减	合计	
					投资成本	确认收益	差额摊销				分得利润
上海赛格电子市场有限公司	-- -	30%	4,323,976.85	230,945.26	---	230,945.26	---	---	1,500,000.00	3,054,922.11	4,554,922.11
上海彼菱计算机软件有限公司	-- -	23%	175,491.01	-33,441.97	---	-33,441.97	---	---	240,000.00	-97,950.96	142,049.04
小计	-- -	---	4,499,467.86	197,503.29	---	197,503.29	---	---	1,740,000.00	2,956,971.15	4,696,971.15

2、长期投资减值准备

长期股权投资减值准备：

被投资单位名称	期初数	本期减少	期末数	计提原因
上海金信房地产有限公司	4,115,717.74	---	4,115,717.74	公司亏损
国嘉实业	<u>152,551.00</u>	---	<u>152,551.00</u>	已退市
小计	<u>4,268,268.74</u>	---	<u>4,268,268.74</u>	---

3、构成合并价差的股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	期初金额	本期摊销额	期末余额
上海欣龙企业发展有限公司	7,235,946.76	股权转让	合同期限	6,507,326.98	75,374.46	6,431,952.52

(七) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产原价

类别	期初原价	本期增加	本期减少	期末原价
房屋及建筑物	7,945,116.03	---	---	7,945,116.03
通用设备	1,401,071.93	55,827.00	35,534.19	1,421,364.74
运输设备	1,470,124.84	---	1,341,688.56	128,436.28
固定资产装修	2,514,342.00	---	---	2,514,342.00
其他	<u>9,969,681.31</u>	---	---	<u>9,969,681.31</u>
合计	<u>23,300,336.11</u>	<u>55,827.00</u>	<u>1,377,222.75</u>	<u>21,978,940.36</u>

2、累计折旧

类别	期初数	本期提取	本期减少	期末数
房屋及建筑物	1,314,554.55	55,639.32	---	1,370,193.87
通用设备	1,084,926.43	101,724.54	30,264.48	1,187,509.03
运输设备	1,329,534.17	---	1,207,519.70	122,014.47
固定资产装修	739,519.80	420,000.00	---	1,159,519.80
其他	<u>7,600.00</u>	<u>1,620,000.00</u>	---	<u>1,627,600.00</u>
合计	<u>4,476,134.95</u>	<u>2,197,363.86</u>	<u>1,237,784.18</u>	<u>5,435,714.63</u>

3、固定资产减值准备

类别	期初数	期末数	计提原因
房屋及建筑物	2,882,411.60	2,882,411.60	原值低于市值

4、已提足折旧仍继续使用的固定资产

类别	帐面原值	累计折旧	帐面净值
通用设备	627,585.01	595,090.10	32,494.91
运输设备	128,436.28	122,014.47	6,421.81
其他	<u>8,000.00</u>	<u>7,600.00</u>	<u>400.00</u>
合计	<u>764,021.29</u>	<u>724,704.57</u>	<u>39,316.72</u>

(八) 其他长期资产：

类别及内容	期初数	本期增加	本期减少	本期摊销	期末数
新黄浦金融大厦	323,998,783.23	---	---	4,258,653.66	319,740,129.57
科技京城大厦	1,139,132,297.82	5.28	---	14,421,082.26	1,124,711,220.84

外购商品房	19,278,514.71	---	4,095,061.69	115,451.28	15,068,001.74
合计	<u>1,482,409,595.76</u>	<u>5.28</u>	<u>4,095,061.69</u>	<u>18,795,187.20</u>	<u>1,459,519,352.15</u>

(十) 应付帐款

<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
4,770,636.76	8,994,475.06

- 1、期末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。
- 2、帐龄超过三年的大额应付帐款有：

<u>债权人名称</u>	<u>金额</u>	<u>未偿还原因</u>	<u>备注(报表日后已还款的应予注明)</u>
上海乐吉产电有限公司	1,600,000.00	工程款结算尚未结束	---
上海轻亚机电物资公司	1,827,911.42	工程款结算尚未结束	---

(十一) 预收帐款

<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
48,900,819.78	90,139,033.87

- 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、其中：房地产销售的预收帐款

<u>项目</u>	<u>性质或内容</u>	<u>金额</u>	<u>帐龄</u>
凌家弄	预收房款	278,000.00	2至3年
零星房	预收动迁房款	30,805,269.37	1至2年
陈家宅	动迁补偿费	6,899,748.07	1至2年
零星房	预收动迁房款	1,638,684.00	1年以内
北京东路 470 号	预收房款	1,030,000.00	1年以内

