

上海兴业房产股份有限公司
二〇〇五年半年度报告

(正 文)

上海兴业房产股份有限公司董事会
二〇〇五年八月二十日

重要提示

本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本报告经公司第五届董事会二 五年第三次会议通过。

公司全体董事出席董事会会议。

本报告中的财务会计报告未经审议。

本公司董事长唐相道先生、总经理曹光骝先生及会计机构负责人总会计师何佩文女士声明：保证本报告中财务报告真实、完整。

目 录

第一节 公司基本情况.....	3
第二节 股本变动和主要股东持股情况.....	5
第三节 董事、监事、高级管理人员情况.....	6
第四节 管理层讨论与分析.....	7
第五节 重要事项.....	10
第六节 财务报告.....	12
第七节 备查文件.....	37

第一节 公司基本情况

一、 公司简介

- 1、 公司法定中文名称：上海兴业房产股份有限公司

公司英文名称：SHANGHAI XINGYE HOUSING CO., LTD

公司英文名称缩写：XYHC

- 2、 公司法定代表人：唐相道

- 3、 公司董事会秘书：祁勇

联系地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼

邮政编码：200011

联系电话：021-63187549

传真电话：021-63762230

电子信箱（E-mail）：qiyong@xingye.sina.net

- 4、 公司注册地址：上海市四川南路 38 号

邮政编码：200002

联系电话：021-63735696

传真号码：021-63735197

公司办公地址：上海市中山南路 1088 号 18 楼

邮政编码：200011

联系电话：021-63187549

传真号码：021-63762230

电子信箱（E-mail）：qiyong@xingye.sina.net

5、 公司选定的信息披露的报纸名称：《上海证券报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定的国际互联网网址：http:

// www. sse. com. cn

公司半年度报告备置地点：上海市中山南路 1088 号 18 楼

6、 公司股票上市交易所：上海证券交易所

公司股票简称：ST 兴业

公司股票代码：600603

7、 其他有关资料

(1) 公司首次注册登记日期、地点：一九八八年八月二十七日，上海。

公司变更注册日期、地址：二〇〇〇年十月三十日，上海。

(2) 公司法人营业执照注册号：3100001000107。

(3) 税务登记号码：国税沪字 31010152088172 号。

(4) 公司聘请的会计师事务所名称：上海立信长江会计师事务所
所有限公司。

办公地址：上海市南京东路 61 号。

二、 主要财务数据和指标

1、 主要财务数据和指标： 单位：元 币种：人民币 未经审计

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(%)
流动资产	101,756,976.52	106,228,144.07	-4.21
流动负债	719,253,075.59	727,342,236.01	-1.11
总资产	118,823,635.90	123,343,631.22	-3.66
股东权益(不含少数股东权益)	-598,486,499.41	-604,557,288.99	无法表示
每股净资产	-3.07	-3.11	无法表示
调整后的每股净资产	-3.07	-3.11	无法表示

	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
净利润	3,563,975.50	2,205,735.32	61.58
扣除非经常性损益后的净利润	-9,113,244.36	2,153,095.69	-523.26
每股收益	0.018	0.011	63.64
净资产收益率(%)	无法表示	无法表示	无法表示
经营活动产生的现金流量净额	-4,019,699.29	-12,896,599.13	无法表示

2、非经常性损益项目 单位：元 币种：人民币 未经审计

非经常性损益项目	金额
加：扣除公司日常根据企业会计准则规定计提的资产减值准备后的其他项的营业外收入支出	3,332.79
减：固定资产出售、预计负债损益	12,680,552.65
合计	12,677,219.86

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、报告期内，公司股份总数和结构未发生变动。

二、报告期末，公司股东总数为 64145 户。

三、公司前十名股东、前十名流通股东持股情况（截止日期：

2005 年 6 月 30 日）

单位：股

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	股份状态(质押或冻结)	股东性质(国有股东或外资股东)
佛山市顺德区网盈电脑科技有限公司	+4764339	9133739	4.69	已流通	未知	法人股东
上海国润投资发展有限公司	0	1670100	0.86	已流通	未知	法人股东
上海城际房地产开发有限公司	0	1154900	0.59	已流通	未知	法人股东
苏景滨	+1144097	1144097	0.59	已流通	未知	自然人股东
欧阳天元	-1900	992100	0.51	已流通	未知	自然人股东
金永康	未知	920000	0.47	已流通	未知	自然人法人股
高跃武	0	739031	0.38	已流通	未知	自然人股东
苏伟峰	0	651340	0.33	已流通	未知	自然人股东
李凯	未知	650738	0.33	已流通	未知	自然人股东
海联(天津)国际贸易有限公司	0	570000	0.29	已流通	未知	法人股东
前十名流通股股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持有流通股的数量		种类（A、B、H股或其它）			
佛山市顺德区网盈电脑科技有限公司	9133739		A股			
上海国润投资发展有限公司	1670100		A股			
上海城际房地产开发有限公司	1154900		A股			

苏景滨	1144097	A 股
欧阳天元	992100	A 股
金永康	920000	A 股
高跃武	739031	A 股
苏伟峰	651340	A 股
李凯	650738	A 股
海联(天津)国际贸易有限公司	570000	A 股
前十名股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知前十名股东关联关系或一致行动人	
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明		
股东名称	约定持股期限	
无	无	

注：(1)本公司无持有 5%以上公司股票的法人股东和个人股东。

(2) 本公司尚未知晓前十位股东持有股份的质押及冻结情况。

四、 本公司目前没有控股股东及实际控制人。

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

1、公司第五届董事会董事：

姓名	性别	年龄	职务	期初持股量	期末股份数	变动原因
唐相道	男	59	董事长	10088 股	10088 股	
陈安民	男	55	副董事长	0	0	
曹光骝	男	61	董事、总经理	6088 股	6088 股	
王守平	女	54	董 事	0	0	
郑 韶	男	58	独立董事	0	0	
张志高	男	40	独立董事	0	0	

2、公司第四届监事会监事：

刘 靖	男	47	监事长	0	0
王一民	男	57	监 事	0	0
曹蔚苍	男	50	监 事	0	0

3、高级管理人员：

唐继承	男	43	副总经理	0	0
王忠明	男	42	副总经理	0	0
何佩文	女	43	总会计师	0	0
祁 勇	男	43	董事会秘书	0	0

4、二 五年六月二十八日，公司二 四年度股东大会审议并通过了“关于免去刘军先生公司第五届董事会董事职务的议案”。

第四节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况简要分析：

1、公司主营业务范围：本公司主要从事房地产投资、经营、物业管理和商品房的租赁经营业务等。

2、公司状况：报告期内，本公司董事会认真落实中国证监会上海监管局“关于解决上市公司资金被占用及违规担保问题”的要求，多次召开专题会议，采取多种措施解决上海纺织住宅开发总公司占用本公司资金及本公司为上海纺织住宅开发总公司及其关联企业担保问题，积极向欠款方的上级单位上海纺织控股（集团）公司和有关政府部门反映情况，争取支持，并取得一定效果。本公司积极探索资产重组的途径，寻求公司的生存和发展。报告期内，本公司持续经营仍受到严重影响，财务状况仍未得到实质性好转，丧失了新一轮房地产发展的契机。下半年，在公司董事会的领导下，公司上下仍将尽心尽责解决原大股东占用资金和化解担保风险工作。

