

# 上海金丰投资股份有限公司

## 二 00 五年半年度报告

二 00 五年八月

## 目 录

第一节	重要提示.....	2
第二节	公司基本情况.....	3
第三节	股本变动及股东情况.....	5
第四节	董事、监事和高级管理人员.....	7
第五节	管理层讨论与分析.....	8
第六节	重要事项.....	13
第七节	财务报告.....	16
第八节	备查文件.....	45

## 一、重要提示

1、公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、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、公司董事长阮人旦先生、总经理吕子骏先生、总会计师金敏强先生及财务部经理张琰女士声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

### (一)公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：上海金丰投资股份有限公司  
公司英文名称：Shanghai Jinfeng Investment Co., Ltd.  
公司英文名称缩写：JF
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所  
公司 A 股简称：金丰投资  
公司 A 股代码：600606
- 3、公司注册地址：上海市浦东新区松林路 111 号  
公司办公地址：上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼  
邮政编码：200040  
公司国际互联网网址：[Http://www.ehousee.com](http://www.ehousee.com)  
公司电子信箱：[jftz@vip.sina.com](mailto:jftz@vip.sina.com)
- 4、公司法定代表人：阮人旦
- 5、公司董事会秘书：包永镭  
联系地址：上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼  
电话：(021) 62496858  
传真：(021) 62496860  
E-mail：[jftz@vip.sina.com](mailto:jftz@vip.sina.com)  
公司证券事务代表：李雪琳  
联系地址：上海市延安西路 129 号华侨大厦 5 楼  
电话：(021) 62496858  
传真：(021) 62496860  
E-mail：[jftz@vip.sina.com](mailto:jftz@vip.sina.com)
- 6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》  
登载公司半年度报告的中国证监会指定互联网网址：<http://www.sse.com.cn>  
公司半年度报告备置地点：公司董事会秘书室

## (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	2,037,235,679.08	2,467,809,868.27	2,467,809,868.27	-17.45
流动负债	1,228,132,373.46	1,620,599,201.15	1,620,599,201.15	-24.22
总资产	2,500,220,283.13	2,820,808,796.37	2,813,276,568.87	-11.37
股东权益(不含少数 股东权益)	1,104,037,211.65	1,101,663,609.16	1,094,131,381.66	0.22
每股净资产	4.331	4.321	4.292	0.22
调整后的每股净资产	4.263	3.912	3.882	8.97
	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	15,315,604.66	14,346,182.66	14,346,182.66	6.76
扣除非经常性损益后 的净利润	9,792,726.95	14,983,051.52	14,983,051.52	-34.64
每股收益	0.060	0.056	0.056	7.14
净资产收益率(%)	1.387	1.410	1.410	减少0.023个百分点
经营活动产生的现金 流量净额	-424,913,634.49	-280,032,430.56	-280,032,430.56	--

注：按报告披露日最新股本计算，报告期每股收益为0.055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
处置除公司产品外的其他资产产生的损益	1,067,609.69
各种形式的政府补贴	542,403.15
支付或收取并计入当期损益的资金占用费	10,832,454.58
短期投资收益	266,852.44
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-49,879.60
以前年度已经计提各项减值准备的转回	395,664.95
比较财务报表中会计政策变更对以前期间净利润的追溯调整数	-7,532,227.50
合计	5,522,877.71

### 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	20.768	20.669	0.899	0.899
营业利润	4.792	4.770	0.208	0.208
净利润	1.387	1.381	0.060	0.060
扣除非经常性损益后的净利润	0.887	0.883	0.038	0.038

### 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 53,437 户。

2、公司前十名股东持股情况

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(已流 通 或 未 流通)	质押或冻 结的股份 数量	股东性质 (国有股 东或外资 股东)
上海地产(集团)有限公司	0	141,360,947	55.45	未流通	无	国有股东
周梅森		579,355	0.23	已流通	未知	
陈大林		268,994	0.11	已流通	未知	
天泰精化		204,027	0.08	已流通	未知	
林春生		179,000	0.07	已流通	未知	
彭霁云		162,321	0.06	已流通	未知	
刘宁武		155,182	0.06	已流通	未知	
谢元琳		150,000	0.06	已流通	未知	
姚锡坤		148,097	0.06	已流通	未知	
王幼丽		144,161	0.06	已流通	未知	

前十名股东关联关系或一致行动的说明

上海地产(集团)有限公司与其他股东间不存在关联关系或一致行动人关系，其他股东间未知是否存在关联关系或一致行动人关系。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	年末持有流通股的股数	种类(A、B、H股或其它)
周梅森	579,355	A股
陈大林	268,994	A股
天泰精化	204,027	A股
林春生	179,000	A股
彭霁云	162,321	A股
刘宁武	155,182	A股
谢元琳	150,000	A股
姚锡坤	148,097	A股
王幼丽	144,161	A股
陈绕网	142,606	A股

前十名流通股股东关联关系的说明

公司未知流通股股东间是否存在关联关系或一致行动人关系。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明

上海地产(集团)有限公司与其他股东间不存在关联关系或一致行动人关系，其他股东间未知是否存在关联关系或一致行动人关系。

4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

#### 四、董事、监事和高级管理人员

##### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变动。

##### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

2005年3月31日，公司五届十三次董事会聘请奚智祥先生担任公司副总经理一职，聘请朱建中先生担任公司总工程师一职。



## 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，公司主营住宅流通业务和住宅开发业务，共实现主营业务收入 56,230.55 万元，主营业务利润 22,928.99 万元，净利润 1,531.56 万元。

期内，自三月下旬开始的新一轮宏观调控使得上海房地产市场交易量明显萎缩，公司中介流通业务的交易金额也大幅度下降，二季度共实现收入 8,028.07 万元，比去年同期减少 30.41%，上半年共实现收入 18,413.99 万元，比去年同期减少 0.31%。

期内，公司的住宅开发业务实现收入 37,909.58 万元，主要来源于东兰世茗雅苑项目。由于近年来上海地区房产价格不断上涨，本项目的毛利率较高。

期内，公司根据发展规划开始启动土地储备配套服务业务，成立了上海金丰建设发展有限公司，目前正在积极申请相关业务资质。

### (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) 主营业务范围：住宅流通业务和住宅开发业务

(2) 主营业务分行业构成情况(单位：元)

分行业或分产品	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(%)
住宅流通业务	184,139,896.91	107,102,488.98	41.84	-0.31	13.94	减少 7.27 个百分点
住宅开发业务	379,095,782.00	201,245,659.99	46.91	83.15	7.23	增加 37.58 个百分点

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 元。

(3) 主营业务分地区构成情况(单位：元)

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减(%)
上海	535,652,992.77	33.26
其他	27,582,686.14	146.57

#### (4) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

根据董事会集中优势资源做强做实主要业务，调整其他非主要业务的精神，公司近年来对规模较小、盈利能力较弱的住宅配套服务业务板块进行了调整，报告期内已不再从事该板块业务。

#### (5) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

得益于近年来上海地区房产价格的不断上涨，报告期内结转的房产开发项目毛利率较高。

#### (6) 投资收益占净利润 10% 以上的参股公司经营情况

报告期内，投资收益占公司净利润 10% 以上的参股公司有上海达金置业有限公司和上海市住房置业担保有限公司。

上海达金置业有限公司主要从事房地产开发、物业管理业务，公司持有其 35% 股份。报告期内该公司实现净利润 8,852,075.74 元，为公司贡献的投资收益为 3,098,226.51 元。

上海市住房置业担保有限公司主要办理个人住房贷款担保和以住房作抵押的其他个人消费贷款担保等业务。报告期内公司追加对该公司的投资，持股比例从 10% 增加到 29.5%。报告期内该公司实现净利润 19,878,496.95 元，为公司贡献的投资收益为 4,451,839.47 元。

## 2. 主要控股公司的经营情况及业绩

(1) 上海房屋置换股份有限公司：主要从事房地产经纪及相关业务的咨询服务、科技开发等，注册资本 5000 万元，截止报告期末总资产为 29,284.77 万元，报告期内实现净利润 2.74 万元。

(2) 上海普润房地产顾问有限公司：主要从事房地产经纪业务，注册资本 2000 万元，截止报告期末总资产为 3451.78 万元，报告期内亏损 224.42 万元。

(3) 成都金丰易居房屋置换有限公司：主要从事房地产投资顾问、房屋经纪、房屋租赁、房地产营销策划及信息咨询等业务，注册资本 2000 万元，截止报告期末总资产为 4,286.34 万元，报告期内实现净利润 50.53 万元。

(4) 杭州金丰易居房屋置换有限公司：主要从事房屋置换、买卖、租赁、代理，房地产前期策划及信息咨询等中介服务业务，注册资本 500 万元，截止报

告期末总资产为 834.72 万元，报告期内实现净利润 1.67 万元。

(5) 江苏金丰易居房地产经纪有限公司：主要从事房地产经纪、房地产投资咨询、营销策划等业务，注册资本 600 万元，截止报告期末总资产为 408.27 万元，报告期内亏损 96.26 万元。

(6) 上海茸欣房地产置业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 10,000 万元，截止报告期末总资产为 36,207.30 万元。因所开发的项目正处于投入期，报告期内亏损 98.28 万元。

(7) 上海公房实业有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 5000 万元，截止报告期末总资产为 34,086.22 万元，报告期内实现净利润 3,235.24 万元。

(8) 广西金丰房地产投资经营有限公司：主要从事房地产投资及房地产开发业务，注册资本 4000 万元，截止报告期末总资产为 29,377.26 万元。因所开发的项目正处于投入期，报告期内亏损 20.90 万元。

(9) 上海龙宁房地产开发有限公司：主要从事房地产开发业务，注册资本 1000 万元，截止报告期末总资产为 11,683.19 万元，报告期内尚未开工建设。

(10) 上海金丰建设发展有限公司：主要从事市政公用工程、房屋建筑工程总承包、项目管理服务等业务，注册资本 4000 万元，报告期内尚处于筹备期。

(11) 上海金丰易居网有限公司：主要从事房地产经纪、专用软件开发、系统集成和科技经营等业务，注册资本 6500 万元，截止报告期末总资产为 7,078.94 万元，报告期内亏损 109.43 万元。

### 3. 在经营中出现的问题与困难及解决方案

新一轮宏观调控对上海房地产市场形成了较大冲击。面对这种情况，公司及时改变经营策略，通过调整经营布点、紧缩运营成本等措施，提高中介流通业务的抗风险能力。同时，合理安排在建项目的开发进度和销售速度，提高资金使用效率、加快资金回笼，缓解资金压力。此外，公司还将努力拓展土地储备配套服务业务，为公司开辟新的利润来源，努力保持持续稳定发展的态势。

### (三) 公司投资情况

#### 1. 募集资金投资情况

公司于 2002 年 4 月 5 日在上海证券交易所增发了 5720 万股 A 股,实收募集资金 629,215,436.46 元。截止报告期末,已累计投入使用 451,096,666.00 元,其中本年度投入使用 161,336,666.00 元,尚未投入使用的募集资金余额为 178,118,770.46 元。募集资金具体使用情况如下:

金丰易居中国房屋置换流通服务体系拟投入金额 30000 万元,截止 2004 年末共投入 4780 万元,其中投入成都金丰易居房屋置换有限公司 1000 万元,北京首创金丰易居置换有限公司 1650 万元,杭州金丰易居房屋置换有限公司 450 万元,南昌金丰易居住宅消费服务有限公司 1200 万元,江苏金丰易居房地产经纪有限公司 480 万元。除上述地区按计划逐步投入外,由于原定的合作伙伴和合作意向均发生了较大变化,本项目在其余各地已无法按原计划实施。同时随着时间的推移,各地房地产形势和经营格局也发生了根本转变,事实上已无法确保原计划的预期收益。因此,经 2004 年 12 月 24 日召开的公司 2004 年度第一次临时股东大会审议通过,决定将本项目剩余募集资金和原计划投入上海房地产住宅消费服务公司(后更名为“上海房屋销售有限公司”)的剩余募集资金一起改投以下项目:

(1) 投入 111,886,666 元收购上海市住房置业担保有限公司 19.5%股权  
公司已于 2005 年 3 月完成了上述股权的收购工作。报告期内,上海市住房置业担保有限公司共实现净利润 19,878,496.95 元。

(2) 投入 20,250,000 元收购上海房屋置换股份有限公司 27%股权  
公司已于 2005 年 2 月完成了上述股权的收购工作。报告期内,上海房屋置换股份有限公司共实现净利润 27,427.79 元。

(3) 投入 170,000,000 元开发上海松江区广富林路 4 号地块住宅项目,其中 5,000,000 元用于收购开发该项目的上海龙宁房地产开发有限公司 50%股权

