

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

600639

2009 年年度报告

目录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	2
三、会计数据和业务数据摘要	4
四、股本变动及股东情况	7
五、董事、监事和高级管理人员	10
六、公司治理结构	14
七、股东大会情况简介	18
八、董事会报告	19
九、监事会报告	30
十、重要事项	32
十一、财务会计报告	38
十二、备查文件目录	38

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
潘建中	董事	因事请假	沈荣

(三) 上海众华沪银会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	俞标
主管会计工作负责人姓名	沈荣
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	朱勤荣

公司负责人俞标、主管会计工作负责人沈荣及会计机构负责人（会计主管人员）朱勤荣声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海金桥出口加工区开发股份有限公司
公司的法定英文名称	SHANGHAI JINQIAO EXPORT PROCESSING ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
公司法定代表人	俞标

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	代燕妮	吴海燕
联系地址	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼
电话	50307702	50307770
传真	50301533	50301533
电子信箱	Daiyn@58991818.com	wuhy@58991818.com

(三) 基本情况简介

注册地址	上海浦东新金桥路 28 号
注册地址的邮政编码	201206
办公地址	上海浦东新金桥路 27 号 1 号楼

办公地址的邮政编码	201206
公司国际互联网网址	http://www.58991818.com
电子信箱	jqepz@public1.sta.net.cn

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、香港《文汇报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	浦东金桥	600639	
B 股	上海证券交易所	金桥 B 股	900911	

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1992 年 11 月 24 日	
公司首次注册登记地点	浦东金张路 1167 号	
n 次变更	税务登记号码	310115132209359
	组织机构代码	132209359
公司聘请的会计师事务所名称	上海众华沪银会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海延安东路 550 号 12 楼	
公司其他基本情况	<p>1992 年 11 月 24 日上海市工商行政管理局发出本公司的企业法人营业执照（注册号为 150137600）；注册资金为 3 亿元（由国家、法人和个人持股，其中国家股 24,000 万元，占注册资本的 80%，法人股 3,000 万元，占注册资本的 10%，个人股 3,000 万元，占注册资本的 10%）；法定代表人：朱晓明；公司经营场所：浦东金张路 1167 号；经营范围：主营土地使用权投资及投资兴办企业。</p> <p>1993 年 8 月 13 日上海市外国投资工作委员会发出《关于上海市金桥出口加工区开发股份有限公司由股份制变更为中外合资股份制企业 and 增资的批复》，文号为：沪外资委批字（93）第 833 号。同意公司发行 B 股后，增资 11,000 万元，原注册资金 3 亿元调整为 4.1 亿元，可以享受中外合资经营企业的优惠待遇。</p> <p>1993 年 10 月 6 日上海市工商行政管理局发出本公司变更后的企业法人营业执照（注册号码：工商企股份沪字第 00019 号）。注册资金由 3 亿元变更为 4.1 亿元人民币。自此，公司更名为上海金桥出口加工区开发股份有限公司，公司的经营场所变更为浦东新金桥路 188 号。</p> <p>1994 年 1 月 17 日上海市外国投资工作委员会发出文号为沪外资委批字（94）第 59 号《关于金桥出口加工区开发股份有限公司调整经营范围的批复》。经营范围调整为：房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；土地使用权投资；市政基础设施建设、工程承包和建筑装潢；投资兴办各类国家政策允许的企业（具体项目另行报批）、保税仓库、仓储运输、综合性商业、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车；转口贸易和各类咨询。27 日公司换取更改经营范围后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。</p>	

	<p>1994 年 10 月 11 日上海市外国投资工作委员会发出文号为沪外资委批字（94）第 1270 号《关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司增资的批复》。21 日公司换取注册资本由 41,000 万元变更为 48,800 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。同年 11 月 10 日公司换取更改经营范围和注册资本后的《中华人民共和国企业法人营业执照》。</p> <p>1996 年 2 月 7 日公司换取企业法人和总理由朱晓明变更为汪师嘉后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。</p> <p>1997 年 1 月 16 日公司换取企业法人和总理由汪师嘉变更为杨小明后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。</p> <p>1997 年 10 月 14 日公司换取注册资本由 48,800 万元变更为 63,440 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。22 日公司换取注册资本由 48,800 万元变更为 63,440 万元后的《中华人民共和国企业法人营业执照》，同时公司的经营场所也变更为浦东新金桥路 28 号。</p> <p>1998 年 11 月 23 日公司换取增加副董事长马金明和企业总理由杨小明变更为马金明后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。</p> <p>2000 年 9 月 6 日公司换取注册资本由 63,440 万元变更为 69,784 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。同年 9 月 14 日公司换取注册资本由 63,440 万元变更为 69,784 万元后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。</p> <p>2002 年 6 月 17 日公司换取注册资本由 69,784 万元变更为 76,762.4 万元后的《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。同年 8 月 6 日公司换取注册资本由 69,784 万元变更为 76,762.4 万元后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。</p> <p>2004 年 7 月 13 日公司换取企业法人由杨小明变更为俞标后的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号）。</p> <p>2006 年 1 月 5 日公司收到中华人民共和国商务部商资批(2005)3351 号《关于同意本公司增资、股权转让的批复》，并办理了外商投资企业批准证书，同年 7 月 12 日公司换取注册资本由 76,762.4 万元变更为 84,438.64 万元；经营范围调整为：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、食品、办公用品、日用百货的批发；转口贸易和各类咨询（涉及许可经营的凭许可证经营）；以下仓储运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构的《中华人民共和国企业法人营业执照》（注册号：企股沪总字第 019019 号（市局））。</p>
--	---

三、会计数据和业务数据摘要

（一）主要会计数据

项 目	单位：元 币种：人民币 金 额
营业利润	497,118,084.28
利润总额	507,971,956.63
归属于上市公司股东的净利润	360,125,351.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	229,696,022.28
经营活动产生的现金流量净额	886,496,282.62

(二) 境内外会计准则差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	360,125,351.74	277,485,496.23	3,352,385,807.09	3,076,684,902.36
按国际会计准则	360,125,351.74	277,485,496.23	3,352,385,807.09	3,076,684,902.36

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	360,125,351.74	277,485,496.23	3,352,385,807.09	3,076,684,902.36
按境外会计准则	360,125,351.74	277,485,496.23	3,352,385,807.09	3,076,684,902.36

(三) 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	说明
非流动资产处置损益	-46,176.70	处理固定资产净损失
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	9,314,000.00	见附注 6.36.2 重点企业产业扶持金 131.4 万；张江高新技术产业开发专项发展资金金桥园项目资助 600 万；公共餐厅设施补贴 200 万。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	182,024,782.13	见附注 6.34.1 处置可供出售金融资产取得的投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,586,049.05	
所得税影响额	-38,652,590.87	
少数股东权益影响额（税后）	-23,796,734.15	
合计	130,429,329.46	

(四) 报告期末公司前三年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	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年	
				调整后	调整前
营业收入	839,705,001.44	1,126,549,366.69	-25.46	801,142,014.52	801,142,014.52
利润总额	507,971,956.63	354,373,915.73	43.34	274,141,921.34	274,141,921.34
归属于上市公司股东的净利润	360,125,351.74	277,485,496.23	29.78	206,663,652.46	206,663,652.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	229,696,022.28	275,339,813.47	-16.58	187,667,592.56	197,570,530.74
经营活动产生的现金流量净额	886,496,282.62	280,548,363.32	215.99	-40,450,345.08	-40,450,345.08
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末	
				调整后	调整前
总资产	7,399,743,057.25	5,958,074,187.69	24.20	5,551,012,403.94	5,551,012,403.94
所有者权益(或股东权益)	3,352,385,807.09	3,076,684,902.36	8.96	2,937,108,724.27	2,937,108,724.27

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减(%)	2007 年	
				调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.427	0.329	29.78	0.245	0.245
稀释每股收益(元/股)	0.427	0.329	29.78	0.245	0.245
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.272	0.326	-16.56	0.222	0.234
加权平均净资产收益率(%)	11.14	9.18	增加 1.96 百分点	7.35	7.35
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	7.11	9.11	减少 2.00 百分点	6.67	7.03
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.050	0.332	216.27	-0.048	-0.048
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.970	3.644	8.95	3.478	3.478

(五) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交通银行	28,259,406.00	55,743,765.00	27,484,359.00	0.00
海通证券	149,152,761.76	128,832,065.00	-20,320,696.76	182,024,782.13
合计	177,412,167.76	184,575,830.00	7,163,662.24	182,024,782.13

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、限售股份变动情况

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海金桥(集团)有限公司	370,010,037	370,010,037		0	股改承诺锁定 36 个月	2009 年 1 月 12 日
合计	370,010,037	370,010,037		0	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年,公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数						96,966 户	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
上海金桥(集团)有限公司	国家	43.82	370,010,037	0	0	无	
上海国际信托投资有限公司	国有法人	4.21	35,578,938	0	0	无	
GUOTAI JUNAN	境外法人	1.30	11,056,911	-1,946,503	0	未	

SECURITIES (HONGKONG) LIMITED						知
银丰证券投资基金	其他	0.96	8,135,673	-1,119,718	0	未知
中国工商银行-银河银泰理财分红证券投资基金	其他	0.82	6,999,801	-567,123	0	未知
中国建设银行-博时主题行业股票证券投资基金	其他	0.70	5,989,539	-17,990,119	0	未知
全国社保基金一零三组合	其他	0.47	4,047,469	-348,651	0	未知
BOCI SECURITIES LIMITED	境外法人	0.44	3,749,015	-352,200	0	未知
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005 L-FH002 沪	其他	0.44	3,738,604	302,204	0	未知
SHK NOM. LTD-CLTS OF SHK INV. SER.	境外法人	0.39	3,295,885	0	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称			持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量		
上海金桥(集团)有限公司			370,010,037	人民币普通股	370,010,037	
上海国际信托投资有限公司			35,578,938	人民币普通股	35,578,938	
GUOTAI JUNAN SECURITIES (HONGKONG) LIMITED			11,056,911	境内上市外资股	11,056,911	
银丰证券投资基金			8,135,673	人民币普通股	8,135,673	
中国工商银行-银河银泰理财分红证券投资基金			6,999,801	人民币普通股	6,999,801	
中国建设银行-博时主题行业股票证券投资基金			5,989,539	人民币普通股	5,989,539	
全国社保基金一零三组合			4,047,469	人民币普通股	4,047,469	
BOCI SECURITIES LIMITED			3,749,015	境内上市外资股	3,749,015	
中国人寿保险股份有限公司-分红-个人分红-005 L-FH002 沪			3,738,604	人民币普通股	3,738,604	
SHK NOM. LTD-CLTS OF SHK INV. SER.			3,295,885	境内上市外资股	3,295,885	
上述股东关联关系或一致行动的说明			第一、二大股東之間沒有關聯關係或屬於《上市公司股東持股變動信息披露管理辦法》規定的一致行動人；其他流通股股東之間，公司未獲悉他們之間有無關聯關係或屬於一致行動人。			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海金桥(集团)有限公司	370,010,037	2009年1月12日	370,010,037	36个月