(十二) 其他应付款：

<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
260,680,338.20	63,292,664.22

- 1、年末余额中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东欠款为 494,363.19 元。

- 2、帐龄超过三年的大额其他应付款：

<u>债权人名称</u>	<u>金额</u>	<u>未偿还原因</u>	<u>备注</u> (报表日后已还款的应予注明)
上海美华建筑装饰有限公司	4,975,292.97	往来款	---
南京东路 140 号地块	3,275,839.00	动迁尾款	---

(十三) 应付股利

<u>投资者名称或类别</u>	<u>期末欠付股利金额</u>	<u>欠付原因</u>
国有法人股	133,374.00	1995 年现金股利
国有法人股	3,308,350.20	1996 年现金股利
国有法人股	6,571,873.50	1999 年现金股利
国有法人股	4,388,896.36	2001 年现金股利
国有法人股	<u>6,871,291.30</u>	2003 年现金股利
合计	<u>21,273,785.36</u>	

(十四) 应交税金

税种	期末数	期初数	报告期执行的法定税率
增值税	-120,323.12	56,704.44	17%
营业税	1,111,045.58	5,365,427.51	5%
城建税	77,773.18	379,549.25	7%
企业所得税	17,684,902.60	32,841,286.69	33%
个人所得税	3,565.42	53,194.61	---
房产税	<u>2,082,503.43</u>	<u>3,286,068.50</u>	---
合计	<u>20,839,467.09</u>	<u>41,982,231.00</u>	

(十五) 其他应交款

项目	期末数	期初数	计缴标准
教育费附加	33,323.42	162,656.00	3.00%
河道管理费	<u>34,878.96</u>	<u>58,831.98</u>	1.00%
合计	<u>68,202.38</u>	<u>221,487.98</u>	

(十六) 股本

	期末数	比例%	期初数	比例%
1、未上市流通股份	391,011,816.00	69.68	391,011,816.00	69.68
(1) 发起人股份				
其中：				
国家持有股份	238,616,189.00	42.52	238,616,189.00	42.52
其中：国有股	197,621,636.00	35.22	197,621,636.00	35.22
国有法人股	40,994,553.00	7.30	40,994,553.00	7.30
境内法人持有股份				
(2) 募集法人股份	152,395,627.00	27.16	152,395,627.00	27.16
(3) 内部职工股	---	---	---	---
(4) 优先股或其他	---	---	---	---
其中：转配股				
未上市流通股份合计	<u>391,011,816.00</u>	<u>69.68</u>	<u>391,011,816.00</u>	<u>69.68</u>
2、已上市流通股份				
人民币普通股	170,152,172.00	30.32	170,152,172.00	30.32
境内上市的外资股	---	---	---	---
已上市流通股份合计	<u>170,152,172.00</u>	<u>30.32</u>	<u>170,152,172.00</u>	<u>30.32</u>
3、股份总数	<u>561,163,988.00</u>	<u>100.00</u>	<u>561,163,988.00</u>	<u>100.00</u>

(十七) 资本公积

项目	期末数	期初数
股本溢价	1,129,070,206.95	1,129,070,206.95

本期无变动。

(十八) 盈余公积

项目	期初数	本期增加	期末数
法定盈余公积	114,102,205.70	---	114,102,205.70
公益金	54,843,020.40	---	54,843,020.40
任意盈余公积	<u>28,021,951.49</u>	---	<u>28,021,951.49</u>
合计	<u>196,967,177.59</u>	---	<u>196,967,177.59</u>

(十九) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	337,957,131.41	---

调整年初未分配利润（调增为 + ，调减为 - ）	---	---
调整后年初未分配利润	337,957,131.41	---
加：本年净利润	50,827,831.30	---
减：提取法定盈余公积	---	10.00%
提取法定公益金	---	5.00%
应付普通股股利	---	---
期末未分配利润	388,784,962.71	---