截止报告期末,开发上海松江区广富林路 4 号地块住宅项目已投入 55,000,000 元。目前,该项目处于前期准备阶段,尚未开工建设。

上海松江大学城学生公寓工程项目发生较大变化,募集资金无法按原计划投入,经 2002 年 11 月 18 日召开的公司 2002 年度第一次临时股东大会审议通过,决定将该部分募集资金 270,000,000 元改投松江九亭小城镇开发项目。截止报告期末,松江九亭小城镇开发项目已投入 205,960,000 元。由于受地区规划变化影响,本项目原定计划进度有所延迟,目前已部分结构到顶。

上海房地产住宅消费服务有限公司(现更名为“上海房屋销售有限公司”)增资项目拟投入金额 5980 万元。截止 2004 年末,已投入 1020 万元。因该公司从事的房产包销代理业务的市场风险逐渐增大,为降低经营风险,经 2004 年 12 月 24 日召开的公司 2004 年度第一次临时股东大会审议通过,剩余募集资金不再按原计划投入,变更后的投向详见第二段。

## 2. 非募集资金投资情况

(1) 出资 4,000 万元组建上海金丰建设发展有限公司,其中本公司出资 3,200 万元,持有其 80%的股权,本公司的控股子公司上海公房实业有限公司出资 800 万元,持有其 20%的股权。

## 六、重要事项

### （一）公司治理的情况

报告期内，公司继续按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所颁布的有关法律、法规及公司章程的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司日常经营运作。

### （二）利润分配方案实施情况

公司2004年度利润分配方案已经2005年6月22日召开的2004年度股东大会审议通过，并已于2004年8月初实施完毕，利润分配实施公告详见2004年7月23日的《中国证券报》和《上海证券报》。

（三）2005年半年度，公司无利润分配预案或资本公积金转增股本预案。

### （四）重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

### （五）收购、出售资产简要情况

报告期内，公司重大资产收购情况如下：

（1）受让了上海市公积金管理中心、上海市城市投资开发总公司分别持有的上海市住房置业担保有限公司10.5%、9%的股权，股权交易金额分别为6,024.67万元和5164万元。截止2004年9月30日，上海市住房置业担保有限公司帐面净资产值为54,840.73万元，经评估后的净资产值为60,302.24万元。该事项已于2004年11月24日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

（2）受让了上海建银房产有限公司、上海市公积金管理中心分别持有的上海房屋置换股份有限公司15%、12%的股权，股权交易金额分别为1,125万元和900万元。截止2004年8月31日，上海房屋置换股份有限公司帐面净资产值为9,420.97万元，经评估后的净资产值为10,304.09万元。该事项已于2004年11月24日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

报告期内，公司无重大资产出售事项。

### （六）重大关联交易事项

1. 资产、股权转让发生的关联交易

报告期内，公司将所持有的上海国恒南方房地产有限公司 33%股权转让给控股股东上海地产（集团）有限公司，转让总价为人民币 330 万元，即人民币 1.00 元/股，定价的原则是市场价。截止 2004 年 8 月 31 日，上海国恒南方房地产有限公司帐面净资产值为 1000 万元，经评估后的净资产值为 999.91 万元。该事项已于 2005 年 1 月 15 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上。

## 2. 关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	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
上海中星（集团）有限公司	控股股东控制的法人			28.06	1,058.44
上海房地（集团）公司	控股股东控制的法人			0	1,880.72
上海达金置业有限公司	联营企业			2,450.00	2,450.00
合计				2,478.06	5,389.16

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额为0元，余额为0元。

## 3. 公司与关联方存在担保等事项形成的关联交易

上海地产（集团）有限公司为本公司的银行借款人民币 25,000 万元提供保证担保。

### （七）重大合同及其履行情况

1. 本报告期公司无托管、承包、租赁事项。

### 2. 重大担保事项

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)	
报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对控股子公司担保发生额合计	12700
报告期末对控股子公司担保余额合计	12700
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	12700
担保总额占公司净资产的比例(%)	11.50
公司违规担保情况	
为控股股东及公司持股 50%以下的其他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
违规担保金额	0

3. 本报告期公司无委托理财事项。

(八) 公司或持股 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

报告期内公司未改聘会计师事务所。

(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) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
国家股过户公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-01-11	www.sse.com.cn
五届八次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-01-15	www.sse.com.cn
关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-01-15	www.sse.com.cn
公司办公地址变更公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-02-04	www.sse.com.cn
五届九次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-02-26	www.sse.com.cn
五届十次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-02-26	www.sse.com.cn
五届十一次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-03-05	www.sse.com.cn
五届十二次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-03-24	www.sse.com.cn
2004 年度报告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-04-02	www.sse.com.cn
五届十三次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-04-02	www.sse.com.cn
五届五次监事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-04-02	www.sse.com.cn
2004 年度报告更正公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-04-05	www.sse.com.cn
商业用房拍卖公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-04-19	www.sse.com.cn
2005 年第一季度报告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-04-23	www.sse.com.cn
五届十四次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-04-23	www.sse.com.cn
五届十五次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-05-21	www.sse.com.cn
五届六次监事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-05-21	www.sse.com.cn
五届十六次董事会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-06-16	www.sse.com.cn
2004 年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2005-06-24	www.sse.com.cn



## 七、财务报告(未经审计)

(一)会计报表(见附表)

(二)会计报表附注

### 一、公司的基本情况

#### 1、公司的历史沿革

上海金丰投资股份有限公司(以下简称“本公司”)为上海房地(集团)公司通过收购原“上海嘉丰股份有限公司”国家股,经跨行业资产重组、变更主营业务的上市公司。1998年7月1日经上海市工商行政管理局核准并换发注册号为3100001000838的《企业法人营业执照》,注册资本为人民币86,734,072.00元。

经2000年派送红股及资本公积转增股本和2002年增发57,200,000股流通股及派送红股后,现本公司注册资本为人民币254,942,546.00元,折合254,942,546股(每股面值人民币1元),其中境内上市人民币普通股(A股)113,581,599股。现法定代表人为阮人旦。

2004年根据国务院国有资产监督管理委员会的国资产权(2004)894号文《关于上海金丰投资股份有限公司和中华企业股份有限公司国家股划转有关问题的批复》,本公司原控股股东上海房地(集团)公司将其持有的本公司141,360,947股国家股全部无偿划转给上海地产(集团)有限公司。本公司已收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司签发的《过户登记确认书》,确认了本公司上述国有股已于2004年12月31日过户至上海地产(集团)有限公司证券帐户内。股权变更后,上海地产(集团)有限公司持有本公司141,360,947股国家股(占本公司股本总数的55.45%),成为本公司的第一大股东,上海房地(集团)公司不再持有本公司股份。

#### 2、公司所属行业性质和业务范围

本公司所属行业:综合类。

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

3、主要产品或提供的劳务:房地产开发业务、房地产流通业务(主要包括房屋买卖、置换、租赁、销售、咨询等)和房地产配套服务业务。

## 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

1、会计准则和会计制度：本公司及子公司执行国家颁布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度：自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记帐本位币：人民币

4、记帐基础：权责发生制；计价原则：历史成本。

5、现金等价物的确定标准：

本公司及子公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

6、短期投资核算方法：

### （1）短期投资计价及其收益确认方法

根据《企业会计准则 - 投资》规定，短期投资以其初始投资成本，即取得投资时实际支付的全部价款（包括税金、手续费和相关费用）扣除实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，或已到付息期但尚未领取的债券利息入帐。短期证券投资持有期间所收到的股利和利息不确认为投资收益，作为冲减投资成本处理。在处置时，按所收到的处置收入与短期投资帐面价值的差额确认为当期投资损益。

### （2）短期投资跌价准备的确认标准及计提方法

短期投资在年末按成本与市价孰低法计价，市价低于成本的部分确认为跌价准备。具体计提方法为：按单项投资计算并确定所计提的跌价损失准备，并计入当期损益。

7、应收款项坏帐损失核算方法：

### （1）坏帐的确认标准：

因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确实不能收回的应收款项，根据相应权限报批后作为坏帐转销：金额在 500 万元以下的由本公司管理层审批，高于 500 万元的由本公司董事会审批，达到本公司股本 10%以上或涉及关联交易的由董事会向股东大会提交书面报告。

(2) 坏帐损失核算方法：坏帐损失采用备抵法核算。

坏帐准备的计提范围为除合并范围内各单位之间的内部往来款以外的应收帐款和其他应收款。本公司对坏帐准备计提采用个别认定法和帐龄分析法相结合的方法。对于可收回性与其他各项应收款项存在明显差别的应收款项（例如，债务单位所处的特定地区、债务人的财务和经营状况、与债务人之间的争议和纠纷等），导致该项应收款项如果按照与其他应收款项同样的方法计提坏帐准备，将无法真实地反映其可收回金额的，采用个别认定法计提坏帐准备，即根据债务人的经营状况、现金流量状况、以前的信用记录等资料对其欠款的可收回性进行分析，据以分别确定针对此类应收款项的坏帐准备计提比例；对于其他不纳入个别认定范围的应收款项，按帐龄分析计提，具体计提比例为：

帐龄	计提比例
1年以内	1%
1~2年	10%
2~3年	20%
3年以上	40%

8、待摊费用摊销方法：

待摊费用按其受益期在1年内摊销。

待摊费用明细项目	摊销期限	摊销方式
(1) 租金	受益期	直线摊销
(2) 前期销售代理费用（注）	受益期	一次性摊销
(3) 其他	受益期	直线摊销

注：前期销售代理费用系指商品房预售期间发生的销售代理费用，与商品房预售直接相关，在待摊费用中归集，并于商品房销售收入确认时一次计入当期损益。

9、存货核算方法：

(1) 本公司存货的分类

存货是指本公司在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。本公司存货分类为：开发成本、出租开发产品、开发产品、拟开发土地、库存商品、低值易耗品。

(2) 取得存货入帐价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记帐。

(3) 发出存货的计价方法

存货日常核算采用实际成本核算，存货发出采用加权平均法计价。

(4) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品按一次摊销法摊销。

#### (5) 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

#### (6) 存货跌价损失准备的确认标准和计提方法

本公司的年末存货按成本与可变现净值孰低计价。由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分,按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

存货可变现净值按本公司在正常生产经营过程中,以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定。

#### (7) 房地产开发业务的核算方法：

开发成本是指尚未建成、以出售或出租为开发目的之物业。开发产品是指已建成、待出售之物业。出租开发产品是指以出租方式经营之物业。拟开发土地是指已经投入、用于开发为出售或出租物业的土地。

公共配套设施费用由于金额比重不大,故以实际发生的公共配套设施建造支出计入开发成本。

出租开发产品按其耐用年限分期摊入成本。在资产负债表上,对于意图出售而暂时出租的开发产品的帐面价值,列示于“存货”项目内;对于以出租为目的的出租开发产品的帐面价值,列示于“其他长期资产”项目中。各类出租开发产品的摊销年限：

项目	摊销年限
瑞金南苑商业用房及会所	30 年

开发成本、开发产品、出租开发产品、拟开发土地年末按成本与可变现净值孰低计价,并按单个存货项目提取存货跌价准备,计入当期损益。

维修基金的核算方法：按上海市物价局、上海市房地产局公布的沪价房(1996)第116号、157号文规定,提取维修基金,计入开发成本,支付给物业管理公司。

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法：为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完工之前,计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用,计入财务费用。

质量保证金的核算方法：按土建、安装等工程合同中所规定的质量保证金留成比例、支付期限，从应支付给工程队的工程款中预留扣下，在保修期内由于质量原因而发生的维修费用，在此扣除列支，保修期满后与工程队清算。

#### 10、长期投资的核算方法：

(1) 长期股权投资计价和收益确认方法：长期股权投资包括股票投资、证券投资基金和其他股权投资。长期股权投资按其初始投资成本入帐，即投资时实际支付的全部价款。

本公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有控制、共同控制或者重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

(2) 股权投资差额的摊销方法和期限：对外长期股权投资采用权益法核算时，其取得成本大于其在被投资企业所有者权益中所占份额之间的差额，计入长期股权投资差额，并按投资期限平均摊销计入损益，合同中无规定投资期限的，按 10 年摊销计入损益。对于取得成本小于其在被投资企业所有者权益中所占份额的差额，如相应的投资是在 2002 年或其以前年度发生的，则计入长期股权投资差额，并按投资期限平均摊销计入损益；如相应的投资是在 2003 年或其以后年度发生的，则计入资本公积。2004 年及以后年度内对被投资企业的追加投资所形成的股权投资差额，如借贷方向与初次投资所形成的股权投资差额不同，则首先抵减初次投资所形成的股权投资差额（或其所形成的资本公积准备项目）的余额，对于追加投资所形成的股权投资差额大于初次投资所形成的股权投资差额余额的差额，再按照上述原则处理。