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

控股股东情况:上海金桥(集团)有限公司(授权经营的国有独资公司)成立日期:1997年12月2日(该公司是在原1990年9月成立的“上海市金桥出口加工区开发公司”基础上改制而成)。

实际控制人:上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位:万元 币种:人民币

名称	上海金桥(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	俞标
成立日期	1997年12月2日
注册资本	88,420
主要经营业务或管理活动	房地产(含侨汇房),投资兴办企业,保税,仓储,经营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),对销贸易和转口贸易,进料加工和“三来一补”,国内贸易(除专项规定)。

(3) 实际控制人情况

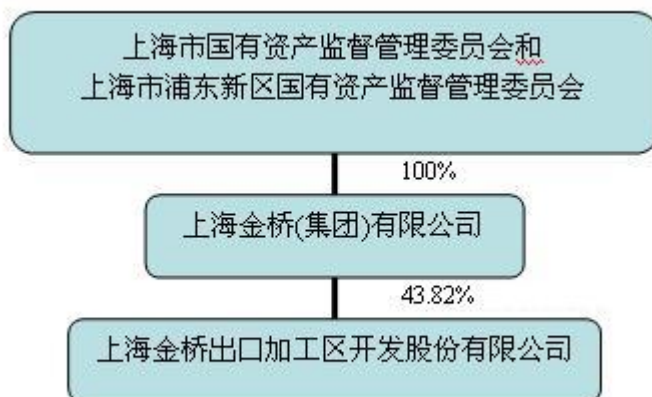
○ 法人

名称	上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
----	-----------------------------------

(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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、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及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
俞标	董事长	男	59	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0			是
潘建中	副董事长	男	54	2007年12月3日	2010年6月28日	0	0			是
沈荣	副董事长, 总经理	男	54	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0		36.527	否
张行	董事	女	49	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0			是
沈伟国	董事	男	48	2007年6月28日	2010年6月28日	23,760	23,760			是
冯正权	独立董事	男	66	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0		7	否
丁以中	独立董事	女	63	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0		7	否
乔文骏	独立董事	男	39	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0		7	否
皮耐安	独立董事	男	66	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0		7	否
周伟民	监事长	男	59	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0			是
王文博	副监事长	男	52	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0			是
刘昕	监事	男	34	2008年12月15日	2010年6月28日	0	0			是
唐秀康	监事	男	59	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0			是
谷业琢	监事	男	45	2007年6月28日	2010年6月28日	0	0		18.373	否
边秦翌	副总经理	女	48	2007年10月26日	2010年6月28日	0	0		37.021	否
周尧	副总经理	男	42	2007年10月26日	2010年6月28日	0	0		37.673	否
代燕妮	董秘	女	40	2007年10月26日	2010年6月28日	1,485	1,485		24.928	否
合计	/	/	/	/	/	25,245	25,245	/	182.522	/

俞标：历任：上海市汽车运输公司运输一场党委副书记；上海钢铁汽车运输公司党委副书记；上海长途汽车运输公司党委书记、经理；上海市浦东新区经济贸易局副局长、局长、党组副书记、党组书记、浦东新区区委候补委员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第五届董事会董事长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事长。现任：上海金桥（集团）有限公司总经理、党委副书记；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会董事长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限

公司执行董事；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事长；上海新金桥广场实业有限公司董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事长。

潘建中：历任：部队排长、营长、处长、团长、师参谋长、师长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事长。现任：上海金桥（集团）有限公司副总经理、党委副书记；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会副董事长；上海新金桥广场实业有限公司副董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长。

沈荣：历任：上海市政府法制办、办公厅副处长、正处级秘书兼浦东新区区委办副主任；上海金桥（集团）有限公司党委副书记、副总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五届董事会副董事长兼总经理；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事兼总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会副董事长兼总经理、党委书记；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司总经理；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事兼总经理；上海新金桥广场实业有限公司副董事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司副董事长兼总经理；上海金桥（集团）有限公司党委副书记。

张行：历任：上海市上投实业投资有限公司总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第三届监事会监事、第四、五届董事会董事。现任：上海国际集团资产管理有限公司董事长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会董事。

沈伟国：历任：上海张江（集团）有限公司副总经理、党委委员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第五届董事会董事。现任：上海金桥（集团）有限公司副总经理、党委委员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会董事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事。

冯正权：历任：上海财经大学会计学系教授、研究生部副主任、主任；上海市第十届政协委员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第五届董事会独立董事。现任：上海财经大学 MBA 专任教师；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。兼职：上海市会计学会理事；中国会计学会个人会员。

丁以中：历任：上海海事大学讲师、副教授。曾赴美国亚利桑拿大学系统与工业工程系和美国匹兹堡大学 Katz 商学院任访问学者。现任：上海海事大学教授、上海海事大学物流研究中心学术委员会主任委员，中国物流学会理事会常务理事；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。

乔文骏：历任：上海市人民政府侨务办公室法律顾问；上海对外经济律师事务所律师；上海浦栋律师事务所合伙人。现任：中仑金通律师事务所上海分所主任、合伙人。上海市律师协会理事；浦东新区法律服务业协会会长；浦东青年律师联合会主席；中华全国律师协会会员；亚太律师协会会员；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。

皮耐安：历任：上海师范大学助教、讲师、副教授、教授、系副主任、校长助理、党委副书记、党委书记；上海对外贸易学院党委书记；WTO 上海研究中心副主任；松江大学园区管理委员会专职常务副主任。现任：上海对外贸易学院教授；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会独立董事。

周伟民：历任：上海市内河装卸公司四区团总支书记；市交通运输局工会常委、政宣组副组长；市基本路线工作队领队；市交通运输局团委副书记、工会副主席（正处级）；市大型物件运输公司党委书记；浦东新区工会工作委员会副主任、区劳动和社会保障局副局长、党组成员、区纪委委员。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会监事长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海新金桥广场实业有限公司监事长；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事长；浦东新区纪委委员。

王文博：历任：陕西省审计厅主任科员；陕西省审计厅《陕西审计》编辑部副主编（副处级）；陕西省审计研究所副所长；上海金桥（集团）有限公司审计室副主任、主任；上海金桥（集团）有限公司计财部常务副总经理和资产管理部总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司审计室主任、综合事务部审计负责人、上海金桥出口加工区开发股份有限公司第四、五届监事会副监事长；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司监事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会副监事长；上海金桥（集团）有限公司纪委副书记、审计监察部主任；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司监事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司监事。

刘昕：历任：在上海国际集团博士后工作站工作、上海国际集团资产管理有限公司战略发展部经理、办公室主任。现任：上海国际集团资产管理有限公司行政总监；上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会监事。

唐秀康：历任：贵州省人民银行修文支行行长；黄浦区政府城建办科长；黄浦区建设局局长助理、市政建设公司经理；外高桥保税区第三开发公司总经理助理；天安保险股份有限公司副总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅部副经理；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司副总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会监事。

谷业琢：历任：上海海洋地质调查局海洋地质综合研究大队计财科副科长；上海金桥藤田联合开发有限公司财务副科长。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会监事；公司计划财务部部门经理助理。

边秦翌：历任：上海宝华动力工程公司常务副总经理；瑞典梓汶声波国际有限公司上海代表处首席代表；上海高博咨询公司总经理；上海金桥(集团)有限公司招商部副总经理；上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业建筑事业部总经理、公司总经理助理、副总经理兼工业建筑事业部总经理；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事。

周尧：历任：新区党工委管委会办公室秘书处科员、副主任科员、主任科员；浦东新区环保局环保处副处长；上海金桥出口加工区开发股份有限公司总经理助理兼住宅及公共建筑事业部总经理；上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司董事。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理、党委委员；上海金桥出口加工区房地产发展有限公司董事；上海金桥出口加工区联合发展有限公司董事。

代燕妮：历任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司计划财务部总经理助理、行政人事部总经理助理、公司第五届董事会秘书、综合事务部副总经理。现任：上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
俞标	上海金桥(集团)有限公司	总经理、党委副书记	2004年6月10日		是
潘建中	上海金桥(集团)有限公司	副总经理、党委副书记	2005年6月1日		是
沈荣	上海金桥(集团)有限公司	党委副书记	2002年11月1日		否
沈伟国	上海金桥(集团)有限公司	副总经理、党委委员	2004年12月17日		是
张行	上海国际集团资产管理有限公司	董事长	2005年1月1日		是
周伟民	上海浦东新区国资委派驻上海金桥出口加工区开发股份有限公司	专职监事	2007年6月20日		是
王文博	上海金桥(集团)有限公司	纪委副书记、审计监察部主任	2007年6月28日		是
刘昕	上海国际集团资产管理有限公司	行政总监	2009年1月1日		是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
冯正权	上海同济科技实业股份有限公司	独立董事	2002年1月1日	2009年6月30日	是
	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	独立董事	2007年6月29日		是
乔文骏	中兴通讯股份有限公司	独立董事	2003年7月1日	2009年6月30日	是

	上海协同科技股份有限公司	独立董事	2006 年 9 月 1 日		是
	爱建证券股份有限公司	独立董事	2009 年 5 月 1 日		是
皮耐安	江中药业股份有限公司	独立董事	2005 年 12 月 1 日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	按公司章程规定的决策程序进行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	依据公司薪酬管理办法和经营业绩情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内, 公司为董事、监事和高级管理人员发放的薪酬符合薪酬体系和《经营业绩责任书》考核的规定, 支付金额真实、准确, 符合经股东大会或董事会审议通过的薪酬标准。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	134
公司需承担费用的离退休职工人数	4
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	32
生产建设人员	41
财务人员	18
行政人员	35
维修	1
其他	7
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
79%以上受过高等教育	106