(二十) 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	上年同期发生数	本期发生数	上年同期发生数
1.工业	189,059.82	2,302,222.23	126,699.73	1,491,491.07
2.商业	---	---	---	---
3.房地产业	155,675,966.78	132,190,106.08	83,076,347.40	85,889,623.40
4.旅游饮食服务业	---	---	---	---
小计	<u>155,865,026.60</u>	<u>134,492,328.31</u>	<u>83,203,047.13</u>	<u>87,381,114.47</u>
公司内各业务分部相互抵销	---	---	---	---
合计	<u>155,865,026.60</u>	<u>134,492,328.31</u>	<u>83,203,047.13</u>	<u>87,381,114.47</u>
上海地区	<u>155,865,026.60</u>	<u>134,492,328.31</u>	<u>83,203,047.13</u>	<u>87,381,114.47</u>
小计	<u>155,865,026.60</u>	<u>134,492,328.31</u>	<u>83,203,047.13</u>	<u>87,381,114.47</u>
公司内各地区分部相互抵销	---	---	---	---
合计	<u>155,865,026.60</u>	<u>134,492,328.31</u>	<u>83,203,047.13</u>	<u>87,381,114.47</u>

公司向前五名客户销售总额为 87,317,789.00 元，占公司本期全部主营业务收入的 56.02%。

其中：房地产销售明细

项目	营业收入	营业成本	营业毛利
商品房销售	48,944,559.88	12,359,637.24	36,584,922.64
商品房出租	48,249,992.14	19,168,841.67	29,081,150.47
新新三期动迁	40,000,000.00	37,236,523.96	2,763,476.04
合计	<u>137,194,552.02</u>	<u>68,765,002.87</u>	<u>68,429,549.15</u>

(二十一) 主营业务税金及附加：

项 目	计缴标准	本期发生数	上年同期发生数
营业税	5%	5,921,474.39	4,804,829.48
城建税	7%	414,503.19	351,135.71
教育费附加	3%	<u>177,644.21</u>	151,910.66
合计	---	<u>6,513,621.79</u>	5,307,875.85

(二十二) 其他业务利润

类 别	本期发生数			上年同期发生数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
停车费	1,894,932.61	481,763.99	1,413,168.62	1,925,496.00	662,359.45	1,263,136.55
代理业务	<u>435,200.00</u>	<u>24,153.60</u>	<u>411,046.40</u>	535,846.10	---	535,846.10
合计	<u>1,890,000.00</u>	<u>104,895.00</u>	<u>1,785,105.00</u>	2,461,342.10	662,359.45	1,798,982.65

(二十三) 管理费用

<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>
18,398,558.28	8,738,602.21

(二十四) 财务费用

<u>类 别</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>
利息支出	565,000.00	---
减：利息收入	6,614,206.73	1,535,339.42
汇兑损失	---	0.42
其 他	<u>3,892.94</u>	941.42
合 计	<u>-6,045,313.79</u>	-1,534,397.58

(二十五) 投资收益

1、本期发生数：

<u>类 别</u>	<u>股票投资</u>	<u>债权投资</u>	<u>成本法下确认的</u>	<u>权益法下确认的</u>	<u>股权投资</u>	<u>股权转让</u>	<u>减值准备</u>	<u>合 计</u>
	<u>收益</u>	<u>收益</u>	<u>股权投资收益</u>	<u>投资收益</u>	<u>差额摊销</u>	<u>处置收益</u>		
长期股权投资	---	---	---	175,074.68	-75,374.46	---	---	99,700.22

2、上年同期发生数：

<u>类 别</u>	<u>股票投资</u>	<u>债权投资</u>	<u>成本法下确认的</u>	<u>权益法下确认的</u>	<u>股权投资</u>	<u>股权转让</u>	<u>减值准备</u>	<u>合 计</u>
	<u>收益</u>	<u>收益</u>	<u>股权投资收益</u>	<u>股权投资收益</u>	<u>差额摊销</u>	<u>处置收益</u>		
长期股权投资	---	---	---	133,568.40	-75,374.46	---	---	58,193.94

(二十六) 补贴收入

<u>内容</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>	<u>来源依据</u>	<u>本年发生额说明</u>	<u>批准机关</u>	<u>文件时效</u>
科技扶持资金	20,000,000.00	15,000,000.00	科技扶持资金		上海市黄浦区财政局	---
财政扶持拨款		<u>2,958,000.00</u>	扶持拨款		上海市黄浦区财政局	---
合计	<u>20,000,000.00</u>	<u>17,958,000.00</u>	---		---	---

(二十七) 营业外收入

<u>类 别</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>
固定资产清理净收益	---	---
赔偿及罚款收入	---	17,129.31
其 他	14,981.99	---
非货币性交易收益	---	---
合 计	<u>14,981.99</u>	<u>17,129.31</u>

(二十八) 营业外支出

<u>类 别</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>
固定资产清理损失	---	---
捐赠	---	---
罚款支出	---	---
其 他	---	---
分流改制费	---	---
合 计	---	---