(3) 长期债权投资的计价及收益确认方法：按其初始投资成本，即取得时实际支付的全部价款（包含支付的税金、手续费等各项附加费用）扣除实际支付的分期付息债券价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息后的余额作为实际成本记帐，并按权责发生制原则按期计提利息，经调整溢（折）价摊销额后，计入投资收益。

(4) 长期债券投资溢价和折价的摊销方法：在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认相关债券利息收入的同时摊销。

(5) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法：采用逐项计提的方法。本公司对被投资企业由于市价持续下跌或被投资企业经营情况变化等原因，导致其可收回金额低于长期投资帐面价值，按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。长期投资减值准备的计提和冲回额通常计入当年度损益，但 2004 年及以后年度内针对以权益法核算的长期股权投资所计提的长期投资减值准备，如该项长期股权投资存在对应的股权投资差额的，则应当依据财政部“关于执行《企业会计制度》和相关会计准则有关问题解答（四）”（财会[2004]3 号）的规定，首先全部或者部分转销股权投资差额（或其所形成的资本公积准备项目）的余额，在此基础上确定应计入当期损益的减值准备计提额。

#### 11、委托贷款核算方法：

(1) 委托贷款的计价和利息确认方法：委托贷款最初按实际委托贷款的金  
额入帐。并按期计提利息，计入损益，即在各会计期末，按照规定利率计提应收  
利息，相应增加委托贷款的帐面价值。计提的利息如到期不能收回，则停止计提  
利息，并冲回原已计提的利息。

(2) 委托贷款减值准备的确认标准和计提方法：每年末，本公司对委托贷款  
本金进行全面检查，如果有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，则计提相  
应的减值准备，计入损益。

#### 12、固定资产计价与折旧政策及固定资产减值准备的计提方法：

(1) 固定资产标准为：固定资产是指同时具有以下特征的有形资产： 为  
生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有； 使用期限超过一年； 单位价  
值较高。具体标准为： 使用期限超过一年的房屋及建筑物、机器、机械、运输  
工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等； 单位价值在 2,000 元  
以上，并且使用期超过两年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

(2) 固定资产分类为：房屋建筑物、通用设备、专用设备、运输设备、经  
营租入固定资产改良和其他设备。

(3) 固定资产计价和减值准备的确认标准、计提方法：固定资产按实际成  
本或确定的价值入帐。

每年末，对固定资产逐项进行检查，将由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏  
或长期闲置等原因导致的可收回金额低于其帐面价值的差额作为固定资产减值  
准备，计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

#### (4) 固定资产的折旧方法：

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济  
使用年限扣除残值（原值的 5%或 0%）制定其折旧率。

#### 固定资产各类折旧率如下：

资产类别	估计的经济使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋建筑物	2 - 64 年	1.48 - 50.00%	0 - 5%
通用设备	2 - 5 年	19.00 - 47.50%	5%
专用设备	4 - 10 年	9.50 - 23.75%	5%
运输设备	4 - 8 年	11.88 - 23.75%	5%
其他设备	3 - 10 年	9.50 - 31.67%	5%
经营租入固定资产改良	2 - 5 年	20.00 - 50.00%	0%

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的帐面价值，  
以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资  
产价值又得以恢复，则按照该项固定资产价值恢复后的帐面价值，以及尚可使用

年限重新计算确定折旧率和折旧额。

### 13、无形资产计价及摊销方法：

(1) 无形资产的计价：无形资产按购入时实际支付的价款计价。

(2) 无形资产的摊销方法和摊销年限：自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限与法律规定的有效年限三者中的最短者平均摊销(如合同未规定受益年限，法律也未规定有效年限，则摊销年限最长不超过 10 年)。各项无形资产的摊销年限如下表所示：

无形资产类别	摊销年限
非专利专有技术	10 年
软件许可使用权	5 年
软件	2-5 年

(3) 无形资产减值准备的确认标准和计提方法：于每年年末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其帐面价值的，应当计提减值准备，计入当期损益。无形资产减值准备按单项项目计提。

无形资产减值准备计提和转回后，相关无形资产的剩余摊销年限和年摊销额也需要根据无形资产的帐面价值等因素重新确定。

### 14、在建工程核算方法

在建工程按实际发生的支出入账，并在达到预定可使用状态时，按工程的实际成本确认为固定资产。每年末，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则计提减值准备，计入当期损益。在建工程减值准备按单项资产计提。

### 15、长期待摊费用的摊销方法：

(1) 装修费从 1999 年 1 月~2002 年 12 月起按 3~5 年平均摊销；

(2) 开办费：本公司下属子公司在筹建期间内发生的费用，先在“长期待摊费用”中归集，在开始生产经营的当月一次计入开始生产经营当月的损益。

(3) 其他：从 2000 年 11 月起按 5 年平均摊销。

### 16、收入确认方法：

(1) 销售商品：本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，本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本公司，并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(2) 提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认劳务收入。劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款

能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：利息收入按使用现金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：与交易相关的经济利益能够流入本公司，收入的金额能够可靠地计量。

(4) 房地产销售收入的确认原则及方法：

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

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

17、所得税的会计处理方法：

采用应付税款法。

18、主要会计政策、会计估计的变更、重大会计差错更正的说明：

报告期内本公司对上海市住房置业担保有限公司追加投资，追加投资后持股比例由原来的 10% 增加到 29.5%，应采用权益法进行核算。本公司根据相关的会计准则规定，长期股权投资由成本法转变为权益法的应进行追溯调整，该追溯调整对以前年度合并净利润的影响为人民币 7,532,227.50 元(其中对 2004 年度合并净利润的影响为 6,030,323.19 元)，对 2004 年末合并未分配利润的影响为 6,025,782.00 元。

	长期股权投资	当年度净利润	年末盈余公积	年末未分配利润
2004 年末	2004 年末	2004 年度	2004 年末	2004 年末
调整前余额	282,409,251.78	86,798,352.09	117,616,967.21	139,650,668.76
调整后余额	289,941,479.28	92,828,675.28	119,123,412.71	145,676,450.76
差额	7,532,227.50	6,030,323.19	1,476,445.50	6,025,782.00

19、合并会计报表编制方法：

合并范围的确定原则和合并所采用的会计方法：根据财政部财会字(1995)11号《关于印发合并会计报表暂行规定的通知》和财会二字(96)2号《关于合并报表合并范围请示的复函》等文件的规定，以本公司本部和纳入合并范围的子公司本年度的财务报表以及其他有关资料为依据，合并各项目数额编制而成。合并时，公司间的重大内部交易和资金往来均相互抵销。

本公司在编制合并财务报表时，对原按行业会计制度编制的 2005 年度中期



财务报表，已按《企业会计制度》及其有关补充规定的规定进行了调整及重新表述。

本公司无共同控制的房地产合作开发项目。对不具备控制关系的房地产合作开发项目，不纳入合并范围。

### 三、税项

本公司适用的税费：

税种	税率计税基数
所得税*1	0% ~ 33% 主营业务收入、应纳税所得额
营业税	3 ~ 5% 应税营业额
城建税*2	1 ~ 7% 应纳营业税额、增值税额

费种	费率	计费基数
教育费附加*3	3% ~ 4%	应纳营业税额、增值税额
成都市主要副食品价格调控基金*4	0.1%	营业收入

\*1. 上海普润房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意按主营业务收入的4%征收企业所得税；上海上房商铺服务网络有限公司经上海市税务局虹口区分局同意按主营业务收入的4%征收企业所得税。广西金丰房地产投资经营有限公司经南宁市国家税务局于2004年11月25日以南市国税函[2004]1476号文同意，从2004年起至2006年止免征企业所得税3年。

\*2. 上海茸欣房地产置业有限公司、上海金丰易居网有限公司经上海市松江区九亭镇人民政府同意按1%征收城建税；江苏金丰易居房地产经纪有限公司经南京市溧水县永阳镇政府同意按5%征收城建税；上海普润房地产顾问有限公司经上海市税务局松江区分局同意按5%征收城建税。

\*3. 杭州金丰易居房屋置换有限公司经当地税务部门认定教育费附加的费率为4%。

\*4. 成都金丰易居房屋置换有限公司根据当地政府要求，自2003年起缴纳成都市主要副食品价格调控基金。

### 四、控股子公司及合营企业

1、公司所控制的境内外所有子公司和合营企业情况，公司合并报表的合并范围：

被投资单位全称	经营范围	注册资本	实际投资额	本公司持股比例	是否合并
上海茸欣房地产置业有限公司	房地产开发经营（涉及许可经营的凭许可证经营）	10000 万元	107,472,000.00	100%	是
上海公房实业有限公司	房地产开发经营、投资、租赁及相关业务，物业管理，代动拆迁，建筑材料，建筑装潢材料（涉及许可证的凭证经营）	5000 万元	76,069,900.00	73.925%	是
广西金丰房地产投资经营有限公司	房地产投资；房地产开发经营（暂定资质）；房地产经纪、房地产销售策划和代理、房地产信息网络建设	4000 万元	35,600,000.00	89%	是
上海上房装饰有限公司	建筑装饰装修工程施工、室内装潢（资质等级均以审批为准）建筑材料、金属材料、机电设备、家具、卫生洁具、灯具、办公用品的销售（均不含国家专项规定的项目）	500 万元	3,687,814.27	67%-0%	否*1
上海金丰建设发展有限公司	市政公用工程、房屋建筑工程总承包（凭许可资质经营）、项目管理服务、国内贸易（除专项审批）（涉及许可证的凭证经营）	4000 万元	40,000,000.00	100%	是*2
上海金丰易居网有限公司	公众信息服务、办公自动化、计算机及网络工程等专业领域内的科技咨询、技术开发、技术转让、技术服务、技术培训、技术承包、技术中介、技术入股等科技经营业务，经销自身开发的产品及生产经营业务，房地产经纪（含公有住房差价交换）。（涉及许可经营的凭许可证经营）	6500 万元	54,579,759.50	100%	是

上海房屋置换股份有限公司	房地产经纪(含公有住房差价交换),及与上述业务相关的咨询服务、科技开发,为借款人办理个人住房贷款提供专业担保	5000万元	61,678,165.97	63%-90%	是*3
杭州金丰易居房屋置换有限公司	服务:开展商品房代购代销,房屋置换、买卖、租赁、调换代理,房地产前期策划,房地产权证代办及房地产信息咨询等房地产中介服务业务	500万元	4,500,000.00	90%	是
成都金丰易居房屋置换有限公司	房地产投资顾问、房屋经纪、房屋租赁、房地产营销策划、房地产信息咨询;应用软件开发,销售建辅建材	2000万元	10,000,000.00	50%	是*4
江苏金丰易居房地产经纪有限公司	房地产经纪\房地产投资咨询\代理;营销策划\权证代理\房地产信息网络开发。	600万元	4,800,000.00	80%	是
上海上房商铺服务网络有限公司	房地产经纪(凡涉及许可经营的凭许可证经营)	200万元	1,020,000.00	51%	是
上海龙实置业有限公司	房地产开发、经营,物业管理,建筑材料、装潢材料销售(涉及许可经营的凭许可证经营)	700万元	6,100,000.00	87.14%	是
上海龙茗房地产开发有限公司	房地产开发经营(涉及许可经营的凭许可证经营)	1000万元	9,000,000.00	70%	是
上海龙珠房地产开发有限公司	房地产开发、销售、租赁及相关业务(涉及许可经营的凭许可证经营)	1000万元	5,400,000.00	54%	是
上海龙苑房地产开发有限公司	房地产开发、经营,自有房屋的租赁及销售(涉及许可经营的凭许可证经营)	1000万元	7,000,000.00	70%	是
上海龙宁房地产开发有限公司	房地产开发(凭行业许可证经营)。(凡涉及许可证的凭证经营)	1000万元	9,000,000.00	90%	是
南宁市柳和岛房地产开发有限公司	房地产开发(凭行业许可证经营)。(凡涉及许可证的凭证经营)	800万元	4,800,000.00	60%	是
上海龙海房地产经纪有限公司	房地产经纪(涉及许可经营的凭许可证经营)	50万元	450,000.00	90%	是
上海普润房地产顾问有限公司	房地产经纪(涉及许可证的凭许可证经营)	2000万元	17,000,000.00	85%	是

\*1、本公司于2005年4月将持有的上海上房装饰有限公司的67%股权全部转让给上海长柏房地产开发有限公司,故该公司2005年1月1日起不再纳入合并范围。

\*2、上海金丰建设发展有限公司于2005年6月成立,自成立之日起纳入合并范围。

\*3、本公司于2005年2月出资2502.9万元受让上海房屋置换股份有限公司27%股权,受让后本公司持有该公司90%股权。

\*4、根据成都金丰易居房屋置换有限公司章程规定,本公司有权控制其财务及经营政策,故纳入合并范围。

## 2、会计报表合并范围的变更情况:

(1)本公司于2005年4月将持有的上海上房装饰有限公司的67%股权以1,070,191元全部转让给上海长柏房地产开发有限公司

股权转让日定为2005年4月2日,其确定方法:转让协议已获批准通过,与购买方已办理必要的财产交接手续,已取得全部购买价款,对该公司不再具有重大影响,故自2005年1月1日起不再纳入合并范围。