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会和上海证券交易所有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构和各项基本制度，公司股东会、董事会、监事会和经营层责权明确，运作规范。

报告期内为进一步完善公司治理、加强内部控制建设，充分发挥董事会审计委员会在年报编制和信息披露工作方面的监督职能，公司制订了《审计委员会年度审计工作规程》；根据中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》的相关规定，结合公司实际情况，对《公司章程》部分条款作了修订，并经公司 2008 年度股东大会审议通过。

目前公司的治理结构如下：

1、关于股东与股东大会

公司按照《股东大会规范意见》的要求制定了《股东大会议事规则》，规范股东大会的召集、召开和表决程序，能够平等对待所有股东，保证中小股东享有平等地位，保障中小股东充分行使自己的权利。

2、关于董事与董事会

公司制订了《董事会议事规则》，董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定，公司独立董事的人数占到董事会总人数的 1/3 以上，公司董事本着对全体股东负责，维护公司整体利益的原则，忠诚勤勉履行职责，科学决策，贯彻落实股东大会决议，促进公司健康、持续、稳健地发展。

3、关于监事与监事会

公司制订了《监事会议事规则》，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定；公司监事认真履行职责，本着对全体股东负责的态度，以财务监督为核心，同时对公司董事、总经理和其他高级管理人员的履职情况进行监督，保护公司资产安全，降低公司的财务和经营风险，维护公司及股东的合法权益。

4、关于其他利益相关者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康发展。

5、关于信息披露及透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露、接待股东来访与咨询，加强与股东的交流，制订了《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》和《重大信息内部报告制度》，规范本公司的信息披露行为和投资者关系管理行为，充分履行上市公司信息披露义务，维护投资者合法权益。公司公开、公平、公正、完整、及时地披露信息，维护股东，尤其是中小股东的合法权益。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将一如既往地积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题、解决问题，夯实管理基础，不断强化企业管理，通过完善法人治理、强化内部管理、推进信息化建设，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
俞 标	否	9	9	7	0	0	否
潘建中	否	9	9	7	0	0	否
沈 荣	否	9	9	7	0	0	否
张 行	否	9	9	7	0	0	否
沈伟国	否	9	9	7	0	0	否
冯正权	是	9	9	7	0	0	否
丁以中	是	9	9	7	0	0	否
乔文骏	是	9	9	7	0	0	否
皮耐安	是	9	9	7	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

根据中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《独立董事年报工作制度》等相关法律法规及公司制度的相关规定，报告期内，公司独立董事本着对全体股东负责的态度，勤勉尽职，积极参加公司股东大会和董事会，并为公司发展出谋划策，对公司的规范运作起到了积极的作用，有效地维护了中小股东的利益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司业务及自主经营能力完全独立；
人员方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间做到人员分开；
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间做到资产分开；
机构方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间机构与办公场所独立；
财务方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间的财务做到各自独立核算、独立承担责任和风险。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司内控工作主要参照上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的相关内容，以保证公司战略目标的实施、实现遵守国家法律法规及其他相关规定、提高公司经营效益及效率、保障公司资产安全、确保公司信息披露的真实、准确、完整为目标，结合公司主营业务，建立适合公司业务特点和管理要求的内部控制制度，形成较为全面的内部控制体系，并组织实施及维护。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司建立健全了各项规章制度，完成《组织管理手册》和《员工手册》的编制工作。其中《组织管理手册》包括 23 项基本管理制度、39 项经营管理制度，确保公司日常运行更为规范、高效、有章可循。</p> <p>2009 年，由专业咨询公司和信息化小组组成的联合项目组，在对公司发展战略进行详细分析的基础上，以主营业务价值链为切入点，以流程增值为目标，梳理了公司的“全业务”流程，并将需要信息系统支撑的重点流程进行详细的 E 化梳理，完成了支撑和覆盖公司全员、全业务、全流程的 4 大类、300 多个流程，1 个平台 7 个系统的信息化规划和系统软件供应商的选择，并已经开始了第一阶段实质性工作的启动。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司设立审计法务部，在董事会审计委员会的领导下，定期检查公司内部控制政策和程序的适用性及遵守性，评估其实施的效果和效率，并及时提出维护或改进建议。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司有企业整体层面风险管理活动，如工程建设内部控制专项检查、固定资产管理专项评估等。自 2008 年上半年开始，公司每半年对整体内控情况进行一次自我评价，报董事会审议。</p>
<p>董事会对内部控制有关工作的安排</p>	<p>经审计委员会初审，董事会审议通过了 2008 年度和 2009 年上半年内部控制监督检查和自我评估报告。</p>
<p>与财务核算相关的内部控制制度的完善情况</p>	<p>公司为加强公司财务内部控制，根据有关法律法规和《内部控制管理制度》等公司规章制度，结合公司实际情况，制定和完善了《财务内部控制管理办法》。</p> <p>公司统一使用金蝶 K3 会计核算系统，控股子公司与公司版本统一，并建立会计电算化操作管理制度，主要内容包括：权限、密码、稽核和保存操作记录等内容。该信息系统能适应公司的业务流程，包括用以生成、记录、处理和报告交易、事项和情况，对相关资产、负债和所有者权益履行经营管理责任的程序和记录。公司根据《财务管理制度》，各项收入、支出、资产、负债和所有者权益均纳入该信息系统，</p> <p>公司计划财务部须按照会计准则等的规定组织会计核算、列报和披露财务报告信息。</p> <p>公司计划财务部设立稽核岗位，配备专门人员负责执行稽核工作，通过复核或实地稽查的方式，审核各项业务是否真实、会计核算是否合理、程序是否合法。</p>

内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>缺陷：公司尚未按《企业内部控制基本规范》的要求制订公司内部控制手册。</p> <p>整改方案：公司自 2009 年 11 月开始启动内控手册的编制工作，计划在 2010 年上半年完成初稿。</p> <p>缺陷：公司虽然在 2008 年 9 月发布了招聘内部审计人员的信息，但在 2009 年仍未招聘到合适的内部审计人员，导致目前内部审计人员配置不足，由此影响内部控制制度中监督职责的全面履行。</p> <p>整改方案：公司于 2010 年 2 月决定在公司内部选聘。</p> <p>缺陷：公司虽然制订了实物资产管理制度，但因实物土地、房屋测绘工作尚未完成，会计核算系统尚未对开发产品和出租产品进行实物核算，仅通过辅助实物记录尚难以提供完整的上述资产的实物记录。</p> <p>整改方案：公司在 2009 年内完成了对已有详规的土地的实测工作，并在年末及时进行实物资产盘点。</p>
----------------	---

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司完善了《公司经营班子年度经营业绩考核办法》，并与经营班子签订了《2009 年度经营责任目标书》，进一步完善了公司的考评、激励及约束机制，更好地激励经营者充分发挥积极性和创造性，提高了企业的竞争力。

(六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司建立了《信息披露事务管理制度》、《信息披露管理内部工作制度》和《重大信息内部报告制度》，根据制度规定：由于有关人员的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，应对该责任人给予批评、警告甚至解除其职务的处分，并且可以向其提出适当的赔偿要求，中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等证券监管部门另有处分的，可以合并处罚；信息披露过程中涉嫌违法的，按《证券法》相关规定进行处罚。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 6 月 25 日	《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 6 月 26 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度第 1 次	2009 年 9 月 15 日	《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 9 月 16 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内公司经营情况回顾

报告期内，公司坚持以市场为导向、以发展为动力，克服困难，抓住机遇，实现了公司经营业绩的平稳增长。

1) 经营业绩持续增长

2009 年度，公司实现营业收入 83,970.50 万元，同比下降 25.46%，营业利润 49,711.81 万元，同比增长 41.29%，归属于股东的净利润 36,012.54 万元，同比增长 29.78%。营业收入减少，主要因为本公司房地产销售收入减少 13,334.08 万元，子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司(以下简称：金桥联发公司)土地销售收入减少 19,875.3 万元，导致销售收入同比减少 90.43%。归属于股东的净利润增长，主要是因为本公司和子公司金桥联发公司处置部分海通证券股份获得大额投资收益。

主营业务现金收入 199,463 万元，比年初预算增长 35.25%，其中销售业务现金收入 120,279 万元，比年初预算增长 60.37%，主要系子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(以下简称：金桥房产公司)碧云新天地三期项目在报告期内实现了预售。

2) 经营业务稳步推进

2009 年度，由于金融危机的影响，公司及控股子公司曾在年初出现了部分租赁物业出租率下降的情况，面对市场的不利局面，公司上下树立信心、群策群力，转危为机，通过提高服务质量、提升产品品质，提升品牌价值，真正做到“人无我有、人有我优”；积极推进碧云国际社区、Office park I 期、中国服务外包示范基地的无线数据和增值的建设，Office park I 期已建成 WLAN 无线宽带，实现了无障碍上网和无线管理，为客户和公司带来更多的增值，提高公司产品的配套水准；紧紧抓住 2010 年世博会召开的机遇，碧云花园二期 A 组团获上海世博局授予“中国 2010 年上海世博参展者接待指定酒店/公寓”；以“转方式、调结构”为指导思想，积极引进了一批具有产业发展先导性的企业落户园区，提升产业能级，集聚高端客户，从而有效地提升了物业出租率。

报告期内，公司平均出租情况为：北区厂房出租率 91.6%，南区关外厂房出租率 93.4%，南区关内厂房出租率 33.2%，住宅出租率为 97.5%，研发办公楼出租率逾 90%。新金桥广场的酒店出租率 69%、写字楼出租率 95%、商铺出租率 74%。

子公司金桥房产公司抓住房产销售市场兴旺的时机，及时推出了碧云新天地三期住宅商品房的预售，签约面积 65,438 平方米，签约金额约 14.6 亿元，2009 年内预收购房款 11.73 亿元，创造了公司销售业绩的新记录。