3、主营业务分行业、产品情况表

(1)分产品构成情况： 单位：元 币种：人民币 未经审计

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
商业	4,187,831.36	4,015,704.65	4.11	-12.74	0.08	-74.92

房地产业	3,799,583.86	2,554,003.18	32.78	-79.70	-79.68	-0.18
合计	7,987,415.22	6,569,707.83	17.75	-66.03	-60.38	-39.79

(2) 主营业务分地区情况表：

单位:元 币种:人民币 未经审计

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
上海市	7,987,415.22	-66.03

说明:公司持续经营能力尚未恢复,主要解决对外债权、债务事宜。

4、报告期内公司利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力变化的原因分析：

单位：元 币种：人民币 未经审计

项目	本报告期		前一报告期		增减比例 (%)
	金额	占利润总额 %	金额	占利润总额 %	
主营业务利润	418,853.09	17.53	787,084.88	66.73	-46.78
其它业务利润	78,251.81	3.27	445,282.37	37.75	-82.43
期间费用	-15,118,131.58	-632.67	4,176,966.28	354.11	-461.94
投资收益	0	--	6,336.30	0.54	-100
补贴收入	--	--	--	--	--
营业外收支净额	-13,225,645.76	-553.47	4,117,837.11	349.10	-421.18
利润总额	2,389,590.72	--	1,179,574.38	--	102.58

说明：（1）本公司持续经营能力尚未恢复，主要解决对外债权、债务事宜，增加房地产服务项目的开发。

（2）本期本公司未收到对外投资收益。

（3）本期收回部分对外债权，坏帐准备冲回造成期间费用负值。

（4）本报告期计提对外担保利息，致使营业外支出增加。

5、经营中的问题及解决办法：

本公司近年来花大力气解决债务和担保问题，债务和担保明显下降。但因受原大股东上海纺织住宅开发总公司巨大欠款及为其担保影响，本公司财务压力仍然巨大，由于公司投入了大量精力处理债务和历史遗留问题，加之受重大债务拖累，致使公司仍无法正常经营。

下半年，公司仍将花大力气处理债务问题，同时做好持续经营

能力的恢复工作，寻找利润的增长点，继续协调银行及债权单位，争取政策支持，为公司创造一个比较宽松的外部条件。公司继续积极寻求资产重组，使公司有一个长远发展的方向。

6、 公司对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的说明

(1) 明确责任，董事会责成本公司董事长（暨上海纺织住宅开发总公司法人代表）为清欠和解除担保工作的第一责任人，要求董事长尽心尽责，倾其上海纺织住宅开发总公司所有，尽快尽早解决占用资金及化解担保事宜。

(2) 继续监督和控制原大股东上海纺织住宅开发总公司的资金和资产，对可以兑现资产加速处理，尽快减少本公司的债务，为公司正常经营创造条件。

(3) 继续采取法律手段催收应收帐款。

(4) 积极向欠款方上海纺织住宅开发总公司的上级主管部门上海纺织控股（集团）公司反映情况，寻找解决方案，并尽快落实。积极向市政府领导及相关职能部门反映本公司面临的严峻形势，争取政府的理解与实际支持。

(5) 积极寻求资产重组途径，优化公司股本结构。

(6) 充分发挥独立董事的作用，组织专人研究对欠款方采取必要的法律行动。

二、 报告期内公司投资情况分析

1、 报告期内，本公司无募集资金情况发生。

2、 重大非募集资金投资项目情况：

报告期内没有重大非募集资金投资项目。

第五节 重要事项

一、 报告期内，公司治理情况

按照《上市公司治理准则》和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定要求，公司于二〇一五年六月二十八日召开二〇一四年年度股东大会，对《公司章程》进行了修订，在新的《公司章程》中补充完善了“独立董事”一节。

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

公司二〇一五年中期不进行利润分配和资本公积转增股本。

三、 截止本报告日，公司重大诉讼、仲裁事宜。

1、 二〇一五年五月十八日，本公司收到上海市第二中级人民法院两份民事调解书，本公司因保证合同纠纷诉被告海南和邦国际石油化工有限公司和海南和邦炼油有限公司，要求两被告偿还本公司款项总额人民币 4320 万元。（本公司于二〇一五年五月十九日在《上海证券报》上披露），由于两被告未履行调解协议书内容，本公司已查封了两被告的资产。

2、 二〇一五年七月二十一日，本公司收到浙江省宁波中级人民法院两份民事裁定书，由于本公司为宁波森邦国际经贸有限公司在中国工商银行宁波分行借款提供担保，借款方到期未还银行借款，中国工商银行宁波分行向法院申请执行，要求本公司承担连带担保责任。为此，法院查封、扣押本公司财务资料二箱（本公司于二〇一五

年七月二十三日在《上海证券报》上披露)。目前,债务人宁波森邦国际经贸有限公司已支付债权银行人民币 250 万元,本公司被查封和扣押的财务资料已启封归还。此事未影响本公司的正常运作。

四、 重大资产收购、出售或处置, 以及企业收购兼并事项。

报告期内未发生上述事项。

五、 重大关联交易事项。

关联债权债务往来

单位:元 币种:人民币 未经审计

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海纺织住宅开发总公司	同一董事长	0	289,876,519.95	--	--
上海吉兴物业管理公司	纺开发控股子公司	0	70,000,000.00	--	--
合计			359,876,519.95	--	--

报告期内,上海纺织住宅开发总公司及上海吉兴物业管理公司代本公司归还中国工商银行陆家嘴支行借款 1,940 万元。

六、 重大合同及履行情况

1、 重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司反向选定承包、租赁公司资产事项:

报告期内公司无上述事项。

2、 重大担保事项

币种:人民币 未经审计

担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额 (万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
上海纺织住宅开发总公司	1999-7	23,270.00	连带责任担保	1999.7-2002.3	否	是
上海迅发房产有限公司	2000-11	2,344.00	连带责任担保	2000.11-2002.3	否	是
上海经融资产管理有限公司	2001.12	650.00	连带责任担保	2004.10~2005.10	否	否
宁波森邦国际经贸有限公司	2000.1	16,613.90	连带责任担保	2000.1-2002.6	否	否
南华商务中心有限公司	2000.11	498.00	连带责任担保	2000.11-2001.8	否	否
上海曹氏投资公司	2001.6	530.00	连带责任担保	2001.6-2002.1	否	否
上海画缘轩艺术品有限公司	2001.8	1,500.00	连带责任担保	2001.8-2001.12	否	否
上海新业国际贸易有限公司	1998.6	269.00	连带责任担保	1998.6-1998.12	否	否

英雄(集团)股份有限公司	1998.6	260.00	连带责任担保	1998.6-1999.6	否	否
宁波银隆贸易投资有限公司	2001.1	1,100.00	连带责任担保	2000.1-2002.6	否	否
担保发生额合计			0			
担保余额合计			47,034.90			
其中：关联担保余额合计			25,614.00			
上市公司对控股子公司担保发生额合计			0			
违规担保总额			注			
担保总额占公司净资产的比例			无法表示			

注：本公司对外担保系历史遗留问题，本报告期内未发生新的担保。

3、 报告期内本公司无委托理财事项。

七、 报告期内本公司无持有本公司股票 5% 以上的股东承诺事项。

八、 本报告中的财务报告未经审计。

第六节 财务报告（未经审计）

会计报表附注

一、 公司简介：

上海兴业房产股份有限公司由中华企业股份有限公司、上海纺织住宅开发总公司、上海市房产经营公司、徐汇区城市建设开发总公司、交通银行上海分行、上海久事公司六家单位作为发起人募集组建。于 1988 年 8 月 28 日正式成立，是全国第一家房地产股份制上市企业。公司法定代表人为唐相道，截至 2005 年 6 月 30 日，公司股本总额为 194,641,920.00 元，均为流通股。公司的经营范围为：房地产开发、经营、系统房、私房代理经租；建筑材料（除国家专项规定外）；建筑工程管理、室内外装饰、与商品房有关的绿化、生活及办公设施配套服务。

二、 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法：

(一) 会计制度：

执行企业会计准则、《企业会计制度》及其有关的补充规定。

(二) 会计年度：

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

(三) 记帐本位币：

采用人民币为记帐本位币。

(四) 记帐基础和计价原则：

以权责发生制为记帐基础，以历史成本为计价原则。

(五) 外币业务核算方法：

外币业务按业务发生当期期初的人民币市场汇价作为折算汇率，折合成人民币记帐，期末外币帐户余额按期末市场汇价折合成人民币金额进行调整。外币专门借款帐户期末折算差额，在所购建固定资产达到预定可使用状态前的特定时间段内，按规定予以资本化，计入在建工程成本，其余的外币帐户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

(六) 外币会计报表的折算方法：

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

(七) 现金等价物的确定标准：

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

（八）短期投资核算方法：

1、取得的计价方法：

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

2、短期投资跌价准备的计提：

中期末及年末，按成本与收盘价孰低提取或调整短期投资跌价准备。

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

3、短期投资收益的确认：

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

（九）坏帐核算方法：

1、坏帐的确认标准：

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

2、坏帐损失的核算方法：采用备抵法核算。

3、坏帐准备的计提方法和计提比例。

除采用个别认定法计提外，一般按期末余额的 5.5%计提坏帐准备。

（十）存货核算方法：

1、存货分类为：低值易耗品、库存商品、开发产品、出租开发产品、开发成本等。

2、取得和发出的计价方法：

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。

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

3、低值易耗品的摊销方法：

低值易耗品采用一次摊销法；

4、存货的盘存制度：

采用永续盘存制。

5、存货跌价准备的计提方法：

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

存货跌价准备按单个存货项目计提。

（十一）长期投资核算方法：

1、取得的计价方法：

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

2、长期股权投资的核算方法：

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

法核算。

按权益法核算长期股权投资时，初始投资成本高于应享有被投资单位净资产份额所确认的股权投资差额，若合同规定投资期限的按投资期限平均摊销；若合同未规定投资期限的按 10 年平均摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位净资产份额的差额，从 2003 年起发生的计入资本公积；2003 年以前确认的仍按原规定处理。

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。

长期投资减值准备按照个别投资项目计算确定。

（十二）委托贷款核算方法：

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

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

（十三）固定资产计价和折旧方法：

1、固定资产标准：指使用期限超过一年的房屋及建筑物、运输设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在 2,000 元以上，并且使用年限超过

两年的，也作为固定资产。

2、固定资产的分类：房屋及建筑物、通用设备、运输设备、其他设备。

3、固定资产的取得计价：

遵循实际成本计价原则计价。

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

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

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

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

5、固定资产减值准备的计提：

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

固定资产减值准备按单项资产计提。

(十四) 在建工程核算方法：

1、取得的计价方法：

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

2、在建工程减值准备的计提:

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

在建工程减值准备按单项工程计提。

(十五)无形资产核算方法:

1、取得的计价方法:按取得时的实际成本入帐;

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

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

3、无形资产减值准备的计提:

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

无形资产减值准备按单项资产计提。

(十六)长期待摊费用摊销方法:

1、开办费转销方法:在开始生产经营的当月一次计入损益。

2、其他长期待摊费用摊销方法:在受益期内平均摊销。

（十七）借款费用：

1、借款费用资本化的确认原则：

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

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

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

当购建资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

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

2、借款费用资本化期间：

按季度计算借款费用资本化金额。

3、专门借款的借款费用资本化金额的确定方法。

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

允许资本化的辅助费用、汇兑差额按实际发生额直接资本化。

（十八）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，公司将其列为预计负债：

- 1、该义务是企业承担的现时义务；
- 2、该义务履行很可能导致经济利益流出企业；

3、该义务金额可以可靠地计量。

(十九) 收入确认原则：

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

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

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

(二十) 所得税的会计处理方法：

采用应付税款法。

(二十一) 合并会计报表的编制方法：

1、合并会计报表按照《合并会计报表暂行规定》及有关文件，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。对纳入合并范围的合营企业，采用比例合并法编制合并会计报表。

2、母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

三、税项：

公司主要税种和税率为：

税 种	税 率
增值税	17%
营业税	5% - 8%
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：

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

(二) 股份公司无未纳入合并会计报表范围的子公司。

(三) 本报告期合并报表范围的变更情况

本报告期合并范围不变。

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	年 初 数
现 金	22,749.75	10,993.41
银行存款	1,135,212.53	5,155,855.49
其他货币资金	<u>8,979.61</u>	<u>1,074.51</u>
合 计	1,166,941.89	5,167,923.41