(2)本公司于2005年6月出资设立上海金丰建设发展有限公司,本公司及子公司上海公房实业有限公司分别持有该公司80%、20%的股权,自其成立之日起,该公司纳入合并范围。

## 五、合并财务报表主要项目附注

### 1、货币资金:

项目	2005-06-30	2004-12-31
现金	2,827,795.23	680,835.37
银行存款	345,183,672.53	630,464,913.86
其他货币资金	10,478,323.79	60,583,854.75
合计	358,489,791.55	691,729,603.98

## 2、短期投资：

项目	投资金额				期末市价	跌价准备			
	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-6-30		2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-6-30
一、基金投资	10,485,712.95	500,000.00	-	10,985,712.95	10,239,401.53	289,254.96	477,085.86	2,002.94	764,337.88
二、委托贷款	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-
合计	13,485,712.95	500,000.00	3,000,000.00	10,985,712.95	10,239,401.53	1,789,254.96	477,085.86	1,502,002.94	764,337.88

(1) 短期投资跌价准备本年度计提额为人民币 477,085.86 元。其中基金投资计提人民币 477,085.86 元，选用的期末市价为各基金 2005 年 6 月 30 日公布的基金净值。

## (2) 基金投资：

投资对象	投入时间	2005-6-30
中信现金优势货币基金	2005 年 4 月	500,000.00
国联优质成长证券投资基金	2004 年 9 月	10,000,000.00
国泰金龙债券投资基金	2003 年 12 月	485,712.95
合计		10,985,712.95

## 3、应收股利：

项目	2005-6-30	2004-12-31
上海房屋销售有限公司	19,008,185.83	19,008,185.83

## 4、应收帐款：

帐龄	2005-6-30				2004-12-31			
	金额	占应收帐款 总额比例(%)	坏帐准备 计提比例(%)	坏帐准备	金额	占应收帐款 总额比例(%)	坏帐准备 计提比例(%)	坏帐准备
1 年以内	5,965,075.19	61.35	1.00	59,650.75	23,655,259.74	75.77	0.69	163,869.95
1 - 2 年	-	-	-	-	3,721,694.65	11.92	10.00	372,169.47
2 - 3 年	3,427,200.00	35.25	20.00	685,440.00	3,452,200.00	11.06	20.58	710,440.00
3 年以上	330,800.00	3.40	100.00	330,800.00	388,800.00	1.25	100.00	388,800.00
合计	9,723,075.19	100.00	11.07	1,075,890.75	31,217,954.39	100.00	5.24	1,635,279.42

(1) 本项目期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(2) 本项目期末余额中欠款金额前五名的欠款金额合计为 8,386,651.28 元，占应收帐款总额的比例为 86.26%

## 5、其他应收款：

帐龄	2005-6-30				2004-12-31			
	金额	占其他应收款 总额比例(%)	坏帐准备 计提比例(%)	坏帐准备	金额	占其他应收款 总额比例(%)	坏帐准备 计提比例(%)	坏帐准备
1 年以内	163,517,963.44	96.46	0.96	1,571,035.79	200,893,490.19	59.11	0.93	1,865,660.09
1 - 2 年	1,595,804.13	0.94	8.3	132,432.21	95,100,033.33	27.98	0.18	172,062.30
2 - 3 年	1,072,635.36	0.63	20.00	214,527.07	40,463,540.96	11.91	0.22	90,808.19
3 年以上	3,335,526.02	1.97	5.42	180,896.20	3,393,754.52	1.00	6.02	204,187.60
合计	169,521,928.95	100.00	1.24	2,098,891.27	339,850,819.00	100.00	0.69	2,332,718.18

(1) 本项目期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(2) 本期末坏帐准备计提比例低于 5% 的原因：

本公司对中房上海房地产(集团)有限公司的东大名路项目参建款人民币 2,882,785.52 元, 帐龄虽已 3 年以上, 但系历年支付的参建款结余, 因该参建项目尚未完成, 将来可取得房产实物, 故未计提坏帐准备。

(3) 其他债权的帐龄主要为 1 年以内, 无迹象表明其可收回性存在异常, 故按本公司会计政策规定的帐龄计提比例计提坏帐准备。

(4) 本项目期末余额中欠款金额前五名的欠款金额合计为 133,851,926.53 元, 占其他应收款总额的比例为 78.96%。详细情况为：

债务人名称	2005-6-30	性质或内容	帐龄
上海房屋销售有限公司	90,000,000.00	合作项目保证金	1 年以内
苏州久丰房地产有限公司	13,140,000.00	保证金	1 年以内
闵行置业发展有限公司	11,200,000.00	保证金	1 年以内
上海瑞地置业有限公司	10,279,336.53	暂借款	1 年以内
成都新东方置业有限公司	9,232,590.00	往来款	1 年以内
合计	133,851,926.53		

#### 6、预付帐款：

帐龄	2005-6-30		2004-12-31	
	金 额	占总额比例(%)	金 额	占总额比例(%)
1 年以内	144,316,475.00	97.34	47,363,178.32	92.00
1-2 年	-	-	170,574.00	0.33
2-3 年	3,950,000.00	2.66	3,950,000.00	7.67
合计	148,266,475.00	100.00	51,483,752.32	100.00

(1) 本项目期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(2) 帐龄在 1 年以上的预付帐款的原因：

债务人	2005-6-30	帐龄原因
上海汉峰置业发展有限公司	3,950,000.00	2-3 年真新新村中介业务, 转让、受让方尚未办妥过户手续

#### 7、存货：

类别	存货		跌价准备	
	2005-6-30	2004-12-31	2004-12-31	2005-6-30
开发成本	335,615,718.78	480,881,131.17	-	-
出租开发产品	66,469,312.90	63,959,134.48	-	-
开发产品	74,517,175.33	24,973,184.74	-	-
拟开发土地	459,704,099.47	431,004,528.42	-	-
库存商品	375,448,808.84	226,896,269.98	-	-
低值易耗品	20,904.20	13,223.40	-	-
合计	1,311,776,019.52	1,227,727,472.19	-	-

本公司上述存货期末余额中所包含的存货项目的取得方式有：外购、自行建造等。

本公司上述存货期末余额中无作为债务担保的存货。

### (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2005-6-30	2004-12-31
涑亭四期	2004年12月	2006年6月	850,000,000.00	325,726,212.86	232,101,267.32
毛家宅三期	2002年6月	无	180,000,000.00	9,889,505.92	9,889,505.92
东兰世茗雅苑	2003年3月	已竣工	212,170,000.00	-	238,890,357.93
合计				335,615,718.78	480,881,131.17

### (2) 出租开发产品

项目名称	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-6-30
金丰苑会所	-	3,583,110.60	27,128.76	3,555,981.84
瑞金南苑商业用房及会所	63,959,134.48	-	1,045,803.42	62,913,331.06
合计	63,959,134.48	3,583,110.60	1,072,932.18	66,469,312.90

### 出租合同主要条款

	出租期限	年租金	租金收取方式	备注
瑞金南苑商业用房及会所	2004年—2018年	5,407,546.32	按季度收取	2006年起租金可双方协商而定
金丰苑会所	2005年—2009年	300,000.00	按季度收取	2006年起租金每年递增15,000元

### (3) 开发产品

项目名称	竣工时间	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-6-30
金丰苑二期车库	2004年3月	6,822,795.80	-	3,690,198.36	3,132,597.44
瑞金南苑车库	2001年3月	8,473,835.48	-	564,921.00	7,908,914.48
东兰世茗雅苑	2005年6月	7,146,087.21	254,372,761.18	200,573,651.23	60,945,197.16
毛家宅一期	1996年6月	1,014,836.25	-	-	1,014,836.25
龙华民苑	1998年6月	1,515,630.00	-	-	1,515,630.00
合计		24,973,184.74	254,372,761.18	204,828,770.59	74,517,175.33

### (4) 拟开发土地

项目名称	预计开工时间	预计总投资	2005-6-30	2004-12-31
世茗苑	2005年6月	180,000,000.00	63,429,582.47	46,403,863.24
世茗国际大厦	2005年9月	85,000,000.00	13,541,723.57	14,164,307.02
柳和岛项目	2005年6月	700,000,000.00	270,685,152.50	259,722,733.41
广富林路项目	2005年9月	310,000,000.00	112,047,640.93	110,713,624.75
合计			459,704,099.47	431,004,528.42

### 8、待摊费用：

费用类别	2005-6-30	2004-12-31	期末余额结存原因
(1) 租金	2,426,851.92	3,196,635.86	预付下年度房屋租金
(2) 前期销售代理费用	7,359,244.00	95,232,243.00	东兰世茗雅苑二至五期待 销售收入确认时结转
(3) 其他	3,617,514.07	634,741.31	预付下年度各项费用
合计	13,403,609.99	99,063,620.17	

## 9、长期投资：

### (1) 明细项目如下：

项 目	金 额			减 值 准 备			
	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-6-30	2004-12-31	本年减少	2005-6-30
一、长期股权投资（权益法）	131,764,945.10	182,545,006.76	13,818,906.36	300,491,045.50	-	-	-
其中：对子公司投资	34,525,508.91	2,490,252.55	4,001,361.13	33,014,400.33	-	-	-
对联营企业投资	97,239,436.19	180,054,754.21	9,817,545.23	267,476,645.17	-	-	-
二、长期股权投资成本法）	158,176,534.18	-	55,750,000.00	102,426,534.18	-	-	-
其中：其他长期股权投资	158,176,534.18	-	55,750,000.00	102,426,534.18	-	-	-
合 计	289,941,479.28	182,545,006.76	69,568,906.36	402,917,579.68	-	-	-

### (2) 长期股权投资（权益法）

#### ①长期股权投资（权益法）：

被投资公司名称	与母公司关系	投资期限	占被投资公司注册资本的比例	初始投资额	累计追加投资额	损益调整额			投资准备		2005-6-30 (13)=(5)+(6)+(10)+(12)	
						本年增减额	分得现金红利额	本年转出额	累计增减额	本年增加额		累计增加额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
上海龙茗房地产开发有限公司	子公司	2001/11-2026/11	70%	7,000,000.00	-	-3,136,607.39	-	-	-7,000,000.00	-	-	-
北京首创金丰易居房地产经纪有限公司	联营企业	2001/10 - 2021/10	33%	16,500,000.00	-	-1,867,086.66	-	-	-6,186,218.55	-	-	10,313,781.45
南昌金丰易居住宅消费服务有限公司	联营企业	2001/9 - 2021/9	40%	12,000,000.00	-	642,936.06	800,000.00	-	957,495.16	-	-	12,957,495.16
上海启华有限公司	联营企业	1998/7 - 2005/12	25%	4,906,074.87	-1,417,683.86	343,038.40	875,000.00	-	148,049.43	-	-	3,636,440.44
杭州金丰新创意房产策划有限公司	联营企业	2003/7-2013/7	25%	125,527.80	-	-	-	-	-110,832.92	-	-	14,694.88
上海达金置业有限公司	联营企业	2004/11 - 2014/11	35%	28,700,000.00	-	3,098,226.51	-	-	3,098,226.51	-	-	31,798,226.51
上海国恒南方房地产有限公司	联营企业	2002/12 - 2011/8	33%	3,300,000.00	-3,300,000.00	-	-	-	-	-	-	-
马鞍山市金申置业发展有限公司	联营企业	2004/12 - 无期限	35%	28,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	28,000,000.00
上海市住房置业担保有限公司	联营企业	2002/12-无期限	29.5%	52,117,048.90	113,245,952.93	4,451,839.47	3,075,000.00	-	9,685,373.04	-	-	175,048,374.87
小计				152,648,651.57	108,528,269.07	3,532,356.39	4,750,000.00	-	592,092.67	-	-	261,769,013.31

### 股权投资差额：

#### 纳入合并范围的股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	股权投资差额		
			摊销期限	本期摊销额	摊余金额
上海茸欣房地产置业有限公司	20,154,440.28	受让股权	120个月	1,007,722.02	11,588,803.14
上海房屋置换股份有限公司	3,351,713.58	受让股权	120个月	137,333.85	869,124.37
上海金丰易居网有限公司	-11,263,628.92	受让股权	120个月	-563,181.44	-5,550,286.22
上海公房实业有限公司	33,375,245.59	受让股权	120个月	1,668,862.28	24,475,180.10
上海龙茗房地产开发有限公司	2,000,000.00	受让股权	114个月	52,631.58	1,631,578.94
合并价差小计	47,671,770.53			2,303,268.28	33,014,400.33