2009 年度，公司重点工程项目亦在按计划进度进行：碧云国际社区 S1 地块公寓项目已结构封顶，G3 地块研发办公楼项目已完成结构工程，28 号地块研发办公楼项目混凝土结构基本完成，17 号地块 B1 项目室内工程和幕墙施工基本完成，15 号地块服务中心项目已竣工，碧云国际社区人才公寓一期项目已取得规划许可证和施工许可证、二期项目正在扩初设计的修改工作，S3 地块别墅项目已完成招标代理单位的确认工作，金杨高层区项目正在进行扩初设计前期工作。

3) “走出去”发展战略有了实质性推进

加快实施“走出去”战略，是涉及公司长远可持续发展的一项重要战略决策。公司紧紧抓住南汇划入浦东新区后的发展机遇，积极参与临港新城的开发建设，子公司金桥房产公司于 2009 年 12 月 11 日以 126,100 万元的价格竞得临港新城 WNW—C5—04 地块，该地块位于上海市浦东新区临港新城主城区内东至秋涟河、南至规划 S4 路（暂名）、西至沪城环路绿化带、北至花柏路绿化带，规划总占地面积为 14.3 公顷，容积率为 1，建筑面积约为 143,000 平方米，项目土地使用性质为居住用地，土地使用权出让年限为 70 年。该地块的竞得，使公司“走出去”战略取得实质性推进。

4) 内部管理日趋规范

2009 年度，在公司董事会的领导下，进一步健全了股份公司董事会、监事会、经营层的职能，强化了公司决策程序，提高了公司决策的效率，基本实现独立运营内部控制目标，为公司的发展提供了坚实的保障；进一步加强制度建设，根据相关规定制订或完善了《公司章程》部分条款、《董事会审计委员会年度审计工作规程》、《绩效考核实施办法》、《经营班子年度经营业绩考核办法》等制度，同时，进一步加强了内审内控的监督管理，完善了问责机制，使得公司的内部管理更加有序可控。

(1) 公司主营业务及其经营状况

主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产行业	839,045,233.44	312,939,540.08	62.70	-25.34	-40.27	增加 9.32 个百分点
分产品						
房地产销售	34,562,984.31	11,182,555.73	67.65	-90.43	-95.23	增加 32.58 个百分点
房地产租赁	769,967,628.61	274,576,028.58	64.34	6.31	6.05	增加 0.09 个百分点
酒店公寓服务	34,514,620.52	27,180,955.77	21.25	-10.08	-10.97	增加 0.79 个百分点
合计	839,045,233.44	312,939,540.08	62.70	-25.34	-40.27	增加 9.32 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	839,045,233.44	-25.34

(3) 主要供应商、客户情况

前五名供应商采购金额合计	522,827,887.84	占采购总额比重	58.84%
前五名销售客户销售金额合计	101,895,425.16	占销售总额比重	12.14%

(4) 公司资产负债构成同比发生重大变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	增减额	增减率 (%)
货币资金	936,439,448.07	75,002,493.91	861,436,954.16	1148.54
其他应收款	70,565,598.51	10,526,248.48	60,039,350.03	570.38
在建工程	441,972,039.51	63,249,662.54	378,722,376.97	598.77
长期待摊费用	19,680,755.03	30,828,912.11	-11,148,157.08	-36.16
应付账款	78,191,194.49	131,826,543.81	-53,635,349.32	-40.69
预收款项	1,198,573,525.64	35,193,371.27	1,163,380,154.37	3305.68
应付职工薪酬	43,844,257.25	19,127,901.98	24,716,355.27	129.22
应交税费	123,392,037.91	77,837,435.65	45,554,602.26	58.53
一年内到期的非流动负债	94,000,000.00	70,000,000.00	24,000,000.00	34.29

主要原因分析：

货币资金期末数比年初数增加 861,436,954.16 元，增加比例为 1,148.54%，增加原因为：子公司金桥房产公司碧云新天地三期项目开始预售，预收购房款增加。

其他应收款年末数比年初数增加 60,039,350.03 元，增加比例为 570.38%，增加原因主要为：（1）子公司金桥联发公司应收上海金桥（集团）有限公司（以下简称：金桥集团公司）机关工会与本公司工会的职工奖福基金所致。（2）子公司金桥房产公司“临港新城”项目支付竞拍土地保证金。

在建工程年末数比年初数增加 378,722,376.97 元，增加比例为 598.77%，增加原因主要系工程项目支出增加所致。

长期待摊费用年末数比年初数减少 11,148,157.08 元，减少比例为 36.16%，为本年摊销数。

应付账款年末数比年初数减少 53,635,349.32 元，减少比例为 40.69%，减少原因主要为：支付前期末付工程款。

预收款项年末数比年初数增加 1,163,380,154.37 元，增加比例为 3,305.68%，增加原因主要为：子公司金桥房产公司碧云新天地三期项目从 11 月开始进行预售，收到预收购房款所致。

应付职工薪酬年末数比年初数增加 24,716,355.27 元，增加比例为 129.22%，增加原因主要为：子公司金桥联发公司收回上年度分别划转给金桥集团公司机关工会和金桥股份公司工会的职工奖福基金款。

应交税费年末数比年初数增加 45,554,602.26 元，增加比例为 58.53%，主要原因为：本公司和子公司金桥联发公司应交企业所得税增加较多。

一年内到期的非流动负债年末数比年初数增加 24,000,000.00 元，增加比例为 34.29%，增加原因为：（1）实际归还到期借款减少一年内到期的非流动负债 40,000,000.00 元；（2）借款合同变更还款期减少一年内到期的非流动负债 30,000,000.00 元；（3）一年内到期的长期借款新增 94,000,000.00 元。

(5) 公司利润表同比发生重大变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	2009 年度	2008 年度	增减额	增减率 (%)
营业收入	839,705,001.44	1,126,549,366.69	-286,844,365.25	-25.46%
营业成本	316,593,080.91	524,644,104.45	-208,051,023.54	-39.66%
营业税金及附加	68,479,890.59	101,134,687.75	-32,654,797.16	-32.29%
资产减值损失	-485,737.72	3,715,769.24	-4,201,506.96	-113.07%
投资收益	204,053,776.65	32,838,378.92	171,215,397.73	521.39%
营业外收入	11,591,825.34	4,067,026.98	7,524,798.36	185.02%
营业外支出	737,952.99	1,538,515.22	-800,562.23	-52.03%
所得税费用	102,168,673.14	65,996,228.29	36,172,444.85	54.81%

主要原因分析：

营业收入本年发生数比上年发生数减少 286,844,365.25 元，减少比例为 25.46%，减少原因主要为本公司房地产销售收入减少 133,340,767.69 元，子公司金桥联发公司土地销售收入减少 198,752,966.00 元。

营业成本本年发生数比上年发生数减少 208,051,023.54 元，减少比例为 39.66%，减少原因主要为本年度销售收入减少导致相应的销售成本减少所致。

营业税金及附加本年发生数比上年发生数减少 32,654,797.16 元，减少比例为 32.29%，减少原因：本年度销售收入减少导致相应的营业税金及附加减少所致。

资产减值损失本年发生数比上年发生数减少 4,201,506.96 元，减少比例为 133.07%，减少原因主要为：子公司金桥联发公司本期因收回前期租户欠款而相应转回坏账准备所致。

投资收益本年发生数比上年发生数增加 171,215,397.73 元，增加比例为 521.39%，原因为：本公司和子公司金桥联发公司处置可供出售金融资产获得收益 182,024,782.13 元。

营业外收入本年发生数比上年发生数增加 7,524,798.36 元，增加比例为 185.02%，主要原因为：本期收到政府补贴的增加。

营业外支出本年数比上年数减少 800,562.23 元，减少比例为 52.03%，减少原因为：本期对外捐赠支出减少。

所得税费用本年发生数比上年发生数增加 36,172,444.85 元，增加比例为 54.81%，增加原因为：本期利润总额同比大幅增加而按税法及相关规定计算的当期所得税相应增加。

(6) 现金流量表同比发生重大变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减率 (%)
经营活动产生的现金流量净额	886,496,282.62	280,548,363.32	605,947,919.30	215.99%
投资活动产生的现金流量净额	212,721,945.53	24,212,900.33	188,509,045.20	778.55%
筹资活动产生的现金流量净额	-237,780,181.38	-287,721,303.22	49,941,121.84	17.36%

主要原因分析：

经营活动产生的现金流量净额本年发生数比上年发生数增加 605,947,919.30 元，增加比例为 215.99%，增加的主要原因是：子公司金桥房产公司碧云新天地三期项目从 11 月开始进行预售，收到大量预收购房款所致。

投资活动产生的现金流量净额本年发生数比上年发生数增加 188,509,045.20 元，增加比例为 778.55%，增加的主要原因是：本公司和子公司金桥联发公司本期处置可供出售金融资产获得大额投资收益所致。

筹资活动产生的现金流量净额本年发生数比上年发生数增加 49,941,121.84 元，增加比例为 17.36%，增加原因主要是：本期支付其他与筹资活动有关的现金比上期大幅减少及取得借款收到的现金增加所致。

(7) 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

主营业务毛利率比上年增加 9.32 个百分点。虽主营业务收入总额同比减少 25.34%，但其中的房地产租赁业务收入同比增长 6.31%，且本期房地产经营业务毛利率及酒店公寓服务业务毛利率同比分别增加 9.94 个百分点和 0.79 个百分点。

(8) 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

本期利润同比均有增长，其中：营业利润同比增长 41.29%；利润总额同比增长 43.34%；归属于公司股东的净利润同比增长 29.78%。利润增长的主要原因是：本公司和子公司金桥联发公司处置可供出售金融资产获得大额投资收益。

2、采用公允价值计量的项目情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产	177,412,167.76	184,575,830.00	7,163,662.24	182,024,782.13
合计	177,412,167.76	184,575,830.00	7,163,662.24	182,024,782.13

可供出售金融资产年末数比年初数增加 7,163,662.24 元，其中所持已解禁法人股本年公允价值上升调整账面价值 101,875,424.60 元，本期出售金融资产账面公允价值 94,711,762.36 元。