货币资金期末数比年初数减少 4,000,981.52 元,减少比例为 77.42 %，减少的主要原因是支付应付款项。

(二) 应收账款：

1、帐龄分析：

帐龄	期 末 数				年 初 数			
	账面余额	占总额比例	坏帐准备	坏帐准备	账面余额	占总额比例	坏帐准备	坏帐准备
	计提比例				计提比例			
	(除个别计提外)				(除个别计提外)			
1年以内	4,064,335.00	98.78%	5.5%	186,819.47	755,133.74	93.79%	5.5%	41,532.36
1至2年	---	---	---	---	---	---	---	---
2至3年	---	---	---	---	---	---	---	---
3年以上	50,000.00	1.22%	5.5%	2,750.00	50,000.00	6.21%	5.5%	2,750.00
合 计	4,114,335.00	100.00%	---	189,569.47	805,133.74	100.00%	---	44,282.36

2、期末应收帐款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 4114,335.00 元，占应收帐款总金额的 100.00%。

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

4、应收帐款期末数比年初数增加 3,309,201.26 元，增加比例为 411.01%，增加原因为欠款。

（三）其他应收款：

1、帐龄分析：

帐龄	期 末 数				年 初 数			
	账面余额	占总额比例	坏帐准备	坏帐准备	账面余额	占总额比例	坏帐准备	坏帐准备
	计提比例				计提比例			
	(除个别计提外)				(除个别计提外)			
1年以内	381,212,268.14	80.22%	5.5%	364,238,237.20	402,737,924.12	81.08%	5.5%	383,727,843.83
1至2年	811,705.78	0.17%	5.5%	44,643.82	811,705.78	0.16%	5.5%	44,643.82
2至3年	186,975.20	0.04%	5.5%	10,283.64	186,975.20	0.04%	5.5%	10,283.64
3年以上	92,983,111.57	19.57%	5.5%	33,535,394.00	92,983,111.57	18.72%	5.5%	33,535,394.00
合 计	475,194,060.69	100.00%	---	397,828,558.66	496,719,716.67	100.00%	---	417,318,165.29

2、期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 443,221,437.06 元，占其他应收款总金额的 93.27%。

3、本报告期全额计提坏帐准备，或计提坏帐准备比例达到 40% 及以上的说明：

欠款单位名称	欠款金额	计提比例	理由或说明
上海纺织住宅开发总公司	289,876,519.95	100%	帐龄较长，收回困难
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	100%	代还贷款，收回困难
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	100%	代还贷款，收回困难
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	100%	代还贷款，收回困难

4、金额较大的其他应收款：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
上海纺织住宅开发总公司	289,876,519.95	1999 - 2004年	借款
上海吉兴物业管理公司	70,000,000.00	2000年	借款
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	2004年	因担保代还银行贷款
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	2004年	因担保代还银行贷款
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	2004年	因担保代还银行贷款

5、期末其他应收款中无持本公司 5%（含 5%）以上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		年 初 数	
	账面余额	占总额比例	账面余额	占总额比例
1 年以内	1,942,909.62	100.00%	1,097,799.76	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。

3、预付帐款期末数比年初数增加 845,109.86 元，增加比例为 79.98%，增加的主要原因为：进货量增加。

(五) 存货及存货跌价准备：

项 目	期 末 数		年 初 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
库存商品	322,495.74	767.97	308,717.97	767.97
开发成本	17,250,540.58	255,000.00	17,250,540.58	255,000.00
开发产品	27,748.58	---	2,494,975.96	---
合 计	17,600,784.90	255,767.97	20,054,234.51	255,767.97

其中：

1、开发成本：

项 目	期末数	年初数	备注
绿茵基地	16,995,540.58	16,995,540.58	注 1
清涧新村	255,000.00	255,000.00	---
合 计	17,250,540.58	17,250,540.58	

2、开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
其他			27,748.58	---	27,748.58	---
合 计			27,748.58		27,748.58	

注 1：资产被查封，详见附注十一（二）1；

3、存货跌价准备（系开发成本）：

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

(六) 待摊费用：

类 别	年初数	本期增加	本期摊销	期末数
养路费	1,066.00	22,603.00	11,963.50	11,705.50
保险费	---	---	---	---
其 他	485.60	1,800.00	2,150.58	135.02
合 计	1,551.60	24,403.00	14,114.08	11,840.52

(七) 长期投资：

1、项 目	期末数		年初数	
	金 额	减值准备	金 额	减值准备
长期股权投资	16,879,600.00	---	16,879,600.00	---

2、长期股权投资：

(1) 股票投资：

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价
白猫股份	法人股	264,000	---	899,000.00	---	1,531,200.00
三爱富	法人股	82,372	---	72,600.00	---	657,328.56
ST 海泰	法人股	39,000	---	108,000.00	---	124,800.00
天津万华	法人股	55,000	---	150,000.00	---	未上市
小 计				1,229,600.00		

(2) 按成本法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	投资年限	占被投资单位 注册资本比例	年初余额	本年投资增减额	期末余额
海南南山旅游发展有限公司	10 年	2.00%	5,000,000.00	---	5,000,000.00
上海经融资产管理公司	---	10.00%	8,500,000.00	---	8,500,000.00
上海国际丽都置业有限公司	---	10.00%	2,000,000.00	---	2,000,000.00
上海兴业物业管理有限公司		15.00%	150,000.00	---	150,000.00
合计	---	---	15,650,000.00	---	15,650,000.00

3、海南南山旅游发展有限公司的股权、上海国际丽都置业有限公司的股权已被用作抵押，白猫股份法人股已被冻结。详见附注十一(二)1、4。

(八) 固定资产原价及累计折旧：

1、固定资产原值：

类 别	年初原价	本期增加	本期减少	期末原价
房屋及建筑物	---	---	---	---
通用设备	1,215,016.92	8,936.03	61,128.00	1,162,824.95
运输设备	646,858.00	---	---	646,858.00
合 计	1,861,874.92	8,936.03	61,128.00	1,809,682.95

2、累计折旧：

类别	年初价值	本期提取	本期减少	期末价值
房屋及建筑物	---	---	---	---
通用设备	1,048,447.97	27,498.95	30,863.15	1,045,083.77
运输设备	577,539.80	---	---	577,539.80
合计	1,625,987.77	27,498.95	30,863.15	1,622,623.57

(九) 短期借款：

1、借款类别	期末数	年初数
担保借款	115,365,049.09	134,765,049.09

2、逾期贷款：

借款单位	借款金额	逾期原因
浦发黄浦	14,290,000.00	无力偿还
工行陆家嘴	77,600,000.00	无力偿还
中行宝山	20,000,000.00	无力偿还
招商银行上海分行	3,475,049.09	无力偿还
合计	115,365,049.09	---