(二十九) 所得税

	<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>
	22,604,219.48	16,376,754.13

所得税本期发生数比上年同期发生数增加 6,227,465.35 元, 增加主要原因为: 本年实现利润总额比上年增加 24,156,467.13 元, 相应计提所得税增加。

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，凡未注明期初数的均为期末数）

(一) 应收帐款

1、帐龄分析

帐龄	帐面余额	期 末 数			期 初 数			
		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	7,254,872.64	27.14%	6%	435,292.36	37,244,221.81	92.03%	6%	2,234,653.31
1 至 2 年	16,409,274.00	61.38%	6%	984,556.44	334,900.00	0.83%	6%	20,094.00
2 至 3 年	295,766.00	1.10%	6%	17,745.96	1,967,761.00	4.86%	6%	963,743.46
3 年以上	2,775,623.30 注 1	10.38%	6%	1,737,376.60	923,628.30	2.28%	6%	780,579.10
合 计	26,735,535.94	100.00%	---	3,174,971.36	40,470,511.11	100.00%	---	3,999,069.87

注 1: 在上一报告期按个别认定法应收上海京城超市有限公司 1,921,995.00 元, 按 50% 计提坏帐准备, 金额为 960,997.50 元; 应收黄浦 1 号基地指挥部 771,448.30 元, 全额计提坏帐准备, 金额为 771,448.30 元;

2、期末应收帐款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 19,267,817.30 元，占应收帐款总金额的 72.07%。

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。

(二) 其他应收款

1、帐龄分析

帐龄	帐面余额	期 末 数			期 初 数			
		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	185,308,000.00	98.38%	6%	11,118,480.00	260,000.00	7.85%	6%	15,600.00
1 - 2 年	49,234.45	0.03%	6%	2,954.07	49,234.45	1.48%	6%	2,954.07
2 - 3 年	3,004,203.09	1.59%	6%	180,252.19	3,004,203.09	90.67%	6%	180,252.19
3 年以上	---	---	---	---	---	---	---	---
合 计	<u>188,361,437.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>---</u>	<u>11,301,686.26</u>	<u>3,313,437.54</u>	<u>100.00%</u>	<u>---</u>	<u>198,806.26</u>

2、期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 188,357,234.45 元，占其他应收款总金额的比例为 99.99%。

3、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。

(三) 长期投资

项 目	期 末 数		期 初 数	
	帐面余额	减值准备	帐面余额	减值准备
长期股权投资	374,443,496.11	4,268,268.74	351,272,067.59	4,268,268.74

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	初始投资 成本	帐面余额	减值准备	期初帐面余额
国嘉实业	法人股	152,551	---	152,551.00	152,551.00	152,551.00	152,551.00
珠江实业	法人股	5,000	---	5,000.00	5,000.00	---	5,000.00
合计			---	157,551.00	157,551.00	152,551.00	157,551.00

(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	占被投资单位 注册资本比例	期初余额	本期投资增减额	期末帐面余额
上海金信房地产有限公司	10.00%	4,115,717.74	---	4,115,717.74
上海东汉物业管理有限公司	5.00%	83,137.00	---	83,137.00
上海永华房地产有限公司	5.00%	4,422,436.00	---	4,422,436.00
上海国际信托投资公司	0.07%	16,668,300.00	---	16,668,300.00
上海祥生保险代理有限公司	10.00%	500,000.00	---	500,000.00
上海全光网络科技股份有限公司	16.00%	3,908,428.55	---	3,908,428.55
上海端正物业有限公司	10.00%	1,000,000.00	---	1,000,000.00
上海美华建筑装饰有限公司	30.00%	1,693,743.48	---	1,693,743.48
上海外滩源发展有限公司	5.00%	2,500,000.00	---	2,500,000.00
上海微电子设计有限公司	28.57%		2,000,000.00	2,000,000.00
合计	---	34,891,762.77	2,000,000.00	36,891,762.77

B、权益法核算的对子公司股权投资：

投资单位名称	投资起 止期	占被投资单位 注册资本比例	期初余额	本期权益增减额				期末余额			
				本期合计	其中			初始投资	累计增减	合计	
					投资成本	确认收益	差额摊销				分得利润
上海赛格电子市场有限公司	-- -	30%	4,323,976.85	230,945.26	---	230,945.26	---	---	1,500,000.00	3,054,922.11	4,554,922.11
上海彼斐计算机软件有限公司	-- -	23%	175,491.01	-33,441.97	---	-33,441.97	---	---	240,000.00	-97,950.96	142,049.04
小计	-- -	---	4,499,467.86	197,503.29	---	197,503.29	---	---	1,740,000.00	2,956,971.15	4,696,971.15