3、持有外币金融资产、金融负债情况

本公司向中国银行美元借款 4,571,818.58 元，借款期限为 2009 年 8 月 18 日至 2010 年 8 月 17 日。

4、公司单个控股子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达到 10%以上情形

公司控股 60.4%的子公司金桥联发公司，本期因房地产租赁收入同比增长 13.89%，以及可供出售金融资产在本期全部出售获利 7,088.68 万元，因此，该公司 09 年度实现净利润 11,534.83 万元，同比增长 319.36%。其对归属于母公司的净利润的贡献占比 19.35%。

5、主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本 (万元)	总资产 (万元)	净资产 (万元)	净利润 (万元)
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	主要从事于房地产开发、经营	报告期内，主要开发经营碧云新天地三期项目、自有场地出租	15,000	161,383.17	38,535.62	825.61
上海新金桥广场实业有限公司	主要负责新金桥广场物业经营	报告期内，主要经营公寓式酒店管理、商办楼及自有场地出租	25,000	47,132.78	16,612.75	-769.97
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	主要从事于金桥出口加工区内市政基础设施建设和房地产开发经营	报告期内，主要开发区内研发办公楼及配套项目	54,000	259,565.75	88,476.47	11,534.83
上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	主要参与金桥出口加工区南区的成片土地和房产开发经营	报告期内，主要经营金桥出口加工区南区厂房	28,500	34,527.35	21,896.43	-175.45

(2) 单个控股子公司或参股公司的经营业绩同比出现大幅波动，且对公司合并经营业绩造成重大影响的情况说明及变动原因分析

公司控股 60.4%的子公司金桥联发公司，本期因房地产租赁收入同比增长 13.89%，以及可供出售金融资产在本期全部出售获利 7,088.68 万元，因此，该公司 09 年度实现净利润 11,534.83 万元，同比增长 319.36%。其对归属于母公司的净利润的贡献占比 19.35%。

6、行业发展趋势分析

公司主要从事国家级经济技术开发区的工业地产和园区开发，包括工业园区的工业、办公、科研、商业物业及配套的公寓住宅项目的投资建设，并提供后续出租、出售、管理和增值服务。

公司作为上海金桥出口加工区开发和建设的主要承担者，经过近二十年的发展，金桥出口加工区已形成了以电子信息、汽车整车及零部件、现代家电、生物医药等为产业特色，集聚效应显著，功能配套完善的国家级经济技术开发区，成为上海重要的先进制造业基地与新兴的生产性服务业集聚区。

公司依托金桥出口加工区，精心打造生产性服务业和先进制造业基地，努力造就“最适合跨国公司设置地区总部、研发中心和制造业的基地”、“最适宜国际家庭居住的国际社区”，以租售并举、租赁为主的经营策略，使公司业绩稳步增长。

7、新年度工作计划

2010 年公司总的发展指导思想：按照“转方式、调结构”总方向，适应市场的需求，立足金桥园区，抓住新机遇，围绕新目标，定位新产品，明确新要求，集全公司之力量、集全体员工之智慧，以实践科学发展观为动力，以绩效考核为抓手，以激励机制为保障，以人才培养为平台，实现公司和员工价值的同步提升。

(1) 坚持以世界一流为标杆，聚精会神促发展，一心一意保增长。努力实现预算现金流入 20.52 亿元(不含筹资性收入)。其中：经营性现金流入 19.62 亿元, 投资性现金流入 0.90 亿元。

保增长与促发展是 2010 年公司一切工作的出发点，租赁收入力争优于上年同期，管理费用的增幅必须控制在业务收入增幅之下。

(2) 以产品价值提升、质量第一为前提，以加强成本控制为原则，积极推进各个新建、在建、改建和维修项目。

保质保量推进项目建设，力争 G3 地块研发办公楼、28 号地块研发办公楼、17 号地块 B1 项目年内竣工，大力推进碧云新天地三期、碧云国际社区 S1 地块公寓项目等在建工程的建设，有序推进碧云国际社区人才公寓一、二期项目、S3 地块别墅、金杨高层区项目、老厂房维修改造等项目的前期准备或开工工作。同时要探索和引进项目合作伙伴，创新共赢机制。

(3) 积极引进战略性产业，实现公司客户的高端化和公司存量资产的增值化。

继续引进战略性新兴产业，打造金桥网络文化产业园。要抓住 2015 年前后电信、广电、移动通信、互联网全面走向竞合、3G 通信产业的飞速发展和中国移动视频创新基地、中国电信视讯中心、大唐上海产业园等战略性新兴产业项目落户金桥的契机，积极引进目标客户，精心打造创新无限、凸显个性、发展无限、能量集聚的“金桥后工业开发区”。

(4) 坚持细分市场和客户定位，优化环境，提升服务。

根据市场和客户的需求，把产品的开发和项目的建设从粗放型的转入到注重精细、环保、节能的轨道上来。探索建立由客户、产品、质量等环节组成的客户服务体系，为客户提供个性化、针对性的产品和服务，增强公司的核心竞争力。

(5) 稳步、积极地推进“走出去”战略。

要研究分析未来房产市场的走势，认真做好市场的调研，稳步推进临港项目的前期策划和工程建设工作。把临港项目真正做成盈利项目、质量项目、品牌项目、信心项目。要抓住新浦东发展的机遇，积极拓展公司的发展空间。

8、资金需求、来源及使用计划

预计 2010 年公司及各控股子公司各项现金流出（不含银行还贷）合计 32.57 亿元，其中，经营性现金支出 28.79 亿元，投资性现金支出 1.7 亿元，红利分配 0.93 亿元，财务费用 1.18 亿元。

公司及控股子公司房地产项目年内用款计划：房地产项目工程建设支出 8.88 亿元，土地储备开发支出 14.11 亿元。

资金来源除依靠房地产租售收入外，公司将通过优化融资结构，加快资金融通进行平衡解决，切实增强资金保障能力。

多渠道筹集资金，为公司房产项目建设和储备资源筹备资金，增强发展后劲。

9、主要风险分析及对策

(1) 宏观经济与政策风险

金桥出口加工区作为国家级经济技术开发区，面向的主要客户是汽车制造、电子信息、现代家电和生物医药等行业的科研机构、办事机构和企业。公司目前拥有、在建及拟建的物业在规划设计、建设、管理和运营等方面针对上述客户的需求特点而确定，上述客户所在行业与经济发展波动、国家的经济和产业政策有不同程度的关联，宏观经济的波动、国家经济和产业政策的调整等对公司的经营和财务状况均有不利影响。

对策：公司将继续以“转方式、调结构”为指导思想，积极引进一批具有产业发展先导性的企业落户园区，争取最大程度上降低由于宏观经济的波动及国家经济和产业政策的调整所带来的不利影响。

(2) 经营风险

公司目前所开发的主要产品是工业、办公、科研、商业物业及配套的住宅项目，上述产品具有涉及环节较多、开发时间较长和投资金额大的特点，开发过程中出现不确定性因素的可能性较大，易受外部环境因素的影响。因此，公司存在因外部环境的变化导致开发成本的提高、土地的闲置或者延误项目进度等项目开发风险。

对策：公司在研究分析未来房产市场的走势、认真做好市场的调研工作的基础上，稳步推进各个房产项目的前期策划和工程建设工作，加强公司工程成本管理、工程进度管理等工作，争取将经营风险降至最低。

10、公司是否披露过盈利预测或经营计划：是

主营业务现金收入 199,463 万元，比年初预算增长 35.25%，其中销售业务现金收入 120,279 万元，比年初预算增长 60.37%，主要系子公司金桥房产公司碧云新天地三期项目在报告期内实现了预售。

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
六届十六次	2009 年 1 月 16 日	<p>一、同意公司转让上述 39 号地块内约 2 万平方米预约场地的土地使用权，转让价格为每平方米 845 元人民币，并授权总经理与康宁（上海）有限公司依法办理相应的土地使用权转让手续</p> <p>二、同意公司放弃对上海华德美居超市有限公司 15% 股份的优先购买权，同意对该公司章程及合作合同作相应修改。</p>		
六届十七次	2009 年 3 月 20 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 3 月 25 日
六届十八次	2009 年 4 月 27 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 4 月 30 日
六届十九次	2009 年 6 月 1 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 6 月 3 日
六届二十一次	2009 年 8 月 25 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 8 月 28 日
六届二十二次	2009 年 10 月 28 日	同意公司控股子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司参与临港新城主城区位于申港大道以北、沪城环路以东，花柏路以南、茉莉路以西的住宅用地的土地竞拍。其他议案决议，详见公告。	《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 10 月 30 日
六届二十三次	2009 年 12 月 16 日		《上海证券报》和香港《文汇报》	2009 年 12 月 18 日
六届二十四次	2009 年 12 月 31 日	引进大唐电信科技产业控股有限公司（以下简称大唐控股）上海产业园项目加快了金桥开发区产业集聚步伐，形成了通讯信息服务新产业链，对整个地区的产能升级和实施公司的发展战略都产生深远的意义，符合公司产品目标市场及客户定位；同时，也将给公司带来相关企业客户资源并提升公司所属厂房及研发办公		

		<p>楼的出租价格，公司所属的周边土地增值明显，开发建设的步伐加快。</p> <p>同意转让本公司的控股子公司上海金桥出口加工区联合发展有限公司权属下位于区内南至 T4 地块用地，北至金海路，东至金沪路，西至规划中金科路的工业用地约 105 亩（约 70,000 平方米），土地转让价格不低于人民币 2,250 元/平方米的价格与大唐电信科技产业控股有限公司签署土地权转让协议。</p>		
--	--	---	--	--

1) 公司于 2009 年 3 月 20 日召开六届十七次董事会会议，董事会决议公告和公司 2008 年年度报告摘要刊登在 2009 年 3 月 25 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

2) 公司于 2009 年 4 月 27 日召开六届十八次董事会会议，会议审议通过公司 2009 年第一季度报告，并同意予以公告。公司 2009 年第一季度报告刊登在 2009 年 4 月 30 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

3) 公司于 2009 年 8 月 25 日召开六届二十一次董事会会议，董事会决议公告和公司 2009 年半年度报告摘要刊登在 2009 年 8 月 28 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