#### 不纳入合并范围的股权投资差额：

被投资单位名称	股权投资差额				
	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	摊余金额
上海启华有限公司	1,850,265.59	受让股权	89个月	124,737.00	353,421.56
上海市住房置业担保有限公司	5,772,627.45	受让股权	92个月-120个月	228,659.00	5,603,684.30
合计	<u>7,622,893.04</u>			<u>353,396.00</u>	<u>5,707,631.86</u>

长期股权投资（权益法） = + = 300,491,045.50

(3) 长期股权投资（成本法）：

其他长期股权投资（成本法）：

被投资公司名称	投资期限	投资金额	占被投资单位注册资本的比例 (%)
上海银行	2000/1-无期限	14,840,000.00	<1
常州房屋担保置换有限公司	2000/9-2010/9	1,847,606.25	5
长春房屋置换股份有限公司	2000/6-无期限	1,000,000.00	5
重庆金丰易居房屋置换有限公司	2001/7-2021/7	1,000,000.00	10
上海东方典当有限公司	2002/5-无期限	5,000,000.00	10
交通银行	2002/12-无期限	65,330,128.00	<1
上海上房新材料发展有限公司	1999/4-2009/4	517,549.93	18
成都新东方置业有限公司	2001/2-2006/10	8,000,000.00	10
小计		102,426,534.18	

长期股权投资（成本法） = 102,426,534.18

累计投资期末余额占期末净资产的比例为 36.49%

10、固定资产及累计折旧：

固定资产分类	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-6-30
<b>(1) 固定资产原值</b>				
房屋建筑物	46,284,416.47	-	-	46,284,416.47
通用设备	5,700,061.69	169,861.00	178,565.00	5,691,357.69
专用设备	5,945,982.10	549,101.00	1,128,853.59	5,366,229.51
运输设备	20,147,553.06	661,083.71	1,516,726.10	19,291,910.67
其他设备	2,232,827.00	152,515.87	289,705.00	2,098,937.87
经营租入固定资产改良	2,505,371.47	1,802,756.99	866,204.78	3,441,923.68
合计	82,816,211.79	3,338,618.57	3,980,054.47	82,174,775.89
<b>(2) 累计折旧</b>				
房屋建筑物	4,215,183.41	432,975.90	-	4,648,159.31
通用设备	3,832,760.37	421,945.69	118,345.09	4,136,390.97
专用设备	3,770,138.41	562,826.74	1,013,075.13	3,319,890.02
运输设备	7,976,703.30	1,342,863.30	931,927.65	8,387,638.95
其他设备	1,208,377.38	211,348.12	101,696.42	1,318,029.08
经营租入固定资产改良	582,880.72	403,866.63	313,657.69	673,089.66
合计	21,586,043.59	3,375,826.38	2,478,701.98	22,483,167.99
<b>(3) 净值</b>				
房屋建筑物	42,069,233.06			41,636,257.16
通用设备	1,867,301.32			1,554,996.72
专用设备	2,175,843.69			2,046,339.49

运输设备	12,170,849.76	10,904,271.72
其他设备	1,024,449.62	780,908.79
经营租入固定资产改良	1,922,490.75	2,768,834.02
合计	61,230,168.20	59,691,607.90
(4) 固定资产减值准备		
房屋建筑物	1,928,787.18	1,928,787.18
合计	1,928,787.18	1,928,787.18
(5) 固定资产净额		
房屋建筑物	40,140,445.88	39,707,469.98
通用设备	1,867,301.32	1,554,996.72
专用设备	2,175,843.69	2,046,339.49
运输设备	12,170,849.76	10,904,271.72
其他设备	1,024,449.62	780,908.79
经营租入固定资产改良	1,922,490.75	2,768,834.02
合计	59,301,381.02	57,762,820.72

(6) 固定资产及累计折旧本年增减变动原因分析：

固定资产原值：

2004-12-31	82,816,211.79
本期增加：	
外购	1,696,261.58
自行建造	1,642,356.99
本期增加小计	3,338,618.57
本期减少：	
报废和出售	1,283,505.82
其他	2,696,548.65
本期减少小计	3,980,054.47
2005-6-30	82,174,775.89

累计折旧：

2004-12-31	21,586,043.59
本期增加：	
计提	3,375,826.38
其他	-
本期增加小计	3,375,826.38
本期减少：	
报废和出售	880,507.58
其他	1,598,194.40
本期减少小计	2,478,701.98
2005-6-30	22,438,167.99

(7) 年末固定资产的帐面价值中，暂时闲置的固定资产为人民币 1,439,841.70 元；已提足折旧仍继续使用的固定资产为人民币 208,946.45 元。

(8) 已包含于上述各表中的各类经营租赁租出固定资产的明细情况如下：

各类经营租赁租出固定资产的帐面价值（即净值）

固定资产种类	2005-6-30	2004-12-31
房屋建筑物	26,609,803.41	26,245,189.45

本公司上述固定资产年末余额中无用于债务抵押或担保的固定资产。



11、在建工程：

本科目 2005 年 6 月 30 日余额为经营场所装修工程。

12、无形资产：

类别	取得方式	原始金额	2004-12-31	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	2005-6-30	剩余摊销年限
“非专利技术(注)”	购入	2,000,000.00	1,199,999.84	-	100,000.02	900,000.18	1,099,999.82	66个月
软件许可使用权	购入	50,000.00	8,500.12	-	4,999.98	46,499.86	3,500.14	3-6个月
软件	购入	2,460,658.53	419,717.56	53,400.00	17,694.06	2,005,235.03	455,423.50	15-41个月
合计		4,510,658.53	1,628,217.52	53,400.00	122,694.06	2,951,735.07	1,558,923.46	

注：系成都金丰易居房屋置换有限公司被纳入合并范围之前向本公司采购的“上房置换”技术模式。

本公司上述无形资产无需计提减值准备。

13、长期待摊费用：

类别	原始发生额	2004-12-31	本期增加	本期摊销额	累计摊销额	本期转出	2005-6-30	剩余摊销年限
开办费	31,550.00	-	31,550.00	-	-	24,480.00	7,070.00	-
装修费	20,167,401.34	2,020,745.29	-	619,938.74	18,766,594.79	708,673.86	692,132.69	43个月
其他	299,040.00	49,840.00	-	29,904.00	279,104.00	-	19,936.00	4个月
合计	20,497,991.34	2,070,585.29	31,550.00	649,842.74	19,045,698.79	733,153.86	719,138.69	

14、短期借款：

借款类别	2005-6-30	2004-12-31
信用	340,000,000.00	500,000,000.00
担保	517,000,000.00	332,000,000.00
合计	857,000,000.00	832,000,000.00

15、应付帐款：

本项目期末余额中无应付给持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

16、预收帐款：

本项目期末余额中无预收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

帐龄在 1 年以上的预收帐款的原因：

债权人	2005-6-30	帐龄	原因
太原市房地产交易市场	300,000.00	2-3年	该市场为尚未成立的“太原市金丰易居房屋置换担保有限责任公司”代垫费用
上海中山建设实业发展总公司	4,000,000.00	2-3年	真新新村中介业务，转让、收让方尚未办妥过户手续

(1) 房地产开发业务预收帐款帐龄分析表：

帐龄	2005-6-30		2004-12-31	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
1年以内	27,574,242.00	100.00	383,275,850.91	95.52
1-2年			17,956,277.09	4.48

合计	27,574,242.00	100.00	401,232,128.00	100.00
----	---------------	--------	----------------	--------

(2) 预售房产收款：

项 目	2005-6-30	2004-12-31	预计竣工时间 (按面积计算)	预售比例(%)
东兰世茗雅苑	27,574,242.00	401,232,128.00	已竣工	100.00

17、应付工资：

本项目余额为计提的下月职工工资。

18、应付股利：

主要投资者	2005-6-30	2004-12-31	未付原因
上海家化置业有限公司	375,000.00		2004年子公司分配现金股利
上海联创房地产研究所有限公司	225,000.00		2004年子公司分配现金股利
上海万欣房地产投资股份有限公司	150,000.00		2004年子公司分配现金股利
流通股	11,359,501.77	1,341.87	2004年分配现金股利年初1341.87为资产重组前原“嘉丰股份”因送股引起的实际流通股与原披露的流通股股数之间存在差异导致无法支付的流通股股利；新增11,358,159.90为2004年现金股利
国家股	14,136,094.70		2004年分配的现金股利
合计	26,245,596.47	1,341.87	

19、应交税金：

税种	2005-6-30	2004-12-31
营业税	6,732,717.54	-5,259,844.86
城建税	554,488.03	788,079.49
代扣代缴个人所得税	1,266,175.37	778,417.65
企业所得税	-135,065.28	19,626,666.56
其他	721,514.65	758,239.38
合计	9,139,830.31	16,691,558.22

20、其他应交款：

费种	2005-6-30	2004-12-31
教育费附加	202,931.00	-156,048.06
河道管理费	21,467.98	-108,399.24
成都市主要副食品价格调控基金	962.59	1,692.19
合计	225,361.57	-262,755.11

21、其他应付款：

本项目期末余额中无应付给持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

期末余额中金额较大的明细项目的说明：

债权人名称	2005-6-30	性质或内容
上海达金置业有限公司	24,500,000.00	往来款
上海房地（集团）公司	18,807,222.65	往来款
上海市房屋实业有限公司	16,573,663.40	借款本息
上海恒力房地产发展有限公司	10,765,410.30	借款本息

上海中星集团有限公司 10,584,400.00 借款本息

22、预提费用：

费用类别	2005-6-30	2004-12-31	结存原因
借款利息	1,043,720.83	1,000,168.33	预提结息日至期末利息
其他	1,330,322.87	1,141,105.22	按法规提取
合计	2,374,043.70	2,141,273.55	

23、股本：

每股面值 1 元，其股本结构为：（股票种类：普通股、A 股）

	本次变动前		本次变动增减（+、-）						本次变动后	
	数量	比例（%）	募股/配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	数量	比例（%）
一、尚未上市流通股份										
1. 发起人股份	141,360,947.00	55.45	-	-	-	-	-	-	141,360,947.00	55.45
其中：										
(1) 国家拥有股份	141,360,947.00	55.45	-	-	-	-	-	-	141,360,947.00	55.45
(2) 境内法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(3) 境外法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(4) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 募集法人股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 内部职工股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 优先股或其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：转配股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
基金配售股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
柜台交易公司内部职工股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
战略投资者配售股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
一般法人配售股份	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
未上市流通股份合计	141,360,947.00	55.45	-	-	-	-	-	-	141,360,947.00	55.45
二、已上市流通股份										
1. 人民币普通股	113,581,599.00	44.55	-	-	-	-	-	-	113,581,599.00	44.55
2. 境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
已上市流通股份合计	113,581,599.00	44.55	-	-	-	-	-	-	113,581,599.00	44.55
三、股份总数	254,942,546.00	100.00	-	-	-	-	-	-	254,942,546.00	100.00

本公司 2005 年中期股本未发生变动。

24、资本公积：

项目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-6-30
股本溢价	578,595,679.54	-	-	578,595,679.54
股权投资准备	2,215,959.35	-	-	2,215,959.35
其他资本公积	3,522,047.90	-	-	3,522,047.90
外币资本折算差额	475.02	-	-	475.02
关联交易差价	10,139,290.31	-	-	10,139,290.31
合计	594,473,452.12	-	-	594,473,452.12

25、盈余公积：

项目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-6-30
法定盈余公积	60,542,524.75	-	-	60,542,524.75
法定公益金	54,973,557.04	-	-	54,973,557.04
任意盈余公积	3,607,330.92	-	-	3,607,330.92
合计	119,123,412.71	-	-	119,123,412.71

## 26、未分配利润：

内容	2005-6-30
(1) 2004 年公告的 12 月 31 日未分配利润	139,650,668.76
(2) 加：会计政策变更追溯调整	6,025,782.00
(3) 追溯调整后 2004 年年初未分配利润	145,676,450.76
盈余公积转入数	
(4) 加：当年度合并净利润	15,315,604.66
(5) 减：提取法定盈余公积金	
(6) 提取法定公益金	-
(7) 减：2004 年度分配股利	25,494,254.60
(8) 2005 年 6 月 30 日未分配利润	135,497,800.82

注：本公司 2004 年报披露的 2004 年年末未分配利润为人民币 139,650,668.76 元，与本次年报披露的 2004 年末未分配利润人民币 145,676,450.76 元之间的差异为人民币 6,025,782.00 元，其中涉及的以前年度损益调整的变动内容、变动原因、依据和影响参见附注二/18 主要会计政策、会计估计的变更及重大会计差错更正的说明。

2004 年利润实际分配情况：根据 2004 年度股东大会决议，2004 年度的净利润按 10%、5%-10% 分别提取法定盈余公积和公益金后，向全体股东分配普通股股利 0.10 元/股（含税），并以资本公积转增股本 1 股。