2、长期投资减值准备

长期股权投资减值准备：

被投资单位名称	期 初 数	本期减少	期 末 数	计提原因
上海金信房地产有限公司	4,115,717.74	---	4,115,717.74	公司亏损
国嘉实业	152,551.00	---	152,551.00	已退市
小计	4,268,268.74	---	4,268,268.74	---

3、构成合并价差的股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	期初金额	本期摊销额	期末余额
上海欣龙企业发展有限公司	7,235,946.76	股权转让	合同期限	6,507,326.98	75,374.46	6,431,952.52

(四) 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
----	--------	--------

	<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>	<u>本期发生数</u>	<u>上年同期发生数</u>
房地产业	137,194,552.02	113,049,689.48	68,765,002.87	70,846,025.24
合计	137,194,552.02	113,049,689.48	68,765,002.87	70,846,025.24

(五) 投资收益：

1、本期发生数：

类 别	股票投资 收益	债权投资收益	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	股权投资 差额摊销	股权转让 收 益	减值准备	合 计
长期股权投资			---	21,246,802.98	-75,374.46	---	---	21,171,428.52

2、上年同期发生数：

类别	股票投资 收益	债权投资收益	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	股权投资 差额摊销	股权转让 收 益	减值准备	合 计
长期股权投资	---	---	---	1,554,674.99	-75,374.46	---	---	1,479,300.53

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
上海新黄浦（集团）有限责任公司	上海市四川中路 276 号	房地产开发经营	母公司	国有企业（非公司法人）	吴明烈

(2) 受本公司控制的关联方：

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：万元）：

企 业 名 称	年 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
上海新黄浦（集团）有限责任公司	50,000.00	---	---	50,000.00
上海欣龙企业发展有限公司	20,000.00	---	---	20,000.00
上海科技京城管理发展有限公司	1,500.00	---	---	1,500.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化（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	%
上海新黄浦（集团）有限责任公司	21,589.12	38.48	---	---	19,762.16	35.22	1,826.96	3.26
上海欣龙企业发展有限公司	11,000.00	90.00	---	---	---	---	11,000.00	90.00
上海科技京城管理发展有限公司	1,350.00	90.00	---	---	---	---	1,350.00	90.00

注：2005 年 2 月 3 日上海市黄浦区国有资产管理委员会与中国华闻投资控股有限公司签署了股权转让协议，转让上海新黄浦（集团）有限责任公司 75% 的股份。股权转让后，中国华闻投资控股有限公司成为上海新黄浦（集团）有限责任公司的控股股东，上海黄浦区国有资产管理委员会持有 25% 的股份，成为参股股东。

同时公司接到上海黄浦区国有资产管理委员会通知，上海黄浦区国有资产管理委员会持有的本公司 197,621,636 股国家股，占总股本的 35.22%，不再授权上海新黄浦（集团）有限责任公司管理。

该事项已刊登在 2005 年 2 月 5 日的《上海证券报》、《中国证券报》上。

(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
---------	---------

上海恒立房地产有限公司

同受母公司控制

(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、向关联方采购货物：**(1) 交易规模：**

<u>企业名称</u>	<u>本期 金额</u>	<u>上年同期 金额</u>
上海恒立房地产有限公司	---	28,929,106.57

(2) 采购价格的确定依据：以评估价值为依据。

3、无关联方销售货物：**4、关联方应收应付款项余额：**

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>	
	<u>本期末</u>	<u>上年末</u>
预收账款		
上海恒立房地产有限公司		40,420.13
其他应付款：		
上海新黄浦（集团）有限责任公司	494,363.19	494,363.19
应收账款		
上海恒立房地产有限公司	179,649.49	---

5、公司无其他关联方交易事项。

6、公司无为关联方提供担保情况。

八、或有事项：

(一) 截至 2005 年 6 月 30 日止公司无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

(二) 截至 2005 年 6 月 30 日止公司无为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债。

九、承诺事项：

(一) 公司无对外经济担保事项。

(二) 公司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。

(三) 公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

(四) 公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

(五) 公司无其他重大财务承诺事项。

十、其他事项说明：

公司无需要披露的其他重要事项。

十一、本年度非经常性损益列示如下：（收益 +、损失 -）

<u>项 目</u>	<u>金 额</u>
（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	
（二）各种形式的政府补贴	20,000,000.00
（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	14,981.99
（四）以前年度已经计提各项减值准备的转回	7,362,708.00
（五）减：所得税影响额	9,034,637.70
合 计	18,343,052.29