4) 公司于 2009 年 10 月 28 日召开六届二十二次董事会会议，董事会决议公告和公司 2009 年第三季度报告刊登在 2009 年 10 月 30 日的《上海证券报》和香港《文汇报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 公司董事会根据 2009 年 6 月 25 日召开的 2008 年度股东大会审议通过的利润分配方案：按 2008 年末总股本 84,438.64 万股为分配基数，按每 10 股派发现金红利 1.25 元（含税）进行分配，其中 B 股股东派发现金红利按照 2008 年度股东大会决议公告日（2009 年 6 月 26 日）的中国人民银行公布的美元现汇兑人民币的中间价计算，每股派发现金红利 0.018294 美元，共计分配 10,554.83 万元，为当年实现可供投资者分配利润的 50.73%，尚未分配利润 70,842.92 万元结转下一年度。本年度公司无资本公积金转增方案。于 2009 年 8 月 3 日在《上海证券报》和香港《文汇报》上刊登了《上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2008 年度分红派息实施公告》，并于 2009 年 8 月 7 日实施。

(2) 依照 2009 年 9 月 15 日召开的本公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过的《关于公司终止发行分离交易可转换公司债券的提案》，以及逐项审议通过的《关于公司发行公司债券的提案》的决议（公告详见 9 月 16 日《上海证券报》、香港《文汇报》），同意终止分离交易可转债方案，改发规模不超过人民币 12 亿元的公司债券。公司董事会就终止分离交易可转债事项于 2009 年 9 月 27 日收到了中国证券监督管理委员会的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（文号：[2009]176 号），并于 9 月 28 日向中国证券监督管理委员会上报了本次发行公司债券的申请材料，于 2009 年 10 月 9 日收到了中国证券监督管理委员会的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（文号：091446）。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会按照公司《董事会专门委员会实施细则》和董事会的要求，共召开 5 次会议，具体情况如下：

(1) 2009 年 3 月 8 日上午，在上海市北京西路 55 号新金桥广场西区 9 楼会议室举行了 2009 年度第 1 次审计委员会，审议通过了《董事会审计委员会年度审计工作规程》。

(2) 2009 年 3 月 20 日上午，在上海市北京西路 55 号新金桥广场西区 9 楼会议室举行了 2009 年度第 2 次审计委员会，在与年报审计单位沟通交流的基础上，对公司 2008 年度报告及摘要、财务决算、利润分配预案、年末资产检查情况、变更会计估计以及聘用 2009 年度会计师事务所与报酬事项等议案进行了讨论和初审，审计委员会成员对上述议案没有异议，并表示同意提交董事会审议。

(3) 2009 年 5 月 27 日，以通信方式举行了 2009 年度第 3 次审计委员会，对《关于公司控股子公司与金开市政关联交易的议案》进行了初审，关联董事沈伟国回避，审计委员会其他成员一致表示没有异议，并同意提交董事会审议。

(4) 2009 年 8 月 21 日下午，在上海市新金桥路 27 号 1 号楼 106 会议室举行了 2009 年度第 4 次审计委员会，对公司 2009 年半年度报告及摘要、《关于公司终止发行分离交易可转换公司债券的提案》、《关于公司发行公司债券的提案》等议案进行了讨论和初审，审计委员会成员对上述议案没有异议，并表示同意提交董事会审议；本次会议还对《关于公司的控股子公司与上海市民办平和学校关联交易的议案》进行了初审，关联董事沈伟国回避，审计委员会其他成员一致表示没有异议，并同意提交董事会审议。

(5) 2009 年 10 月 28 日上午，在上海市北京西路 55 号新金桥广场西区 9 楼会议室举行了 2009 年度第 5 次审计委员会，对公司 2009 年第三季度报告进行了讨论和初审，审计委员会成员对上述报告没有异议，并表示同意提交董事会审议。

董事会审计委员会按照工作职能和董事会的要求，对提交董事会有关的公司聘请或更换外部审计机构、财务报告、内审制度、内控情况、关联交易等的决策事项，均事先初审，并提出初审意见，勤勉尽职，充分发挥应有的作用。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下设的薪酬与考核委员会，按照工作职能和董事会的要求，对提交董事会有关薪酬与考核的决策事项，均事先审核，在每次薪酬与考核委员会上，与会董事按照公司发展战略、实事求是的原则，提出专业和建设性意见，对董事会的科学、客观的决策起到了积极的作用。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会对公司 2008 年度董事、监事和高级管理人员从公司获得的税前报酬进行认真审议，认为均反映真实情况，符合公司股东大会、董事会审议通过的有关薪酬与考核的政策标准；对经营层的 2009 年度经营业绩责任书中的各项指标逐一进行认真审议，认为指标设定基本客观、合理和完整，符合经营层年度经营业绩考核办法，对完成股东大会提出的各项经营计划和业绩指标，考核和激励经营层都具有积极意义。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经上海众华沪银会计师事务所的审计,2009 年度公司实现归属于母公司股东的净利润 36,012.535 万元,按母公司 2009 年度实现的净利润 36,058.40 万元,提取法定盈余公积金 10% 计 3,605.84 万元,提取任意盈余公积金 5% 计 1,802.92 万元,当年母公司实现的可供投资者分配的利润为 30,649.64 万元。

公司 2009 年利润分配预案:按 2009 年末总股本 84,438.64 万股为分配基数,本年度向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.10 元(含税),同时按每 10 股送红股 1 股,共计分配 17,732.11 万元,为当年实现可供投资者分配利润的 57.85% (其中:现金红利 9,288.25 万元,占当年可供分配利润的 30.3%),分配后母公司的尚余未分配利润 83,760.45 万元结转下一年度。本年度公司无资本公积金转增方案。

本预案需提交股东大会审议批准后实施。

(六) 公司前三年分红情况

单位:元 币种:人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司 股东的净利润的比率(%)
2006 年度	92,874,879.08	197,200,217.78	47.10
2007 年度	92,882,508.11	206,663,652.46	44.94
2008 年度	105,548,300.04	277,485,496.23	38.03

(七) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司建有《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》和《重大信息内部报告制度》,规范本公司的信息披露行为和投资者关系管理行为,充分履行上市公司信息披露义务,维护公司和投资者的合法权益。公司将会进一步健全外部信息使用人管理相关制度。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	13
监事会会议情况	监事会会议议题
1、第六届监事会第十二次会议,于 2009 年 1 月 16 日以通讯方式举行。	会议审议并同意康宁增资项目预约场地的土地使用权转让、放弃上海华德美居超市有限公司 15% 股份有限购买权的议案。
2、第六届监事会专题会议,于 2009 年 2 月 17 日在上海新金桥路 27 号 1 号楼一楼蓝厅会议室举行。	会上就监事会 2009 年的工作计划、董事会专题会议纪要内容进行讨论。
3、第六届监事会专题会议,于 2009 年 3 月 3 日	会上就关于续聘 2009 会计事务所及其报酬事项、

<p>在上海新金桥路 27 号 1 号楼一楼红厅会议室举行。</p>	<p>2008 年内部控制自我评估报告、关于 2009 年度财务收支预算的说明、关于借款担保的议案等进行讨论。</p>
<p>4、第六届监事会第十三次会议，于 2009 年 3 月 20 日在北京西路 55 号新金桥广场西区七楼会议室举行。</p>	<p>会议审议并同意公司 2008 年度报告及摘要、公司 2008 年度财务决算、2008 年度利润分配预案、2008 年末资产检查情况、公司会计政策变更、2008 年度内部控制监督检查及自我评估报告、2009 年度财务预算、公司关于借款及对外担保额度、2009 年度聘用会计师事务所报酬事项的议案。</p>
<p>5、第六届监事会专题会议，于 2009 年 3 月 26 日在上海新金桥路 27 号 1 号楼一楼 106 会议室举行。</p>	<p>会上听取了工业及配套建筑部、住宅及配套建筑部受金融危机影响的下租赁情况的相关汇报及对策方案。</p>
<p>6、第六届监事会第十四次会议，于 2009 年 4 月 27 日以通讯方式举行。</p>	<p>会议审议并同意公司 2009 年第一季度报告、修订公司章程部分条款的议案。</p>
<p>7、第六届监事会第十五次会议，于 2009 年 6 月 1 日以通讯方式举行。</p>	<p>会议审议并同意公司合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司、公司收购惠尔浦工业物业、公司控股子公司与金开市政关联交易、通过公司《监事会工作报告》的议案。</p>
<p>8、第六届监事会工作会议，于 2009 年 6 月 9 日下午在南通举行。</p>	<p>会上就 09 年度上半年工作情况作小结；就 09 年下半年工作计划进行讨论。</p>
<p>9、第六届监事会第十六次会议，于 2009 年 8 月 25 日以通讯方式举行。</p>	<p>同意公司 2009 年上半年度报告及摘要、公司控股子公司与平和学校关联交易、2009 年上半年内部控制监督检查及自我评估报告、终止发行分离交易可转换公司债券、公司符合发行公司债券条件、发行公司债券、制定《2009 年公司债券债券持有人会议规则》、上海金桥（集团）有限公司为公司本次发行公司债券提供担保的关联交易、聘请中介机构的议案。</p>
<p>10、第六届监事会第十七次会议，于 2009 年 10 月 28 日在北京西路 55 号新金桥广场西区七楼会议室举行。</p>	<p>会议审议并同意公司 2009 年第三季度报告及摘要、参与临港新城土地项目竞拍、出售公司及控股子公司所持部分海通证券股份的议案。</p>
<p>11、第六届监事会第十八次会议，于 2009 年 12 月 16 日以通讯方式举行。</p>	<p>同意公司参加东方证券配股事宜的议案。</p>

12、第六届监事会专题会议，于 2009 年 12 月 16 日在上海新金桥路 27 号 1 号楼一楼 106 会议室举行。	会上讨论 2009 年监事会年度工作报告。
13、第六届监事会第十九次会议，于 2009 年 12 月 31 日以通讯方式举行。	会议审议并同意大唐控股上海产业园项目土地转让事项的议案。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券总 投资比 例(%)	报告期损益 (元)
1	股票	601328	交通银行	6,262,520.00	5,961,900	55,743,765.00	30.20	1,192,380.00
2	股票	600837	海通证券(注)	7,441,297.68	6,713,500	128,832,065.00	69.80	1,839,121.60
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	182,024,782.13
合计				13,703,817.68	/	184,575,830.00	100%	185,056,283.73