3、短期借款年末数比年初数减少 19,400,000.00 元，减少原因为上海纺织住宅开发总公司及上海吉兴物业管理公司归还本公司工行陆家嘴支行借款。

(十) 应付帐款

期末数	年初数
764,148.88	764,148.88

期末余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东款项。

(十一) 预收帐款：

期末数	年初数
439,890.16	884,890.16

预收账款年末数比年初数减少 445,000.00 元，减少比例为 50.29%，主要是预收房款实现销售，转入主营业务收入。

期末余额中无欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东款项。

(十二) 应交税金：

税 种	期末数	年初数
增值税	862,206.44	855,663.89
营业税	4,688,542.50	4,679,415.50
城建税	324,520.62	323,423.74
企业所得税	7,059.15	4,429.26
个人所得税	29,333.90	42,099.23
房产税		9,637.20
合 计	5,911,662.61	5,914,668.82

(十三) 其他应交款：

项 目	期末数	年初数	计缴标准
教育费附加	139,415.90	138,945.80	3%
堤防费	---	---	1%
义务兵优待金	---	---	0.3%
河道管理费	46,471.97	46,315.26	0.25%
合 计	185,887.87	185,261.06	

(十四) 其他应付款：

期末数	年初数
11,501,356.61	13,280,905.24

期末余额中无持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东欠款。

(十五) 预提费用：

	期末数	年初数
借款利息	47,905,550.47	43,321,731.61

(十六) 预计负债：

期末数	年初数
536,853,919.64	527,980,159.44

预计负债系为对外担保预提的负债。其原因详见附注五（二十六）

(十七) 股本：

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

(十八) 资本公积：

项 目	年初数	本年增加	期末数
股本溢价	96,956,062.47	---	96,956,062.47
其他资本公积	25,726,035.12	2,506,845.08	28,232,880.20
合 计	122,682,097.59	2,506,845.08	125,188,942.67

资本公积期末数比年初数增加 2,506,845.08 元，增加原因主要为：计提银行借款利息豁免。

(十九) 盈余公积：

项 目	年初数	本年减少	期末数
法定盈余公积	19,735,614.11	---	19,735,614.11
公益金	18,412,151.99	---	18,412,151.99
任意盈余公积	23,979,913.34	---	23,979,913.34
合 计	62,127,679.44	---	62,127,679.44

(二十) 未分配利润：

	金 额
年初未分配利润	-984,008,986.02
加：本期净利润	3,563,975.50
其他转入	---
减：提取法定盈余公积	---
提取法定公益金	---
提取任意盈余公积	---
期末未分配利润	-980,445,010.52

(二十一) 主营业务收入、主营业务成本：

项 目	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
1、工 业	---	---	---	---	---	---
2、商 业	4,187,831.36	4,799,333.65	4,015,704.65	4,012,669.58	172,126.71	786,664.07
3、房地产业	3,799,583.86	18,714,426.09	2,554,003.18	12,568,183.18	1,245,580.68	6,146,242.91
4、其 他	---	---	---	---	---	---
合 计	7,987,415.22	23,513,759.74	6,569,707.83	16,580,852.76	1,417,707.39	6,932,906.98
地区分部						
国内销售收入	7,987,415.22	23,513,759.74	6,569,707.83	16,580,852.76	1,417,707.39	6,932,906.98

主营业务收入本期数比上年同期数减少 15,526,344.52 元，减少比例为 66.03%，减少原因为：本期公司尚未恢复持续经营，主要解决对外债务的事宜。

(二十二) 主营业务税金及附加：

项目	计缴标准	本期发生数	上年同期发生数
营业税	5%	189,979.19	1,039,987.46
城建税	7%	15,133.08	75,457.99
教育费附加	3%	5,961.46	32,339.15
其他		695.69	---
合计	---	211,769.42	1,147,784.60

主营业务税金及附加本期数比上年同期数减少 936,015.18 元，减少比例为 81.55%，减少原因为：主营业务收入减少。

(二十三) 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
租赁业务	67,850.00	3,765.69	64,084.31	390,266.42	188,365.79	201,900.63
其他	486,447.72	26,997.85	459,449.87	28,036.20	1,541.99	26,494.21
合计	554,297.72	30,763.54	523,534.18	418,302.62	189,907.78	228,394.84

其他业务利润本期数比上年同期数增加 295,139.34 元，增减比例为：129.22%，增加原因为：公司增加房地产服务项目收入。

(二十四) 财务费用：

类别	本期发生数	上年同期发生数
利息支出	4,583,863.91	39,777.85
减：利息收入	15,938.38	38,204.69
汇兑损失	---	---
减：汇兑收益	---	---
其他	285.64	1,396.19
合计	4,568,211.17	2,969.35

财务费用本期发生数比上年同期发生数增加 4,565,242.82 元，增加比例为 153,745.49%，增加原因为：本期公司因计提银行借款利息。

(二十五) 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 确认的投资收益	合计
短期投资	---	---	---	---
长期股权投资	6,336.30	---	---	6,336.30
合 计	6,336.30	---	---	6,336.30

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 确认的投资收益	合计
短期投资	1,361,903.67	---	---	1,361,903.67
长期股权投资	23,661.30	---	3,867,032.06	3,890,693.36
合 计	1,385,564.97	---	3,867,032.06	5,252,597.03

投资收益本期比上年同期减少 5,246,260.73 元，减少比例为 99.88%，主要原因是本期未收到投资收益。

(二十六) 营业外收入：

类 别	本期发生数	上年同期发生数
处理固定资产净收益	---	9,858,651.19
赔偿及罚款收入	---	---
预计负债转回	12,689,500.00	27,529,316.91
其 他	---	---
合 计	12,689,500.00	37,387,968.10

营业外收入本期发生数比上年同期发生数减少 24,698,468.10 元，减少比例为 66.06%，减少的主要原因为：本报告期公司对外担保计提的或有负债冲回减少，处置固定资产净收益减少。

(二十七) 营业外支出：

类 别	本期发生数	上年同期发生数
处理固定资产净损失	8,947.35	---
罚款支出	3,332.79	82,395.00
对外担保计提负债	21,785,028.51	11,809,332.36
其 他	---	---
合 计	21,797,308.65	11,891,727.36

营业外支出本期发生数比上年同期发生数增加 9,905,581.29

元，增加比例为 83.30%。主要原因是公司因对外担保计提或有负债。

(二十八)支付的其他与经营活动有关的现金 2,533,287.21 元。

费用性支出 1,321,883.30 元。

业务往来 1,211,403.91 元。

六、母公司会计报表主要项目注释(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明年初数的均为年末数)：