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长签名的半年度报告文本；
- (二) 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；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件文本；
- (四) 公司章程文本；
- (五) 其它有关资料。

董事长：吴明烈
上海新黄浦置业股份有限公司
2005 年 7 月 30 日

附: 财务报表

资产负债表

2005-6-30

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

资 产	附注		合 并		母 公 司	
	合 并	母 公 司	期 末 数	期 初 数	期 末 数	期 初 数
流动资产:						
货币资金			890,140,883.58	701,068,323.99	335,391,673.28	652,336,272.81
短期投资			-	-	-	-
应收票据			-	-	-	-
应收股利			-	-	-	-
应收利息			-	-	-	-
应收账款			23,560,564.58	151,148,729.85	23,560,564.58	36,471,441.24
其他应收款			185,178,022.30	3,114,631.28	177,059,751.28	3,114,631.28
预付账款			355,306.11	20,000.00	355,306.11	20,000.00
应收补贴款			-	-	-	-
存货			55,594,078.42	98,653,196.79	55,594,078.42	98,653,196.79
待摊费用			-	-	-	-
一年内到期的长期债权投资			-	-	-	-
其他流动资产			-	-	-	-
流动资产合计			1,154,828,854.99	954,004,881.91	591,961,373.67	790,595,542.12
长期投资:			-	-	-	-
长期股权投资			46,454,600.62	41,787,839.87	370,175,227.37	347,003,798.85
长期债权投资			-	-	-	-
长期投资合计			46,454,600.62	41,787,839.87	370,175,227.37	347,003,798.85
其中: 合并价差(贷差以“-”号表示 合并报表填列)			6,431,952.52	6,507,326.98	-	-
其中: 股权投资差额(贷差以“-”号表示 合并报表填列)			6,431,952.52	6,507,326.98	-	-
固定资产:			-	-	-	-
固定资产原价			21,978,940.36	23,300,336.11	9,217,914.05	9,179,365.05
减: 累计折旧			5,435,714.63	4,476,134.95	2,423,486.62	2,320,216.00
固定资产净值			16,543,225.73	18,824,201.16	6,794,427.43	6,859,149.05
减: 固定资产减值准备			2,882,411.60	2,882,411.60	2,882,411.60	2,882,411.60
固定资产净额			13,660,814.13	15,941,789.56	3,912,015.83	3,976,737.45
工程物资			-	-	-	-
在建工程			-	-	-	-
固定资产清理			-	-	-	-
固定资产合计			13,660,814.13	15,941,789.56	3,912,015.83	3,976,737.45
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			1,459,519,352.15	1,482,409,595.76	1,459,519,352.15	1,482,409,595.76
无形资产及其他资产合计			1,459,519,352.15	1,482,409,595.76	1,459,519,352.15	1,482,409,595.76
递延税项:			-	-	-	-
递延税款借项			-	-	-	-

公司法定代表人: 吴明烈

财务总监: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

资产负债表(续)

2005-6-30

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

资产总计		2,674,463,621.89	2,494,144,107.10	2,425,567,969.02	2,623,985,674.18
流动负债：					
短期借款		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款		4,770,636.76	8,994,475.06	4,770,636.76	8,994,475.06
预收账款		48,900,819.78	90,139,033.87	42,261,701.44	87,512,948.53
应付工资		-	861,035.00	-	861,035.00
应付福利费		2,469,305.22	2,142,468.22	2,051,643.27	1,728,554.67
应付股利		21,273,785.36	22,507,405.38	21,273,785.36	22,507,405.38
应交税金		20,839,467.09	41,982,231.00	18,817,311.95	11,664,631.34
其他应交款		68,202.38	221,487.98	43,664.05	49,449.80
其他应付款		260,680,338.20	63,292,664.22	60,362,890.94	279,942,235.00
预提费用		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债		-	-	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		359,002,554.79	230,140,800.73	149,581,633.77	413,260,734.78
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		359,002,554.79	230,140,800.73	149,581,633.77	413,260,734.78
少数股东权益(合并报表填列)		39,474,731.85	38,844,802.42	-	-
股东权益：		-	-	-	-
股本		561,163,988.00	561,163,988.00	561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积		1,129,070,206.95	1,129,070,206.95	1,129,070,206.95	1,129,070,206.95
盈余公积		196,967,177.59	196,967,177.59	180,611,080.69	180,611,080.69
其中：法定公益金		54,843,020.40	54,843,020.40	49,390,988.99	49,390,988.99
未分配利润		388,784,962.71	337,957,131.41	405,141,059.61	339,879,663.76
其中：董事会分配预案分派现金红利		56,116,398.80	56,116,398.80	56,116,398.80	56,116,398.80
减：未确认的投资损失(合并报表填列)		-	-	-	-
外币报表折算差额(合并报表填列)		-	-	-	-
股东权益合计		2,275,986,335.25	2,225,158,503.95	2,275,986,335.25	2,210,724,939.40
负债和股东权益总计		2,674,463,621.89	2,494,144,107.10	2,425,567,969.02	2,623,985,674.18