## 27、主营业务收入和主营业务成本：

### (1) 行业分部报表：

行业种类	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
① 房地产开发业务	379,095,782.00	206,986,827.36	201,245,659.99	187,672,848.04	177,850,122.01	19,313,979.32
② 房地产流通业务	184,139,896.91	184,712,571.50	107,102,488.98	93,998,766.52	77,037,407.93	90,713,804.98
③ 房地产配套服务业务	-	21,455,574.83	-	19,229,332.05	-	2,226,242.78
小 计	563,235,678.91	413,154,973.69	308,348,148.97	300,900,946.61	254,887,529.94	112,254,027.08
减：公司内各业务 分部间相互抵减	930,134.24	515,830.96	-	102,938.96	930,134.24	412,892.00
合 计	562,305,544.67	412,639,042.73	308,348,148.97	300,798,007.65	253,957,395.70	111,841,135.08

本期公司向前五名客户的收入总额为 28,349,577.74 元，占公司全部销售收入比例的 5.04%。

### (2) 地区分部报表

行业地区	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2005 年 1-6 月	2004 年 1-6 月
① 上海	535,652,992.77	401,968,470.50	290,867,229.38	300,592,250.35	244,785,763.39	101,376,220.15
② 浙江	5,401,653.60	4,067,407.85	329,228.85	290,686.26	5,072,424.75	3,776,721.59
③ 四川	21,303,957.44	7,119,095.34	17,151,690.74	18,010.00	4,152,266.70	7,101,085.34
江苏	877,075.10				877,075.10	
小 计	563,235,678.91	413,154,973.69	308,348,148.97	300,900,946.61	254,887,529.94	112,254,027.08
减：地区间相互抵减	930,134.24	515,830.96		102,938.96	930,134.24	412,892.00
合 计	562,305,544.67	412,639,042.73	308,348,148.97	300,798,007.65	253,957,395.70	111,841,135.08

## 28、主营业务税金及附加：

税费种类	2005年1-6月	2004年1-6月
营业税	23,478,670.70	16,378,328.46
城建税	474,074.18	1,121,330.06
教育费附加	706,184.89	493,386.31
其他	8,557.96	-
合计	24,667,487.73	17,993,044.83

## 29、其他业务利润：

业务种类	2005年1-6月		2004年1-6月	
	收入金额	成本金额	收入金额	成本金额
租赁	3,563,430.63	1,536,955.92	3,565,870.26	1,193,389.19
资金占用	11,462,914.90	630,460.32	-	-
其他	45,900.00	2,547.45	1,687,220.00	106,551.36
合计	15,072,245.53	2,169,963.69	5,253,090.26	1,299,940.55

## 30、财务费用：

费用项目	2005年1-6月	2004年1-6月
利息支出	23,265,904.80	9,903,133.28
减：利息收入	8,855,302.74	3,028,451.01
其他	47,153.55	32,187.48
合计	14,457,755.61	6,906,869.75

## 31、投资收益：

	2005年1-6月	2004年1-6月
股票投资收益（成本法）		20,520.91
债权投资收益		76,349.82
其他股权投资收益（成本法）	1,254,796.83	-269,474.67
在按权益法核算的被投资公司的净损益中所占的份额	3,532,356.39	12,354,380.64
股权投资差额摊销	-2,656,664.29	-2,619,991.24
股权投资转让损益	1,070,191.00	1,584,415.80
投资减值准备	1,024,917.08	
合计	4,255,587.01	11,146,201.26

本公司投资收益汇回不存在重大限制。

## 32、补贴收入：

项目	金 额		批准机关	相关批准文件
	2005年1-6月	2004年1-6月		
创税奖励	1,648,181.81		上海市闵行区人民政府古美路街道办事处	古美街道办事处关于同意上海龙茗房地产开发有限公司享受有关优惠政策的批复
创税奖励政策	3,017,218.34		上海市徐汇区人民政府	徐府发(2001)35号《上海市徐汇区人民政府印发关于街道招商引资专题会议情况的通知》
招商奖励扶持	5,437.00		上海市徐汇区人民政府	徐府发(2001)35号《上海市徐汇区人民政府印发关于街道招商引资专题会议情况的通知》

城市可持续发展基金	1,210,000.00	上海市徐汇区财政局	徐财政 2001 字 8-13 号
产业导向资金	-1,760,000.00	上海市静安区人民政府招商办公室	静招商办通知
企业扶持奖金	771,300.00	上海振华经济小区管理委员会	扶持奖励协议
所得税返还	27,137.94	南宁市国家税务局	南市国税函(2004)1476号-免征所得税
政府奖励扶持	20,200.00	南京溧水县永阳镇人民政府	企业注册经营协议
合计	3,291,293.28	1,648,181.81	

### 33、收到的其他与经营活动有关的现金：

其中价值较大的项目情况如下：

项目名称	2005年1-6月
收回上海房屋销售有限公司还款	54,500,000.00
收到各项保证金	12,385,870.00
资金占用费	11,174,714.90
利息收入	5,429,792.95
租金收入	2,966,246.45
代收维修基金	2,350,000.00
补贴收入	1,981,300.00

### 34、收到的其他与投资活动有关的现金：

其中价值较大的项目情况如下：

项目名称	2005年1-6月
收到上海上房房产经纪咨询有限公司归还借款	11,043,573.61
收到上海国恒南方房地产有限公司还款	81,600,000.00
收回项目拍卖保证金	70,000,000.00
收到上海达金置业有限公司往来款	37,135,000.00

### 35、收到的其他与筹资活动有关的现金：

其中价值较大的项目情况如下：

项目名称	2005年1-6月
向上海海锐置业有限公司借款	1,000,000.00
向上海恒力房地产发展有限公司借款	1,001,160.00

### 36、支付的其他与经营活动有关的现金：

其中价值较大的项目情况如下：

项目名称	2005年1-6月
支付的各项费用	37,026,625.13
支付代收房款	11,326,692.59
支付各项保证金	7,100,000.00

### 37、支付的其他与投资活动有关的现金：

项目名称	2005年1-6月
支付项目拍卖保证金	70,000,000.00

### 38、支付的其他与筹资活动有关的现金：

项目名称	2005年1-6月
------	-----------

归还上海恒力房地产发展有限公司借款	2,000,000.00
归还上海市房屋实业有限公司借款	4,000,000.00
归还上海北孚房地产开发经营有限公司借款	400,000.00

## 六、母公司财务报表主要项目附注

### 1、应收帐款：

帐龄	2005-6-30				2004-12-31			
	金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏帐准备 计提比例 (%)	坏帐准备	金额	占应收帐款 总额比例 (%)	坏帐准备 计提比例 (%)	坏帐准备
1年以内	1,595,532.24	100.00	1.00	15,955.32	2,603,000.00	100.00	1.00	26,030.00
1-2年								
合计	1,595,532.24	100.00	1.00	15,955.32	2,603,000.00	100.00	1.00	26,030.00

(1) 本项目期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(2) 期末坏帐准备计提比例低于 5%，因无迹象表明其可收回性存在异常，故按本公司会计政策规定的帐龄计提比例计提坏帐准备。

(3) 本项目期末余额中欠款金额前五名的欠款金额合计为 1,595,532.24 元，占应收帐款总额的比例为 100.00%。

### 2、其他应收款：

帐龄	2005-6-30				2004-12-31			
	余额	占其他应收款 总额比例 (%)	坏帐准备 计提比例 (%)	坏帐准备	余额	占其他应收款 总额比例 (%)	坏帐准备 计提比例 (%)	坏帐准备
1年以内	392,662,533.47	75.45	0.24	948,367.54	365,712,241.98	56.23	0.35	1,264,099.12
1-2年	127,664,000.00	24.53	-	0.00	234,614,000.00	36.08	-	0.00
2-3年	126,257.00	0.02	0.99	1,251.40	50,006,257.00	7.69	-	1,251.40
3年以上	1,600.00	-	40.00	640.00	1,600.00	-	40.00	640.00
合计	520,454,390.47	100.00	0.18	950,258.94	650,334,098.98	100.00	0.19	1,265,990.52

(1) 本项目期末余额中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(2) 期末坏帐准备计提比例低于 5% 的原因：

对本公司合并范围内的内部往来款 425,609,779.77 元，按本公司会计政策不需计提坏帐准备；其他债权的帐龄主要为 1 年以内，无迹象表明其可收回性存在异常，故按本公司会计政策规定的帐龄计提比例计提坏帐准备。

(3) 本项目期末余额中欠款金额前五名的欠款金额合计为 505,458,229.77 元，占其他应收款总额的比例为 97.12%。

债务人名称	年末欠款余额	性质或内容	帐龄
上海茸欣房地产置业有限公司	158,460,000.00	借款	1 年以内
广西金丰房地产投资经营有限公司	155,250,604.77	借款本金	1 年以下为人民币 27,586,604.77 元； 1 - 2 年为人民币 147,664,000.00 元

上海房屋销售有限公司	90,000,000.00	合作项目保证金	1年以内
上海龙宁房地产开发有限公司	51,418,250.00	借款本金	1年以内
上海公房实业有限公司	50,329,375.00	借款本金	1年以内
合计	505,458,229.77		

### 3、长期投资：

#### (1) 明细项目如下：

项 目	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-6-30
一、长期股权投资				
(权益法)	531,516,641.70	260,013,170.01	55,170,367.76	736,359,443.95
其中：对子公司投资	434,291,900.39	79,958,415.80	45,352,822.53	468,897,493.66
对联营企业投资	97,224,741.31	180,054,754.21	9,817,545.23	267,461,950.29
二、长期股权投资				
(成本法)	127,395,284.18		55,700,000.00	71,695,284.18
其中：其他长期股权投资	127,395,284.18		- 55,700,000.00	71,695,284.18
合计	658,911,925.88	260,013,170.01	110,870,367.76	808,054,728.13

#### (2) 长期股权投资 (权益法)

##### ① 长期股权投资 (权益法)

被投资公司名称	与母公 司关系	投资期限	占被投资公司注 册资本的比例	初始投资额	累计追加 投资额	损益调整额			投资准备		2005-6-30 (13)=(5)+(6)+(10) +(12)	
						本年增减额	分得现金 红利额	本年转出额	累计增减额	本年增加额		累计增加额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
上海房屋置换股 份有限公司	子公司	1999/9- 无期限	90%	26,180,338.98	33,038,164.23	519,503.22	6,750,000.00	-	20,955,501.70		1,153,576.89	81,327,581.80
上海金丰易居网 有限公司	子公司	1998/10- 2013/3	95%	62,560,688.34	-	-1,039,615.07	-	-	4,407,560.18	-	-	66,968,248.52
上海上房装饰有 限公司	子公司	1998/5- 2013/5	-	2,222,283.24	-2,222,283.24	-	-	-3,028,325.27	-	-	-	-
成都金丰易居房 屋置换有限公司	子公司	2000/12- 2020/11	50%	10,000,000.00	-	252,665.61	-	-	846,451.17	-	-	10,846,451.17
上海茸欣房地 产置业有限公司	子公司	1999/3- 2014/3	95%	-5,277,440.28	85,500,000.00	-933,619.29	-	-	30,745,296.23	-	-	110,967,855.95
杭州金丰易居房 屋置换有限公司	子公司	2001/4- 2011/4	90%	4,500,000.00	-	15,004.50	-	-	959,617.23	-	475.02	5,460,092.25
上海公房实业有 限公司	子公司	2002/11- 无期限	73.925%	20,517,154.41	22,177,500.00	24,852,821.14	25,134,500.00	-	35,995,948.84	-	176,948.33	78,867,551.58
广西金丰房地产 投资经营有限公 司	子公司	2003/9- 2013/8	89%	34,000,000.00	1,600,000.00	-186,020.76	10,324,000.00	-	1,738,211.31	-	-	37,338,211.31
上海普润房地 产顾问有限公司	子公司	2003/12- 2010/9	30%	6,033,580.79	-	-673,260.02	-	-	-387,874.27	-	-	5,645,706.52
江苏金丰易居房 地产经纪有限公 司	子公司	2004/4- 2034/4	80%	4,800,000.00	-	-770,114.35	-	-	-1,729,916.90	-	-	3,070,083.10
上海龙宁房地 产开发有限公司	子公司	2004/1- 2019/1	50%	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00
上海金丰建设发 展有限公司	子公司	2005/6-201 5/6	80%	32,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	32,000,000.00
北京首创金丰易 居房地产经纪有 限公司	联营企 业	2001/10- 2021/10	33%	16,500,000.00	-	-1,867,086.66	-	-	-6,186,218.55	-	-	10,313,781.45
南昌金丰易居住 宅消费服务有限 公司	联营企 业	2001/9- 2021/9	40%	12,000,000.00	-	642,936.06	800,000.00	-	957,495.16	-	-	12,957,495.16
上海启华有限公 司	联营企 业	1998/7- 2005/12	25%	4,906,074.87	-1,417,683.86	343,038.40	875,000.00	-	148,049.43	-	-	3,636,440.44
上海达金置业有 限公司	联营企 业	2004/11- 2014/11	35%	28,700,000.00	-	3,098,226.51	-	-	3,098,226.51	-	-	31,798,226.21
上海国恒南方房 地产有限公司	联营企 业	2002/12- 2011/8	-	3,300,000.00	-3,300,000.00	-	-	-	-	-	-	-
马鞍山市金申置 业发展有限公司	联营企 业	2004/12- 无期限	35%	28,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	28,000,000.00
上海市住房置业 担保有限公司	联营企 业	2002/12- 无期限	29.5%	52,117,048.90	113,245,952.93	4,451,839.47	3,075,000.00	-	9,685,373.04	-	-	175,048,374.87
小计				348,059,729.25	248,621,650.06	28,706,318.76	46,958,500.00	-3,028,325.27	101,233,721.08	-	1,331,000.24	699,246,100.63