注：本报告期公司共出售“海通证券”股票 11,677,716 股，其中本公司出售 7,079,912 股，出售产生的损益 111,597,795.67 元；公司控股子公司——金桥联发公司出售 4,597,804 股，出售产生的损益 70,426,986.46 元。

2、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	占该公 司股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期 所有者 权益变 动(元)	会计核 算科目	股份来 源
国泰君安证 券股份有限 公司	7,660,000.00	7,604,100	0.16	5,420,000.00	2,281,242.00		长期股 权投资	
东方证券股 份有限公司	136,154,089.68	127,656,700	3.88	136,154,089.68	12,765,668.20		长期股 权投资	
合计	143,814,089.68		/	141,574,089.68	15,046,910.20		/	/

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
二级市场投资者	海通证券股票(注)	09年11-12月	16.31(均价)	125,147,677.99(含红利)	182,024,782.13	否		是	是	34.75	

注：本报告期公司共出售“海通证券”股票 11,677,716 股，其中本公司出售 7,079,912 股，出售产生的损益 111,597,795.67 元；公司控股子公司——金桥联发公司出售 4,597,804 股，出售产生的损益 70,426,986.46 元。

2、合并情况

依据 2009 年 6 月 25 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过的《关于公司合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司的提案》，（决议公告详见 6 月 26 日《上海证券报》、香港《文汇报》），公司于 7 月向上海市商务委员会报送了吸收合并的申请材料，10 月收到了上海市商务委员会沪商外资批[2009]3517 号《市商务委关于上海金桥出口加工区开发股份有限公司吸收合并上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司的批复》。公司随即按要求向税务主管部门提交相关申请，截止目前上述事项尚在进行中。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位:万元 币种:人民币

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
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	-8,350.45		12,553.78	12,553.78
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	控股子公司	75.82	75.82		
上海新金桥广场实业有限公司	控股子公司	-1,050.10	1,580.11		
上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	控股子公司	-1,514.25	11,684.11		
合计		-10,838.98	13,340.04	12,553.78	12,553.78
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
关联债权债务形成原因		(1) 截止报告期末,公司应收直接和间接控股 94.46%的投资企业上海金桥出口加工区房地产发展有限公司 8,350.45 万元已全部收回,相反,本公司占用该公司资金往来款 12,553.78 万元。 (2) 截止报告期末,公司尚余应收直接和间接控股 89.84%的投资企业上海新金桥广场实业有限公司 1,580.11 万元,系该公司投资的新金桥广场综合			

	楼项目建设尾款。 (3) 截止报告期末, 公司尚余应收直接和间接控股 100% 的投资企业上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司 11,684.11 万元, 系该公司投资的南区厂房建造款。
--	---

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	控股子公司	商品房购买者	33,907.40		贷款发放之日起	至办理房地产权证止	连带责任担保	否	否		否	否	
上海金桥出口加工区开发股份有限公司	公司本部	商品房购买者			贷款发放之日起	至办理房地产权证止	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											33,870.46		
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											35,297.40		
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计											15,841.15		
报告期末对子公司担保余额合计（B）											97,700.00		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）											132,997.40		
担保总额占公司净资产的比例（%）											39.67		
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											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（D）											0		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）											0		
上述三项担保金额合计（C+D+E）											0		

1) 本公司为纳入合并报表的控股子公司——上海金桥出口加工区联合发展有限公司向农业银行、交通银行、上海银行、工商银行、建设银行、浦发银行、中信银行借款提供担保, 担保期限分别为 2009 年 1 月 7 日至 2010 年 10 月 25 日、2008 年 11 月 21 日至 2010 年 12 月 24 日、2009 年 6 月 11 日至 2010 年 6 月 11 日、2008 年 6 月 13 日至 2011 年 6 月 13 日、2009 年 3 月 16 日至 2010 年 10 月 29 日、2009

年 1 月 5 日至 2010 年 10 月 30 日、2009 年 4 月 22 日至 2010 年 3 月 29 日。上述担保本期新增担保发生额为人民币 82,700 万元,本期解除担保发生额为人民币 66,858.85 万元,担保发生净额为 15,841.15 万元,。截止报告披露日,担保余额合计为人民币 97,700 万元,该公司对到期的银行借款已按时归还。

2) 本公司为纳入合并报表的控股子公司--上海金桥出口加工区房地产发展有限公司向工商银行借款 9,500 万元提供担保,其中:8,000 万元借款的担保期限为 2009 年 8 月 3 日至 2010 年 8 月 3 日;1500 万元借款的担保期限为 2009 年 10 月 19 日至 2010 年 10 月 19 日。截止报告披露日,该公司的 9,500 万元银行借款已全部提前归还,本公司的担保也随之全部解除。

3) 本公司的控股子公司--上海金桥出口加工区房地产发展有限公司为商品房购买者的人民币按揭贷款 33,907.4 万元提供担保,担保期限为贷款发放之日起至办理房地产权证止。

4) 本公司为商品房购买者的人民币按揭贷款 1,390 万元提供担保,担保期限为贷款发放之日起至办理房地产权证止。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	<p>(1) 国有股股东(授权经营单位为上海金桥(集团)有限公司)所持有的浦东金桥非流通股股份自改革方案实施之日起,在三十六个月内不通过上海证券交易所上市交易。</p> <p>(2) 在实施股权分置改革之后,国有股股东(授权经营单位为上海金桥(集团)有限公司)承诺将在股东大会上提议并投赞成票:浦东金桥今后三年分红比例将不低于当年实现的可分配利润(非累计可分配利润)的 50%。</p> <p>(3) 在禁售和限售期间,国有股股东(授权经营单位为上海金桥(集团)有限公司)持有的浦东金桥股份比例如果发生变动,且所持有浦东金桥股份每增加或者减少百分之一的,将自该事实发生之日起两个工作日内做出公告。</p>	<p>上海金桥(集团)有限公司持有的有限售条件(仅限股改形成)的流通股 370,010,037 股,已按股权分置改革时所做出的各项承诺,于 2009 年 01 月 12 日上市流通。</p>

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	上海众华沪银会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	850,000
境内会计师事务所审计年限	7

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

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

(十) 其他重大事项的说明

(1) 2009 年 1 月 7 日公司就股权分置改革方案中有限售条件的流通股上市流通在《上海证券报》和香港《文汇报》上刊登《公司有限售条件的流通股上市公告》。本次上海金桥（集团）有限公司持有的有限售条件（仅限股改形成）的流通股上市为公司第二次安排有限售条件的流通股上市，有限售条件的流通股上市数量为 370,010,037 股，上市流通日为 2009 年 01 月 12 日。至此，浦东金桥原非流通股股东均严格履行其在股权分置改革时所做出的各项承诺，股改形成的有限售条件的流通股已全部上市流通。

(2) 2007 年 3 月 22 日，公司董事会就国泰君安证券股份有限公司（以下简称国泰君安）的股东增资意向征询函作出决议：同意公司按每 10 股认购 2 股的比例，认购 152.08 万股国泰君安股份，以及 152.08 万股投资管理公司股份。按两公司每股增资价格之和为 3 元人民币的价格，公司拟合计出资人民币 456.25 万元。本次增资扩股事项尚需中国证监会核准，截止目前上述事项尚在进行中。

(3) 经 2007 年 12 月 3 日召开的公司 2007 年度临时股东大会审议通过的《关于发行短期融资券的提案》，同意公司向中国人民银行申请发行短期融资券，总金额不超过 10 亿元。公司于 2007 年 12 月 10 日，由主承销商浦发银行股份有限公司向中国人民银行提出关于申请发行 2008 年短期融资券 10 亿元的请示。因对园区开发类、房地产类上市公司的财务指标评价需要修改相应标准等政策因素，目前主承销商正在等待中国人民银行明确具体政策并补充相应资料后再行申报。

(4) 依照 2009 年 9 月 15 日召开的本公司 2009 年度第一次临时股东大会审议通过的《关于公司终止发行分离交易可转换公司债券的提案》，以及逐项审议通过的《关于公司发行公司债券的提案》的决议（公告详见 9 月 16 日《上海证券报》、香港《文汇报》），同意终止分离交易可转债方案，改发规模不超过人民币 12 亿元的公司债券。公司董事会就终止分离交易可转债事项于 2009 年 9 月 27 日收到了中国证券监督管理委员会的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（文号：[2009]176 号），并于 9 月 28 日向中国证券监督管理委员会上报了本次发行公司债券的申请材料，于 2009 年 10 月 9 日收到了中国证券监督管理委员会的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（文号：091446）。

(5) 依照 2008 年 12 月 23 日召开的公司六届十五次董事会审议通过《关于参与临港新城开发意向的议案》的决议（公告详见 12 月 26 日《上海证券报》、香港《文汇报》），公司进行了深入细致的可行性研究。公司于 2009 年 10 月 28 日召开六届二十二次董事会会议，审议通过了《关于参与临港新城主城区土地竞拍的议案》，同意公司控股子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司参与临港新城主城区位于申港大道以北、沪城环路以东，花柏路以南、茉莉路以西的住宅用地的土地竞拍。2009 年 12 月 11 日，该公司竞得临港新城 WNW-C5-04 地块。此次参与临港新城主城区土地竞拍，是进一步加强公司市场化运作，提高经营竞争力一种尝试，也是完成公司董事会制订的“走出去”战略目标的具体落实（公告详见 12 月 16 日《上海证券报》、香港《文汇报》）。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海金桥出口加工区开发股份有限公司有限限售条件的流通股上市公告	《上海证券报》第 C7 版	2009 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第十七次会议决议公告	《上海证券报》第 C19 版、 《香港文汇报》第 A21 版	2009 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第十三次会议决议公告	《上海证券报》第 C19 版、 《香港文汇报》第 A21 版	2009 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
公司 2008 年年度报告	《上海证券报》第 C19 版、 《香港文汇报》第 A21 版	2009 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第十八次会议决议公告	《上海证券报》第 C77 版、 《香港文汇报》第 A23 版	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第十四次会议决议公告	《上海证券报》第 C77 版、 《香港文汇报》第 A23 版	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
公司 2009 年第一季度报告	上海证券报、香港文汇报信息披露第 C77 版、第 A23 版	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第十九次会议决议暨关于召开二 00 八年度股东大会的公告	《上海证券报》第 C5 版、《香港文汇报》第 A11 版	2009 年 6 月 3 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第十五次会议决议公告	《上海证券报》第 C5 版、《香港文汇报》第 A11 版	2009 年 6 月 3 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	《上海证券报》第 C5 版、《香港文汇报》第 A11 版	2009 年 6 月 3 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2008 年度股东大会决议公告	《上海证券报》第 C13 版、 《香港文汇报》第 A18 版	2009 年 6 月 26 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2008 年利润分配实施公告	《上证报》A3 版、《香港文汇报》A28 版	2009 年 8 月 3 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于 B 股非居民股东 2008 年度股息所得税事宜的公告	《上证报》C64 版、《香港文汇报》B4 版	2009 年 8 月 19 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第二十一次会议决议暨关于召开二 00 九年度第一次临时股东大会的公告	《上证报》C161 版、《香港文汇报》B5 版	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
公司 2009 年半年度报告摘要	《上证报》C161 版、《香港文汇报》B5 版	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	《上证报》C161 版、《香港文汇报》B5 版	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关联交易公告	《上证报》C161 版、《香港文汇报》B5 版	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第十六次会议决议公告	《上证报》C161 版、《香港文汇报》B5 版	2009 年 8 月 28 日	www.sse.com.cn