公司法定代表人：吴明烈

财务总监：胡少波

会计机构负责人：段铭华

利润及利润分配表
2005 年 6 月

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		合并		母公司	
	合 并	母公 司	本期数	上期数	本期数	上期数
一、主营业务收入			155,865,026.60	134,492,328.31	137,383,611.84	115,351,911.71
减：主营业务成本			83,203,047.13	87,381,114.47	68,891,702.60	72,337,516.31
主营业务税金及附加			6,513,621.79	5,307,875.85	5,497,144.00	4,254,328.70
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）			66,148,357.68	41,803,337.99	62,994,765.24	38,760,066.70
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）			3,609,320.02	1,798,982.65	1,785,105.00	-
减：营业费用			1,745,761.47	2,814,552.44	1,745,561.47	2,789,112.44
管理费用			18,398,558.28	8,738,602.21	20,555,036.23	5,173,233.88
财务费用			-6,045,313.79	-1,534,397.58	-3,953,193.68	-1,265,021.99
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			55,658,671.74	33,583,563.57	46,432,466.22	32,062,742.37
加：投资收益(亏损以“-”号填列)			99,700.22	58,193.94	21,171,428.52	1,479,300.53
补贴收入			20,000,000.00	17,958,000.00	20,000,000.00	17,958,000.00
营业外收入			14,981.99	17,129.31	-	-
减：营业外支出			-	-	-	-
四、利润总额(亏损以“-”号填列)			75,773,353.95	51,616,886.82	87,603,894.74	51,500,042.90
减：所得税			22,604,219.48	16,376,754.13	22,342,498.89	15,663,789.42
减：少数股东损益(合并报表填列)			2,341,303.17	214,827.36	-	-
加：未确认投资损失（合并报表填列）			-	-	-	-
			-	-	-	-
五、净利润(净亏损以“-”号填列)			50,827,831.30	35,025,305.33	65,261,395.85	35,836,253.48
加：年初未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）			337,957,131.41	329,401,856.30	339,879,663.76	334,629,950.66
加：其他转入			-	-	-	-
六、可供分配的利润(亏损以“-”号填列)			388,784,962.71	364,427,161.63	405,141,059.61	370,466,204.14
减：提取法定盈余公积			-	-	-	-
提取法定公益金			-	-	-	-
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列，子公司为外商投资企业的项目)			-	-	-	-
七、可供股东分配的利润(亏损以“-”号填列)			388,784,962.71	364,427,161.63	405,141,059.61	370,466,204.14
减：应付优先股股利			-	-	-	-
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			-	-	-	-
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)			388,784,962.71	364,427,161.63	405,141,059.61	370,466,204.14
			-	-	-	-
补充资料：			-	-	-	-
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益			-	-	-	-
2.自然灾害发生的损失			-	-	-	-
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额			-	-	-	-
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额			-	-	-	-
5.债务重组损失			-	-	-	-
6.其他			-	-	-	-

公司法定代表人: 吴明烈

财务总监: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

现金流量表
2005-6-30

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		合并	母公司
	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			273,301,879.26	127,684,585.10
收到的税费返还			-	-
收到的其他与经营活动有关的现金			43,220,777.39	1,685,943.83
经营活动现金流入小计			316,522,656.65	129,370,528.93
购买商品、接受劳务支付的现金			24,878,793.08	10,567,448.55
支付给职工以及为职工支付的现金			4,593,940.68	3,851,504.72
支付的各项税费			56,743,580.15	26,531,432.70
支付的其他与经营活动有关的现金			33,867,568.43	402,092,573.47
经营活动现金流出小计			120,083,882.34	443,042,959.44
经营活动产生的现金流量净额			196,438,774.31	-313,672,430.51
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			-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金			-	-
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			-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			55,827.00	38,549.00
投资所支付的现金			2,000,000.00	2,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金			4,076,767.70	-
投资活动现金流出小计			6,132,594.70	2,038,549.00
投资活动产生的现金流量净额			-6,132,594.70	-2,038,549.00
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			-	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			1,233,620.02	1,233,620.02
其中：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			1,233,620.02	1,233,620.02
筹资活动产生的现金流量净额			-1,233,620.02	-1,233,620.02
四、汇率变动对现金的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额			189,072,559.59	-316,944,599.53