本公司上述长期股权投资变现不存在重大限制。



## 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	股权投资差额				摊余金额
				2004-12-31	本期增加	本期摊销额	本期转出数	
上海茸欣房地产置业有限公司	20,154,440.28	受让股权	120个月	12,596,525.15	-	1,007,722.02	-	11,588,803.13
上海房屋置换股份有限公司	3,351,713.58	受让股权	120个月	1,898,509.04	-	137,333.85	892,050.82	869,124.37
上海金丰易居网有限公司	-11,230,928.84	受让股权	120个月	-6,088,942.58	-	-561,546.44		-5,527,396.14
上海上房装饰有限公司	1,465,531.03	受让股权	120个月	806,042.03	-	-	806,042.03	-
上海启华有限公司	1,850,265.59	受让股权	89个月	228,684.56	-	124,737.00	-	103,947.56
上海市住房置业担保有限公司	5,772,627.45	受让股权	92-120个月		7,246,492.53	228,659.00	1,414,149.23	5,603,684.30
上海公房实业有限公司	33,375,245.59	受让股权	120个月	26,143,942.38	-	1,668,762.28	-	24,475,180.10
合计	54,738,894.68			35,584,760.58	7,246,492.53	2,605,667.71	3,112,242.08	37,113,343.32

长期股权投资（权益法）小计 = + = 736,359,443.95

### (3) 长期股权投资（成本法）：

被投资公司名称	投资期限	投资金额	占被投资单位注册资本的比例(%)
长春房屋置换股份有限公司	2000/6-无期限	1,000,000.00	5
常州房屋担保置换有限公司	2000/9-2010/9	1,847,606.25	5
重庆金丰易居房屋置换有限公司	2001/7-2021/7	1,000,000.00	10
交通银行	2002/12-无期限	67,330,128.00	<1
上海上房新材料发展有限公司	1999/4-2009/4	517,549.93	18
合计		131,895,284.18	

累计投资年末余额占年末净资产的比例为：53.50 %

## 4、主营业务收入和主营业务成本：

主营业务种类	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
房地产流通业务	33,975,260.37	20,041,142.03	23,949,052.09	2,013,797.09	10,026,208.28	18,027,344.94
房地产开发业务	200,000.00	160,036,765.36	107,087.76	157,069,476.07	92,912.24	2,967,289.29
合计	34,175,260.37	180,077,907.39	24,056,139.85	159,083,273.16	10,119,120.52	20,994,634.23

## 5、投资收益：

	2005年1-6月	2004年1-6月
其他股权投资收益（成本法）		-1,369,474.67
在按权益法核算的被投资公司的净损益中所占的份额	28,706,318.76	21,381,430.39
股权投资差额摊销	-2,605,667.71	-2,516,363.08
股权投资转让损益	1,070,191.00	1,584,415.80
投资减值准备	-477,085.86	
合计	26,693,756.19	19,080,008.44

本公司投资收益的汇回不存在重大限制。

#### 6、其他业务利润：

业务种类	2005年1-6月		2004年1-6月	
	收入金额	成本金额	收入金额	成本金额
租赁	257,730.87	184,975.00	444,244.82	235,345.31
资金占用	11,462,914.90	630,460.32	1,600,000.00	88,800.00
合计	11,720,645.77	815,435.32	2,044,244.82	324,145.31

#### 七、关联方关系及其交易的披露

##### (一) 存在控制关系的关联方情况

##### 1、存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人
上海地产(集团)有限公司	浦东南路500号18楼	土地储备、开发、滩涂资源管理、开发、利用,旧区改造的投资(上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营)	母公司	有限责任公司	暴玉凤

注：本公司的子公司概况详见附注四。

##### 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	2004-12-31	本期增加	本期减少	2005-6-30
上海地产(集团)有限公司	420,000 万元			420,000 万元

##### 3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	2004-12-31		本期增加		本期减少		2005-6-30	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海地产(集团)有限公司	141,360,947.00	55.45	-	-	-	-	141,360,947.00	55.45

##### (二) 不存在控制关系的关联方情况

##### 不存在控制关系的关联方

关联方名称	与本公司的关系
上海房地(集团)公司	同受母公司控制
上海房地产经营(集团)有限公司	同受母公司控制
上海建筑装饰(集团)有限公司	同受母公司控制
上海金樱房地产发展有限公司	同受母公司控制
上海中星(集团)有限公司	同受母公司控制
上海中星(集团)有限公司职工技术协会	同受母公司控制
上海国恒南方房地产有限公司	母公司的联营企业
上海市住房置业担保有限公司	联营企业
上海达金置业有限公司	联营企业
南昌金丰易居住宅消费服务有限公司	联营企业

##### (三) 关联方交易

## 1、本公司与关联方应收应付款项余额

2005 年度中期和 2004 年度与关联方应收应付款项余额：（单位：元）

项 目	金 额		占全部应收(付)款项余额的比重(%)	
	2005-6-30	2004-12-31	2005-6-30	2004-12-31
应收帐款				
上海金樱房地产发展有限公司*1		23,625.30		0.08
上海建筑装饰(集团)有限公司*2		116,426.01		0.37
应付帐款				
上海房地产经营(集团)有限公司		944,500.00		0.53

\*1、\*2、该两笔款项为上海上房装饰有限公司的应收款，上海上房装饰有限公司已于 2005 年 4 月处置。

## 2、本公司与关联方其他应收款、其他应付款余额

2005 年度中期和 2004 年度与关联方其他应收款和其他应付款余额：（单位：元）

项目	金 额		占全部其他应收(付)款金额的比重(%)		计息标准(年利率)%	
	2005-6-30	2004-12-31	2005-6-30	2004-12-31	2005-06-30	2004-12-31
其他应收款						
南昌金丰易居住宅消费服务有限公司	-	6,040.00	-	0.00	-	不计息
上海市住房置业担保有限公司	800,000.00	800,000.00	0.48	0.24	不计息	不计息
上海国恒南方房地产有限公司	-	81,600,000.00	-	24.01	-	不计息
上海达金置业有限公司	-	12,635,000.00	-	3.72	不计息	不计息
上海房屋销售有限公司*1	-	144,500,000.00	-	42.52	-	计贷款息
其他应付款						
上海房屋实业有限公司*2	-	21,391,753.26	-	18.38	7.533	7.533
上海房屋销售有限公司*1	-	8,000,000.00	-	6.87	-	不计息
上海中星(集团)有限公司	10,584,400.00	10,303,850.00	7.66	8.85	5.31	5.31
上海房地(集团)公司	18,807,222.65	18,877,422.65	13.61	16.22	不计息	不计息
上海达金置业有限公司	24,500,000.00	-	18.10	-	不计息	不计息

\*1 上海房屋销售有限公司已于 2004 年末处置。

\*2 上海房屋实业有限公司已于 2004 年末改制，改制后不存在关联关系。

## 2、其他应披露事项

### (1) 资产、股权转让发生的交易

本公司向上海地产(集团)有限公司转让持有的上海国恒南方房地产有限公司 33%的股权，转让价格为 3,300,000.00 元。

### (2) 本公司与关联方的担保、抵押等事项

上海地产(集团)有限公司为本公司的银行借款人民币 25,000 万元提供保证担保。

### (3) 其他

本公司本年度向上海房地产经营(集团)有限公司租赁华侨大厦5楼,发生租金费用1,000,002.00元。

本公司本年度使用上海中星(集团)有限公司资金,发生资金使用费人民币280,550.00元,年利率为5.31%。

上海市住房置业担保有限公司委托兴业银行向本公司提供金额为人民币30,000,000.00元的借款,年利率为基准利率上浮1%。截至2005年6月30日止,尚未到期。

#### 八、或有事项

本公司无需说明的或有事项。

#### 九、承诺事项

本公司无需说明的承诺事项。

#### 十、资产负债表日后事项

本公司无需说明的资产负债表日后事项。

#### 十一、其他重要事项

##### 1、债务重组事项

本公司无需披露的债务重组事项。

##### 2、非货币性交易事项

本公司无需披露的非货币性交易事项。

##### 3、非经常性损益对本公司合并净利润的影响

根据证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号—非经常性损益(2004年修订)》的规定,非经常性损益是指公司发生的与经营业务无直接关系,以及虽与经营业务相关,但由于其性质、金额或发生频率,影响了真实、公允地反映公司正常盈利能力的各项收入、支出。非经常性损益对本公司合并净利润的影响如下表所示。

项目性质	具体业务内容	对本年度合并净利润的影响金额
处置长期资产产生的损益	处置长期投资	1,087,718.59
处置长期资产产生的损益	处置固定资产	-20,108.90
政府补贴	补贴收入	542,403.15
资金占用费	资金占用费	10,832,454.58
短期投资损益	短期投资损益	266,852.44
其他各项营业外收入、支出	其他各项营业外收入	149,432.47
其他各项营业外收入、支出	其他各项营业外支出	-199,312.07
以前年度已经计提各项减值准备的转回	坏帐准备转回	395,664.95