(一) 应收帐款：

1、 帐龄分析：

帐龄	期 末 数				年 初 数			
	账面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例 (除个别计提外)	坏帐准备	账面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例 (除个别计提外)	坏帐准备
1年以内	2,641,583.86	100%	5.5%	145,287.11	---	---	---	---
1至2年	---	---	---	---	---	---	---	---
2至3年	---	---	---	---	---	---	---	---
3年以上	---	---	---	---	---	---	---	---
合 计	2,641,583.86	100%	---	145,287.11	---	---	---	---

应收帐款期末数比年初数增加 2641,583.86 元，增加主要原因为欠款增加。

(二) 其他应收款：

1、 帐龄分析：

帐龄	期 末 数				年 初 数			
	账面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例 (除个别计提外)	坏帐准备	账面余额	占总额比例	坏帐准备 计提比例 (除个别计提外)	坏帐准备
1年以内	377,560,653.19	80.10%	5.5%	364,010,593.94	398,598,955.67	80.95%	5.5%	383,500,200.57
1至2年	811,705.78	0.17%	5.5%	44,643.82	811,705.78	0.16%	5.5%	44,643.82
2至3年	186,975.20	0.04%	5.5%	10,283.64	186,975.20	0.04%	5.5%	10,283.64
3年以上	92,830,284.14	19.69%	5.5%	33,455,665.63	92,830,284.14	18.85%	5.5%	33,455,665.63
合 计	471,389,618.31	100.00%	---	397,521,187.03	492,427,920.79	100.00%	---	417,010,793.66

2、 期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 443,221,437.06 元，占其他应收款总金额的比例为 94.02%。

3、本年度全额计提坏帐准备，或计提坏帐准备比例达到 40% 及以上的说明：

欠款单位名称	欠款金额	计提比例	理由或说明
上海纺织住宅开发总公司	289,876,519.95	100%	帐龄较长，收回困难
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	100%	代还贷款，收回困难
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	100%	代还贷款，收回困难
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	100%	代还贷款，收回困难

4、金额较大的其他应收款：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
上海纺织住宅开发总公司	289,876,519.95	1999 - 2004年	借款
上海吉兴物业管理公司	70,000,000.00	2000年	借款
宁波保税区东方国际贸易有限公司	47,004,917.11	2004年	因担保代还银行贷款
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	18,140,000.00	2004年	因担保代还银行贷款
宁波森邦国际经贸有限公司	18,200,000.00	2004年	因担保代还银行贷款

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

（三）长期投资：

1、项目	期末数		年初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	21,954,464.22	---	21,907,757.84	---

2、长期股权投资：

（1）股票投资：

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价
白猫股份	法人股	264,000	---	899,000.00	---	1,531,200.00
三爱富	法人股	82,372	---	72,600.00	---	657,328.56
ST 海泰	法人股	39,000	---	108,000.00	---	124,800.00
天津万华	法人股	55,000	---	150,000.00	---	未上市
小 计				1,229,600.00		

(2) 其他股权投资：

A、按权益法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	投资年限	占被投资单位 注册资本比例	年初余额	本年权益增减额			期末余额		
				本年合计	其中：投资成本	确认收益	初始投资	累计增减	合计
上海星业物贸发展有限公司	50	90.00%	5,028,157.84	46,706.38	---	46,706.38	7,200,000.00	-2,125,135.78	5,074,864.22
合计	---	---	5,028,157.84	46,706.38	---	46,706.38	7,200,000.00	-2,125,135.78	5,074,864.22

B、按成本法核算的长期股权投资：

被投资单位名称	投资年限	占被投资单位 注册资本比例	年初余额	本年投资增减 额	期末余额
海南南山旅游发展有限公司	10年	2.00%	5,000,000.00	---	5,000,000.00
上海经融资产管理公司	---	10.00%	8,500,000.00	---	8,500,000.00
上海国际丽都置业有限公司	---	10.00%	2,000,000.00	---	2,000,000.00
上海兴业房产物业管理有限公司	---	15.00%	150,000.00	---	150,000.00
合计	---	---	15,650,000.00	---	15,650,000.00

海南南山旅游发展有限公司的股权、上海国际丽都置业有限公司的股权已被用做抵押，白猫股份法人股已被冻结。详见附注十一（二）1、4。

(四) 主营业务收入、成本：

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房地产业	3,799,583.86	18,714,426.09	2,554,003.18	12,568,183.18	1,245,580.68	6,146,242.91

主营业务收入本年数比上年数减少 14,194,842.23 元，减少比例为 79.70%，主要原因为：本报告期尚未恢复持续经营，主要解决对外债务的事宜。

(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 确认的投资收益	权益法下 确认的投资收益	合 计
短期投资	---	---	---	---	---
长期股权投资	6,336.30	---	---	46,706.38	53,042.68
合 计	6,336.30	---	---	46,706.38	53,042.68

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 确认的投资收益	权益法下 确认的投资收益	合计
短期投资	1,361,903.67	---	---	---	1,361,903.67
长期股权投资	23,661.30	---	4,000,000.00	51,594.34	4,075,255.64
合计	1,385,564.97	---	4,000,000.00	51,594.34	5,437,159.31

投资收益本期数比上年同期数减少 5,384,116.63 元，减少比例

为 99.02%，主要原因是本报告期末收到投资收益。

七、关联方关系及其交易：

(一) 存在控制关系的关联方情况：

1、存在控制关系的关联方：

(1) 控制本公司的关联方：

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

(2) 受本公司控制的关联方：

详见附注四。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：元）

企业名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
上海纺织住宅开发总公司	6,902,000.00	---	---	6,902,000.00
上海星业物贸发展有限公司	8,000,000.00	---	---	8,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：（单位：元）

企业名称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海星业物贸发展有限公司	7,200,000.00	90	---	---	---	---	7,200,000.00	90

4、存在控制关系的关联方交易：

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。其余详见附注七（三）。

(二) 不存在控制关系的关联方情况：

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

(三) 关联方交易：

1、关联方应收应付款项余额：

项 目	金 额	
	期末数	年初数
应收帐款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	---	---
其他应收款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	289,876,519.95	299,276,519.95
上海吉兴物业管理公司	70,000,000.00	80,000,000.00

2、为关联方提供担保情况：

详见附注八。

八、或有事项：

截至 2005 年 6 月 30 日公司为关联方及其他单位提供担保情况：

(一) 为关联方提供担保的情况：

被担保单位	担保金额(万元)	其中：逾期金额(万元)
上海纺织住宅开发总公司(注1)	23,270.00	23,270.00
上海迅发房产有限公司(注2)	2,344.00	2,344.00
小 计	25,614.00	25,614.00