公司法定代表人：吴明烈

财务总监：胡少波

会计机构负责人：段铭华

现金流量表(续)

2005-6-30

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		合并	母公司
	合 并	母 公 司		
补充资料				
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润（亏损以“-”号表示）			50,827,831.30	65,261,395.85
加：少数股东损益（亏损以“-”号表示）			2,341,303.17	-
减：未确定的投资损失			-	-
加：计提的资产减值准备			2,832,826.08	9,630,493.50
固定资产折旧			2,197,363.86	103,270.62
无形资产摊销			-	-
长期待摊费用摊销			-	-
待摊费用的减少（减：增加）			-	-
预提费用的增加（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）			-	-
固定资产报废损失			-	-
财务费用			-	-
投资损失（减：收益）			-99,700.22	-21,171,428.52
递延税款贷项（减：借项）			-	-
存货的减少（减：增加）			43,707,406.36	43,707,406.36
经营性应收项目的减少（减：增加）			-35,463,630.32	-148,758,087.33
经营性应付项目的增加（减：减少）			130,095,374.08	-262,445,480.99
其 他			-	-
经营活动产生的现金流量净额			196,438,774.31	-313,672,430.51
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			890,140,883.58	335,391,673.28
减：现金的期初余额			701,068,323.99	652,336,272.81
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			189,072,559.59	-316,944,599.53

公司法定代表人：吴明烈

财务总监：胡少波

会计机构负责人：段铭华

合并资产减值表
2005 年

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	期初余额	本期 增加数	本期减少数	期末余额
			合计	
坏账准备合计	11,517,703.06	3,477,142.07		14,994,845.13
其中: 应收账款	11,318,896.80	8,143,925.44		3,174,971.36
其他应收款	198,806.26	11,621,067.51		11,819,873.77
短期投资跌价准备合计	-	-		-
其中: 股票投资	-	-		-
债券投资	-	-		-
存货跌价准备合计	5,583,849.47	648,287.99		4,935,561.48
其中: 库存商品	5,583,849.47	648,287.99		4,935,561.48
原材料	-	-		-
长期投资减值准备合计	4,268,268.74	-		4,268,268.74
其中: 长期股权投资	4,268,268.74	-		4,268,268.74
长期债权投资	-	-		-
固定资产减值准备合计	2,882,411.60	-		2,882,411.60
其中: 房屋、建筑物	2,882,411.60	-		2,882,411.60
机器设备	-	-		-
无形资产减值准备	-	-		-
其中: 专利权	-	-		-
商标权	-	-		-
在建工程减值准备	-	-		-
委托贷款减值准备	-	-		-
资产减值合计	-	-		-

公司法定代表人: 吴明烈

财务总监: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华

母公司资产减值表
2005 年

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	期初余额	本期 增加数	本期减少数	期末余额
			合计	
坏账准备合计	4,197,876.13	10,278,781.49		14,476,657.62
其中: 应收账款	3,999,069.87	824,098.51		3,174,971.36
其他应收款	198,806.26	11,102,880.00		11,301,686.26
短期投资跌价准备合计	-	-		-
其中: 股票投资	-	-		-
债券投资	-	-		-
存货跌价准备合计	5,583,849.47	648,287.99		4,935,561.48
其中: 库存商品	5,583,849.47	648,287.99		4,935,561.48
原材料	-	-		-
长期投资减值准备合计	4,268,268.74	-		4,268,268.74
其中: 长期股权投资	4,268,268.74	-		4,268,268.74
长期债权投资	-	-		-
固定资产减值准备合计	2,882,411.60	-		2,882,411.60
其中: 房屋、建筑物	2,882,411.60	-		2,882,411.60
机器设备	-	-		-
无形资产减值准备	-	-		-
其中: 专利权	-	-		-
商标权	-	-		-
在建工程减值准备	-	-		-
委托贷款减值准备	-	-		-
资产减值合计	-	-		-

公司法定代表人: 吴明烈

财务总监: 胡少波

会计机构负责人: 段铭华