会计政策变更追溯调整	成本法变更为权益法	-7,532,227.50
合计		5,522,877.71

---

## 十二、会计报表的批准

本财务报表业经本公司第五届董事会第十八次会议于 2005 年 8 月 10 日批准报出。

## 八、备查文件

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

董事长：阮人旦  
上海金丰投资股份有限公司  
二〇〇五年八月十日

股份有限公司二 五年度会计报表  
资产负债表

会股地年01表

编制单位：上海金丰投资股份有限公司（公章）

2005年6月30日

金额单位：元

资 产	注释号	行次	期末数		期初数		负债和股东权益	注释号	行次	期末数		期初数	
			母公司	合并	母公司	合并				母公司	合并	母公司	合并
流动资产：							流动负债：						
货币资金		1	215,018,495.80	358,489,791.55	397,628,733.66	691,729,603.98	短期借款		61	690,000,000.00	857,000,000.00	750,000,000.00	832,000,000.00
短期投资		2	9,235,662.12	10,221,375.07	9,712,747.98	11,696,457.99	应付票据		62				
应收票据		3					应付帐款		63	2,961,752.70	141,961,767.13	6,582,912.38	176,648,255.91
应收股利		4	25,758,185.83	19,008,185.83	19,008,185.83	19,008,185.83	预收帐款		64	306,409.12	41,616,043.05	15,103,743.00	466,751,707.43
应收利息		5					应付工资		65		737,278.39		465,549.87
应收帐款		6	1,579,576.92	8,647,184.44	2,576,970.00	29,582,674.97	应付福利费		66	158,444.85	10,686,697.16	209,823.25	9,774,606.38
其他应收款		7	519,504,131.53	167,423,037.68	649,068,108.46	337,518,100.82	应付股利		67	25,495,596.47	26,245,596.47	1,341.87	1,341.87
预付帐款		8	89,710,916.41	148,266,475.00		51,483,752.32	应付利息		68				
应收补贴款		9					应交税金		69	1,890,664.83	9,139,830.31	18,462,164.23	16,691,558.22
存 货		10	253,305,898.65	1,311,776,019.52	182,018,038.41	1,227,727,472.19	其他应交款		70	5,650.83	225,361.57	112,351.21	-262,755.11
待摊费用		11	2,369,967.77	13,403,609.99	267,786.75	99,063,620.17	其他应付款		71	118,182,422.20	138,145,755.68	36,979,006.31	116,387,663.03
							预提费用		72	848,252.50	2,374,043.70	872,065.00	2,141,273.55
一年内到期的长期债权投资		21					预计负债		73				
其他流动资产		24					递延收益		74				
流动资产合计		30	1,116,482,835.03	2,037,235,679.08	1,260,280,571.09	2,467,809,868.27							
							一年内到期的长期负债		78				
							其他流动负债		79				
长期投资：							流动负债合计		80	839,849,193.50	1,228,132,373.46	828,323,407.25	1,620,599,201.15
长期股权投资		31	808,054,728.13	402,917,579.68	658,911,925.88	289,941,479.28	长期负债：						
长期债权投资		32					长期借款		81		85,000,000.00		
长期投资合计		33	808,054,728.13	402,917,579.68	658,911,925.88	289,941,479.28	应付债券		82				
其中：合并价差（贷差以“-”号表示，合并报表填列）		34		33,014,400.32		37,015,761.46	长期应付款		83				
		35					专项应付款		84				
固定资产：							其他长期负债		85				
固定资产原价		39	38,360,862.63	82,174,775.89	37,513,162.60	82,816,211.79	长期负债合计		87		85,000,000.00		
减：累计折旧		40	5,839,293.92	22,483,167.99	4,980,444.62	21,586,043.59	递延税项：		88				
固定资产净值		41	32,521,568.71	59,691,607.90	32,532,717.98	61,230,168.20	递延税款贷项		89				
减：固定资产减值准备		42	1,928,787.18	1,928,787.18	1,928,787.18	1,928,787.18	负债合计		90	839,849,193.50	1,313,132,373.46	828,323,407.25	1,620,599,201.15
固定资产净额		43	30,592,781.53	57,762,820.72	30,603,930.80	59,301,381.02							
工程物资		44					少数股东权益（合并报表填列）		91		83,050,698.02		98,545,986.06
在建工程		45		7,500.00	80,000.00	57,264.99	股东权益：						
固定资产清理		46		18,641.50			股 本		92	254,942,546.00	254,942,546.00	254,942,546.00	254,942,546.00
固定资产合计		50	30,592,781.53	57,788,962.22	30,683,930.80	59,358,646.01	资本公积		93	592,506,807.70	594,473,452.12	592,506,807.70	594,473,452.12
无形资产及其他资产：							盈余公积		94	89,570,137.00	119,123,412.71	89,570,137.00	119,123,412.71
无形资产		51	38,624.93	1,558,923.46	41,249.95	1,628,217.52	其中：法定公益金		95	43,594,196.01	54,973,557.04	43,594,196.01	54,973,557.04
长期待摊费用		52		719,138.69		2,070,585.29	减：未确认的投资损失（合并报表填列）		96				12,552,252.43
其他长期资产		53					未分配利润		97	178,300,285.42	135,497,800.82	184,574,779.77	145,676,450.76
无形资产及其他资产合计		54	38,624.93	2,278,062.15	41,249.95	3,698,802.81							
递延税项：							外币报表折算差额（合并报表填列）		98				
递延税款借项		55	-	-	-	-	股东权益合计		99	1,115,319,776.12	1,104,037,211.65	1,121,594,270.47	1,101,663,609.16
资产总计		60	1,955,168,969.62	2,500,220,283.13	1,949,917,677.72	2,820,808,796.37	负债和股东权益总计		100	1,955,168,969.62	2,500,220,283.13	1,949,917,677.72	2,820,808,796.37

法定代表人：  
(签名并盖章)

主管会计工作负责人：  
(签名并盖章)

总会计师：  
(签名并盖章)

会计机构负责人：  
(签名并盖章)

股份有限公司二 五年度会计报表  
利润及利润分配表

会股地年02表

编制单位：上海金丰投资股份有限公司（公章）

2005年1-6月份

金额单位：元

项目	注释号	行次	本期数		上年同期数		项目	注释号	行次	本期数		上年同期数	
			母公司	合并	母公司	合并				母公司	合并		
一、主营业务收入		1	34,175,260.37	562,305,544.67	180,077,907.39	412,639,142.73	六、可供分配的利润		25	203,794,540.02	160,992,055.42	141,879,056.40	115,991,643.31
减：主营业务成本		2	24,056,139.85	308,348,148.97	159,083,273.16	300,798,007.65	减：提取法定盈余公积		26				
主营业务税金及附加		3	643,241.20	24,667,487.73	9,904,294.02	17,993,044.83	提取法定公益金		27				
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）		4	9,475,879.32	229,289,907.97	11,090,340.21	93,848,090.25	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）		28				
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）		5	10,905,210.45	12,902,281.84	1,720,099.51	3,953,149.71							
减：营业费用		6	4,449,948.09	136,803,107.90	217,227.04	39,901,482.99							
管理费用		7	11,552,035.11	38,021,484.73	12,237,762.37	41,895,003.95							
财务费用		8	10,093,102.51	14,457,755.61	5,898,036.94	6,906,869.75	七、可供股东分配的利润		35	203,794,540.02	160,992,055.42	141,879,056.40	115,991,643.31
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		10	-5,713,995.94	52,909,841.57	-5,542,586.63	9,097,883.27	减：应付优先股股利		36				
加：投资收益（亏损以“-”号填列）		11	26,693,756.19	4,225,587.01	19,080,008.44	11,146,201.26	提取任意盈余公积		37				
补贴收入		12	-1,760,000.00	3,291,293.28		1,648,181.81	应付普通股股利		38	25,494,254.60	25,494,254.60	25,494,254.60	25,494,254.60
营业外收入		13		273,103.01	1,233,012.90	4,004,599.97	转作股本的普通股股利		39				
减：营业外支出		14		455,095.40	204,432.97	714,035.97	八、未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）		40	178,300,285.42	135,497,800.82	116,384,801.80	90,497,388.71
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		15	19,219,760.25	60,244,729.47	14,566,001.74	25,182,830.34	补充资料：						
减：所得税		16		20,630,009.27		7,875,876.88	1.出售、处置部门或被投资单位所得收益		41	1,070,191.00	1,070,191.00		1,584,415.80
少数股东损益（合并报表填列）		17		24,299,115.54		2,960,770.80	2.自然灾害发生的损失		42				
加：未确认投资损失（合并报表填列）		18					3.会计政策变更增加（或减少）利润总额		43				
五、净利润（亏损以“-”号表示）		20	19,219,760.25	15,315,604.66	14,566,001.74	14,346,182.66	4.会计估计变更增加（或减少）利润总额		44				
加：年初未分配利润		21	184,574,779.77	145,676,450.76	127,313,054.66	101,645,460.65	5.债务重组损失		45				
其他转入		22					6.其他		46				

法定代表人：  
（签名并盖章）

主管会计工作负责人：  
（签名并盖章）

总会计师：  
（签名并盖章）

会计机构负责人：  
（签名并盖章）



股份有限公司二 五年度会计报表  
现金流量表

编制单位：上海金丰投资股份有限公司（公章）

2005年1-6月份

会股年03表  
金额单位：元

项 目	注释号	行次	母公司	合并	项 目	注释号	行次	母公司	合并	补 充 资 料	注释号	行次	母公司	合并
一、经营活动产生的现金流量：					三、筹资活动产生的现金流量：					1. 将净利润调节为经营活动现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	19,823,999.79	858,878,327.86	吸收投资所收到的现金		26			净利润（亏损以“-”号填列）		43	19,219,760.25	15,315,604.66
收到的税费返还		2		3,069,993.28	其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		27			加：少数股东本期损益（亏损以“-”号填列）		44		24,299,115.54
收到的其他与经营活动有关的现金		3	81,502,237.76	108,913,766.60	借款所收到的现金		28	490,000,000.00	742,000,000.00	减：未确认的投资损失		45		
经营活动现金流入小计		5	101,326,237.55	970,862,087.74	收到的其他与筹资活动有关的现金		29		2,001,160.00	加：计提的资产减值准备		46	-325,806.26	-287,158.88
					筹资活动现金流入小计		30	490,000,000.00	744,001,160.00	固定资产折旧		47	858,849.30	3,405,470.13
购买商品、接受劳务支付的现金		6	184,283,290.07	1,217,624,042.87						无形资产摊销		48	14,025.02	285,592.06
支付给职工以及为职工支付的现金		7	8,061,548.66	53,753,490.91	偿还债务所支付的现金		31	550,000,000.00	630,000,000.00	长期待摊费用摊销		49		649,842.74
支付的各项税费		8	18,005,888.07	54,767,993.03	分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		32	14,242,570.00	34,823,198.07	待摊费用减少（减：增加）		50	-2,102,181.02	85,505,512.89
支付的其他与经营活动有关的现金		9	12,105,194.04	69,630,195.42	其中：支付少数股东的股利		33			预提费用增加（减：减少）		51		189,217.65
经营活动现金流出小计		10	222,455,920.84	1,395,775,722.23	支付的其他与筹资活动有关的现金		34		6,800,000.00	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		52	-	-8,866.10
					其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		35			固定资产报废损失		53		42,446.86
经营活动现金流量净额		11	-121,129,683.29	-424,913,634.49	筹资活动现金流出小计		36	564,242,570.00	671,623,198.07	财务费用		54	12,021,227.73	16,602,481.72
					筹资活动产生的现金流量净额		40	-74,242,570.00	72,377,961.93	投资损失（减：收益）		55	-26,693,756.19	-4,225,587.01
										递延税款贷项（减：借项）		56		
										存货的减少（减：增加）		57	-71,287,860.24	-74,300,567.93
					四、汇率变动对现金的影响		41			经营性应收项目的减少（减：增加）		58	-24,389,286.03	520,077,927.07
二、投资活动产生的现金流量：										经营性应付项目的增加（减：减少）		59	-28,444,655.85	-1,012,464,665.89
收回投资所收到的现金		12	4,370,191.00	7,441,579.00	五、现金及现金等价物净增加额		42	-182,610,237.86	-333,239,812.43	其他		60		
取得投资收益所收到的现金		13	15,208,500.00	6,853,282.92						经营活动产生的现金流量净额		65	-121,129,683.29	-424,913,634.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		14		244,349.68						2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：				
收到的其他与投资活动有关的现金		15	381,695,078.92	200,127,373.61						债务转为资本		66		
投资活动现金流入小计		16	401,273,769.92	214,666,585.21						一年内到期的可转换公司债券		67		
										融资租入固定资产		68		
购建固定资产、无形资产其他长期资产所支付的现金		18	779,100.03	2,936,662.53						3. 现金及现金等价物净增加情况：				
投资所支付的现金		19	145,908,935.17	114,408,935.17						现金的期末余额		69	215,018,495.80	358,489,791.55
支付的其他与投资活动有关的现金		20	241,823,719.29	78,025,127.38						减：现金的期初余额		70	397,628,733.66	691,729,603.98
投资活动现金流出小计		22	388,511,754.49	195,370,725.08						加：现金等价物的期末余额		71		
										减：现金等价物的期初余额		72		
投资活动产生的现金流量净额		25	12,762,015.43	19,295,860.13						现金及现金等价物净增加额		73	-182,610,237.86	-333,239,812.43

法定代表人：  
（签名并盖章）

主管会计工作负责人：  
（签名并盖章）

总会计师：  
（签名并盖章）

会计机构负责人：  
（签名并盖章）

## 资产减值准备明细表

编制单位：上海金丰投资股份有限公司(合并)

2005年1-6月

单位：元

项目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	3,967,997.60	315,707.87	-	1,108,923.45	1,108,923.45	3,174,782.02
其中：应收帐款	1,635,279.42	18,175.32		577,563.99	577,563.99	1,075,890.75
其他应收款	2,332,718.18	297,532.55		531,359.46	531,359.46	2,098,891.27
二、短期投资跌价准备合计	289,254.96	477,085.86	2,002.94	-	2,002.94	764,337.88
其中：股票投资					-	-
债券投资	-				-	-
基金投资	289,254.96	477,085.86	2,002.94		2,002.94	764,337.88
三、存货跌价准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：库存商品					-	-
原材料					-	-
四、长期投资减值准备合计	-				-	-
其中：长期股权投资					-	-
长期债券投资	-				-	-
五、固定资产减值准备合计	1,928,787.18	-	-	-	-	1,928,787.18
其中：房屋、建筑物	1,928,787.18				-	1,928,787.18
机器设备					-	-
六、无形资产减值准备					-	-
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	1,500,000.00			1,500,000.00	1,500,000.00	-

## 资产减值准备明细表

编制单位：上海金丰投资股份有限公司(母公司)

2005年1-6月

单位：元

项 目	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	1,292,020.52	15,955.32	-	341,761.58	341,761.58	966,214.26
其中：应收帐款	26,030.00	15,955.32		26,030.00	26,030.00	15,955.32
其他应收款	1,265,990.52			315,731.58	315,731.58	950,258.94
二、短期投资跌价准备合计	287,252.02	477,085.86	-	-	-	764,337.88
其中：股票投资					-	-
债券投资	-				-	-
基金投资	287,252.02	477,085.86			-	764,337.88
三、存货跌价准备	-	-	-	-	-	-
其中：库存商品					-	-
原材料					-	-
四、长期投资减值准备合计	-				-	-
其中：长期股权投资					-	-
长期债券投资	-				-	-
五、固定资产减值准备合计	1,928,787.18	-	-	-	-	1,928,787.18
其中：房屋、建筑物	1,928,787.18				-	1,928,787.18
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					-	-