(二) 为非关联方提供担保的情况：

被担保单位	担保金额(万元)	其中：逾期金额(万元)
宁波森邦国际经贸有限公司	16,613.90	16,613.90
南华商务中心有限公司	498.00	498.00
上海曹氏投资公司	530.00	530.00
上海画缘轩艺术品有限公司	1,500.00	1,500.00
上海新业国际贸易有限公司	269.00	269.00
英雄(集团)股份有限公司	260.00	260.00
宁波保税区银隆贸易发展有限公司	1,100.00	1,100.00
上海经融资产有限公司(注3)	650.00	---
小 计	21,420.90	20,770.90

除下列注 1 至注 3 未计提担保损失外，其他担保金额及相关利息均已计提了预计负债。

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

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

注 3：由于被担保单位的贷款未逾期，并有偿还能力而未计提担保损失。

九、承诺事项：

本公司无需要披露的承诺事项。

十、期后事项：

本报告期无期后事项。

十一、其他重要事项：

（一）本报告期发生的重大诉讼：

1、二〇一五年五月十八日，本公司收到上海市第二中级人民法院两份民事调解书，本公司因保证合同纠纷诉被告海南和邦国际石油化工有限公司和海南和邦炼油有限公司，要求两被告偿还本公司款项总额人民币 4320 万元。（本公司于二〇一五年五月十九日在《上海证券报》上披露），由于两被告未履行调解协议书内容，本公司已查封了两被告的资产。

2、二〇一五年七月二十一日，本公司收到浙江省宁波中级人民法院两份民事裁定书，由于本公司为宁波森邦国际经贸有限公司在中国工商银行宁波分行借款提供担保，借款方到期未还银行借款，中国工商银行宁波分行向法院申请执行，要求本公司承担连带担保责任。为此，法院查封、扣押本公司财务资料二箱（本公司于二〇一五年七月二十三日在《上海证券报》上披露）。目前，债务人宁波森邦国际经贸有限公司已支付债权银行人民币 250 万元，本公司被查封和扣押

的财务资料已启封归还。此事未影响本公司的正常运作。

十二、非经常性损益：

净利润	3,563,975.50
加：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	3,332.79
减：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	-8,947.35
减：短期投资损益	0.00
减：对外担保计提的负债转回	12,689,500.00
扣除非经常性损益后的净利润	-9,113,244.36

第六节 备查文件

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

上海兴业房产股份有限公司董事会

二 五年八月二十日

董事长签名：唐相道

资产负债表

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

2005-6-30

单位：元

币种：人民币

未经审计

项目	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
资 产				
流动资产：				
货币资金	1,166,941.89	5,167,923.41	1,017,116.65	3,933,271.83
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款	3,924,765.53	760,851.38	2,496,296.75	
其他应收款	77,365,502.03	79,401,551.38	73,868,431.28	75,417,127.13
预付账款	1,942,909.62	1,097,799.76		
应收补贴款				
存货	17,345,016.93	19,798,466.54	17,023,289.16	19,490,516.54
待摊费用	11,840.52	1,551.60	11,840.52	1,551.60
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	101,756,976.52	106,228,144.07	94,416,974.36	98,842,467.10
长期投资：				
长期股权投资	16,879,600.00	16,879,600.00	21,954,464.22	21,907,757.84
长期债权投资				
长期投资合计	16,879,600.00	16,879,600.00	21,954,464.22	21,907,757.84
其中：合并价差(贷差以“-”号表示 合并报表填列)				
其中：股权投资差额(贷差以“-”号表示 合并报表填列)				
固定资产：				
固定资产原价	1,809,682.95	1,861,874.92	1,790,295.10	1,846,674.07
减：累计折旧	1,622,623.57	1,625,987.77	1,608,924.23	1,613,323.78
固定资产净值	187,059.38	235,887.15	181,370.87	233,350.29
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	187,059.38	235,887.15	181,370.87	233,350.29
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	187,059.38	235,887.15	181,370.87	233,350.29
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计				
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	118,823,635.90	123,343,631.22	116,552,809.45	120,983,575.23
负债及股东权益				
流动负债：				
短期借款	115,365,049.09	134,765,049.09	115,365,049.09	134,765,049.09
应付票据				
应付账款	764,148.88	764,148.88	344,578.00	344,578.00
预收账款	439,890.16	884,890.16	131,940.16	576,940.16
应付工资				
应付福利费	325,630.26	245,421.71	310,491.17	234,271.30
应付股利				
应交税金	5,911,662.61	5,914,668.82	4,990,858.01	5,003,683.52
其他应付款	185,887.87	185,261.06	185,495.71	185,160.61
其他应付款	11,501,336.61	13,280,905.24	11,458,240.69	13,129,290.49
预提费用	45,398,705.39	43,321,731.61	45,398,705.39	43,321,731.61
预计负债	536,853,919.64	527,980,159.44	536,853,919.64	527,980,159.44
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	716,746,230.51	727,342,236.01	715,039,277.86	725,540,864.22
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	716,746,230.51	727,342,236.01	715,039,277.86	725,540,864.22
少数股东权益(合并报表填列)	563,873.80	558,684.20		
股东权益：				
股本	194,641,920.00	194,641,920.00	194,641,920.00	194,641,920.00
资本公积	125,188,942.67	122,682,097.59	125,188,942.67	122,682,097.59
盈余公积	62,127,679.44	62,127,679.44	62,104,151.38	62,104,151.38
其中：法定公益金	18,412,151.99	18,412,151.99	18,404,799.39	18,404,799.39
未确认的投资损失				
未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)	-980,445,010.52	-984,008,986.02	-980,421,482.46	-983,985,457.96
外币报表折算差额(合并报表填列)				
股东权益合计	-598,486,468.41	-604,557,288.99	-598,486,468.41	-604,557,288.99
负债及股东权益总计	118,823,635.90	123,343,631.22	116,552,809.45	120,983,575.23

公司法定代表人：唐相道

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文

利 潤 表

编制单位：上海兴业房产股份有限公司

2005-6-30

单位：元

币种：人民币

現目	2005年上半年		本期数（4-6月）2005年		上年同期数		上年同期数（2004年4-6月）	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	7,987,415.22	3,799,583.86	1,503,412.97	345,000.00	23,513,759.74	18,714,426.09	8,651,334.58	6,183,931.70
减：主营业务成本	6,569,707.83	2,554,003.18	1,062,958.19	0.00	16,580,852.76	12,568,183.18	4,775,133.42	2,704,414.08
主营业务税金及附加	211,769.42	208,977.11	21,601.69	18,975.00	1,147,784.60	1,029,293.44	395,903.97	340,116.25
二、主营业务利润	1,205,937.97	1,036,603.57	418,853.09	326,025.00	5,785,122.38	5,116,949.47	3,480,297.19	3,139,401.37
加：其他业务利润	523,534.18	509,366.68	78,251.81	64,084.31	228,394.84	201,900.63	92,518.83	77,629.62
营业费用	179,566.24	179,036.80	124,601.97	124,601.97	71,608.23	70,965.03	45,848.16	45,848.16
管理费用	-15,688,942.71	-15,823,203.43	-17,275,451.11	-18,788,452.08	34,434,549.31	33,982,565.29	27,440,717.04	27,301,141.55
财务费用	4,568,211.17	4,571,395.41	2,032,717.56	2,035,294.79	2,969.35	-26,403.22	3,634,472.32	3,610,790.91
三、营业利润	12,670,637.45	12,618,741.47	15,615,236.48	15,566,416.95	-28,495,609.67	-28,708,277.00	-27,548,221.50	-27,740,749.63
加：投资收益	6,336.30	53,042.68	0.00	43,937.57	5,252,597.03	5,437,159.31	-132,967.94	28,512.26
补贴收入								
营业外收入	12,689,500.00	12,689,500.00	0.00	0.00	37,387,968.10	37,387,968.10	37,379,138.75	37,379,138.75
减：营业外支出	21,797,308.65	21,797,308.65	13,225,645.76	13,225,645.76	11,891,727.36	11,879,527.36	8,530,605.36	8,518,505.36
四、利润总额	3,569,165.10	3,563,975.50	2,389,590.72	2,384,708.76	2,253,228.10	2,237,323.05	1,167,343.95	1,148,396.02
减：所得税					46,294.72		46,294.72	
减：少数股东本期损益(合并报表填列，亏损以“-”号填列)	5,189.60		4,881.96		1,198.06		961.62	
五、净利润	3,563,975.50	3,563,975.50	2,384,708.76	2,384,708.76	2,205,735.32	2,237,323.05	1,120,087.61	1,148,396.02
加：年初未分配利润	-984,008,986.02	-983,985,457.96			-988,570,857.34	-988,607,426.03		
加：其他转入								
六、可供分配的利润	-980,445,010.52	-980,421,482.46			-986,365,122.02	-988,607,426.03		
减：提取法定盈余公积								
提取法定公益金								
七、可供投资者分配的利润								
减：应付优先股股利								
提取任意公积金								
应付普通股股利								
转作股本的普通股股利								
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号表示)	-980,445,010.52	-980,421,482.46			-986,365,122.02	-988,607,426.03		

公司法定代表人：唐相道

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文

现金流量表

编报单位：上海兴业房产股份有限公司

2005年6月30日

单位：元 币种：人民币 未经审计

项 目	合 并	母 公 司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,474,442.94	1,242,297.72
收到的税费返还	2,629.89	
收到的其他与经营活动有关的现金	80,706.38	
经营活动现金流入小计	5,557,779.21	1,242,297.72
购买商品、接受劳务支付的现金	5,194,160.90	59,027.22
支付给职工以及为职工支付的现金	1,604,332.64	1,564,990.25
支付的各项税费	245,697.75	221,571.85
支付的其他与经营活动有关的现金	2,533,287.21	2,335,768.35
经营活动现金流出小计	9,577,478.50	4,181,357.67
经营活动产生的现金流量净额	-4,019,699.29	-2,939,059.95
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	6,336.30	6,336.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	21,317.50	21,317.50
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	27,653.80	27,653.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	8,936.03	4,749.03
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	8,936.03	4,749.03
投资活动产生的现金流量净额	18,717.77	22,904.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资所收到的现金		
借款所收到的现金		
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务所支付的现金		
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-4,000,981.52	-2,916,155.18
补充资料		
净利润（亏损以“-”号表示）	3,563,975.50	3,563,975.50
加：少数股东本期损益（亏损以“-”号表示）	5,189.60	
减：未确认的投资损失	0.00	
加：计提的资产减值准备	-19,344,319.52	-19,344,319.52
固定资产折旧	27,498.95	26,463.60
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少（减：增加）	-10,288.92	-10,288.92
预提费用增加（减：减少）	4,583,818.86	4,583,818.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	8,947.35	8,947.35
固定资产报废损失		
财务费用	4,571,395.41	4,571,395.41
投资损失（减：收益）	-6,336.30	-53,042.68
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	2,453,784.41	2,467,562.18
经营性应收项目的减少（减：增加）	602,325.05	1,627,698.81
经营性应付项目的增加（减：减少）	-475,689.68	-381,270.54
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,019,699.29	-2,939,059.95
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	1,166,941.89	1,017,116.65
减：现金的期初余额	5,167,923.41	3,933,271.83
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	-4,000,981.52	-2,916,155.18

公司法定代表人：唐相道

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文

上海股份有限公司二00五年度会计表表

合并资产减值表

编报单位：上海兴业房产股份有限公司

2005年6月

单位：元

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	417,362,447.65	145,287.11		19,489,606.63	19,489,606.63	398,018,128.13
其中：应收账款	44,282.36	145,287.11				189,569.47
其他应收款	417,318,165.29			19,489,606.63	19,489,606.63	397,828,558.66
二、短期投资减值准备合计						
其中：股票投资						
债权投资						
三、存货跌价准备合计	255,767.97					255,767.97
其中：开发成本	255,000.00					255,000.00
库存商品	767.97					767.97
四、长期投资减值准备合计						
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						
九、合 计	417,618,215.62	145,287.11		19,489,606.63	19,489,606.63	398,273,896.10

公司法定代表人：唐相道

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文

上海股份有限公司二00五年度会计表表

母公司资产减值表

编报单位：上海兴业房产股份有限公司

2005年6月

单位：元

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	417,010,793.66	145,287.11		19,489,606.63	19,489,606.63	397,666,474.14
其中：应收账款		145,287.11				145,287.11
其他应收款	417,010,793.66			19,489,606.63	19,489,606.63	397,521,187.03
二、短期投资减值准备合计						
其中：股票投资						
债权投资						
三、存货跌价准备合计	255,000.00					255,000.00
其中：开发成本	255,000.00					255,000.00
库存商品						
四、长期投资减值准备合计						
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
机器设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备						
八、委托贷款减值准备						
九、合 计	417,265,793.66	145,287.11		19,489,606.63	19,489,606.63	397,921,474.14

公司法定代表人：唐相道

主管会计工作负责人：曹光骝

会计机构负责人：何佩文