上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于二 00 九年度第一次临时股东大会 B 股股东股权登记日的更正公告	《上证报》B22 版、《香港文汇报》A23 版	2009 年 9 月 4 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司董事会关于召开 2009 年度第一次临时股东大会的提示性公告	《上证报》B9 版、《香港文汇报》C3 版	2009 年 9 月 9 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司 2009 年度第一次临时股东大会决议公告	《上证报》B11 版、《香港文汇报》A20 版	2009 年 9 月 16 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第二十二次会议决议公告	《上证报》B45 版、《香港文汇报》B10 版	2009 年 10 月 30 日	www.sse.com.cn
公司 2009 年第三季度报告	《上证报》B45 版、《香港文汇报》B10 版	2009 年 10 月 30 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第十七次会议决议公告	《上证报》B45 版、《香港文汇报》B10 版	2009 年 10 月 30 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于出售部分所持海通证券股份的公告	《上证报》B19 版、《香港文汇报》A22 版	2009 年 12 月 3 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于出售部分所持海通证券股份的公告	《上证报》B26 版、《香港文汇报》A32 版	2009 年 12 月 8 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司关于获取临港新城 WNW-C5-04 地块的公告	《上证报》18 版、《香港文汇报》B5 版	2009 年 12 月 12 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届董事会第二十三次会议决议公告	《上证报》B29 版、《香港文汇报》B9 版	2009 年 12 月 18 日	www.sse.com.cn
上海金桥出口加工区开发股份有限公司第六届监事会第十八次会议决议公告	《上证报》B29 版、《香港文汇报》B9 版	2009 年 12 月 18 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经上海众华沪银会计师事务所有限公司注册会计师林东模、方志刚审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

- (一) 审计报告（附后）
- (二) 财务报表（附后）
- (三) 会计报表附注（附后）

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人员签字并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签字并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内本公司董事会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原稿。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

董事长：俞 标

2010 年 3 月 19 日

**上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表及审计报告**

目 录

内容	页码
审计报告	1
合并及母公司资产负债表	2-3
合并及母公司利润表	4
合并及母公司现金流量表	5
合并股东权益变动表	6
母公司股东权益变动表	7
财务报表附注	8-84

审计报告

沪众会字(2010)第 1131 号

上海金桥出口加工区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“浦东金桥公司”)财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2009 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是浦东金桥公司管理层的责任。这种责任包括：(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2)选择和运用恰当的会计政策；(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，浦东金桥公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了浦东金桥公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。

上海众华沪银会计师事务所有限公司

中国注册会计师

林东模

中国注册会计师

方志刚

中国，上海

二〇一〇年三月十六日

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2009年12月31日合并及母公司资产负债表
(金额单位为人民币元)

资 产	附注	2009年12月31日 合并	2008年12月31日 合并	2009年12月31日 母公司	2008年12月31日 母公司
流动资产					
货币资金	6.1	936,439,448.07	75,002,493.91	80,543,520.77	38,476,043.31
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款	6.3	20,106,161.96	26,091,787.10	7,097,194.21	6,593,383.80
预付款项	6.5	1,190,085.75	1,097,232.44	364,800.00	275,996.00
应收利息	6.2	264,988.35	-	264,988.35	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	6.4	70,565,598.51	10,526,248.48	137,223,351.26	247,192,043.39
存货	6.6	1,513,892,436.10	1,315,290,009.00	200,588,237.45	215,126,285.96
一年内到期的非流动资产		-	400,000.00	-	400,000.00
其他流动资产	6.7	31,175,100.00	-	31,175,100.00	-
流动资产合计		2,573,633,818.74	1,428,407,770.93	457,257,192.04	508,063,752.46
非流动资产					
可供出售金融资产	6.8	184,575,830.00	177,412,167.76	184,575,830.00	140,123,977.32
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款		-	-	-	-
长期股权投资	6.10	148,028,894.26	147,940,692.48	1,054,846,368.17	1,054,846,368.17
投资性房地产	6.11	3,718,633,419.64	3,776,828,596.37	1,866,422,061.93	1,841,632,425.02
固定资产	6.12	139,392,163.29	154,360,852.28	5,877,386.90	5,436,866.39
在建工程	6.13	441,972,039.51	63,249,662.54	76,698,759.57	16,065,517.31
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	6.14	141,693,514.80	145,034,029.92	-	-
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用	6.15	19,680,755.03	30,828,912.11	-	-
递延所得税资产	6.16	32,132,621.98	34,011,503.30	21,341,442.74	21,768,166.23
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计		4,826,109,238.51	4,529,666,416.76	3,209,761,849.31	3,079,873,320.44
资产总计		7,399,743,057.25	5,958,074,187.69	3,667,019,041.35	3,587,937,072.90

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2009年12月31日合并及母公司资产负债表(续)
(金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2009年12月31日 合并	2008年12月31日 合并	2009年12月31日 母公司	2008年12月31日 母公司
流动负债					
短期借款	6.18	1,131,217,291.63	1,078,588,289.45	101,217,291.63	440,000,000.00
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	6.19	78,191,194.49	131,826,543.81	50,865,182.80	77,943,004.27
预收款项	6.20	1,198,573,525.64	35,193,371.27	16,287,499.70	22,670,835.58
应付职工薪酬	6.21	43,844,257.25	19,127,901.98	7,757,226.23	9,227,783.00
应交税费	6.22	123,392,037.91	77,837,435.65	73,215,350.80	50,245,463.04
应付利息	6.23	4,944,115.17	4,975,140.00	255,755.17	773,400.00
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	6.24	302,074,875.40	313,243,347.17	294,543,901.84	168,971,891.89
一年内到期的非流动负债	6.25	94,000,000.00	70,000,000.00	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		2,976,237,297.49	1,730,792,029.33	544,142,208.17	769,832,377.78
非流动负债					
长期借款	6.26	326,000,000.00	390,000,000.00	-	-
应付债券		-	-	-	-
长期应付款	6.27	352,035,103.84	388,235,762.00	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债	6.16	42,718,003.09	37,687,411.96	42,718,003.09	29,640,364.34
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		720,753,106.93	815,923,173.96	42,718,003.09	29,640,364.34
负债合计		3,696,990,404.42	2,546,715,203.29	586,860,211.26	799,472,742.12
股东权益					
股本	6.28	844,386,400.00	844,386,400.00	844,386,400.00	844,386,400.00
资本公积	6.29	939,300,392.59	918,176,539.56	862,442,706.87	825,783,900.54
减：库存股		-	-	-	-
盈余公积	6.30	365,123,970.64	311,036,371.69	358,404,075.87	304,316,476.92
未分配利润	6.31	1,203,575,043.86	1,003,085,591.11	1,014,925,647.35	813,977,553.32
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司股本权益合计		3,352,385,807.09	3,076,684,902.36	-	-
少数股东权益		350,366,845.74	334,674,082.04	-	-
股东权益合计		3,702,752,652.83	3,411,358,984.40	3,080,158,830.09	2,788,464,330.78
负债及股东权益总计		7,399,743,057.25	5,958,074,187.69	3,667,019,041.35	3,587,937,072.90

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2009 年度合并及母公司利润表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2009 年度 合并	2008 年度 合并	2009 年度 母公司	2008 年度 母公司
一、营业收入	6.32	839,705,001.44	1,126,549,366.69	507,632,605.81	641,737,398.60
减：营业成本	6.32	316,593,080.91	524,644,104.45	154,698,254.70	224,103,552.74
营业税金及附加	6.33	68,479,890.59	101,134,687.75	38,355,308.90	58,188,919.98
销售费用		12,277,928.57	14,652,705.93	9,788,345.40	9,237,202.74
管理费用		67,264,609.09	62,420,942.94	62,613,926.08	54,198,544.35
财务费用		82,510,922.37	100,974,131.33	20,901,388.60	36,123,728.46
资产减值损失	6.35	-485,737.72	3,715,769.24	779,121.16	1,136,315.48
加：公允价值变动收益		-	-	-	-
投资收益	6.34	204,053,776.65	32,838,378.92	205,727,429.07	31,679,101.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		639,580.72	584,972.40	-	--
二、营业利润		497,118,084.28	351,845,403.97	426,223,690.04	290,428,235.85
加：营业外收入	6.36	11,591,825.34	4,067,026.98	4,591,372.40	1,161,886.38
减：营业外支出	6.37	737,952.99	1,538,515.22	54,616.40	438,617.59
其中：非流动资产处置损失		70,754.99	226,888.98	18,418.40	84,617.59
三、利润总额		507,971,956.63	354,373,915.73	430,760,446.04	291,151,504.64
减：所得税费用	6.38	102,168,673.14	65,996,228.29	70,176,453.02	46,370,756.62
四、净利润		405,803,283.49	288,377,687.44	360,583,993.02	244,780,748.02
归属于母公司股东的净利润		360,125,351.74	277,485,496.23	-	-
少数股东损益		45,677,931.75	10,892,191.21	-	-
五、每股收益(基于归属于母公司普通股股东合并净利润)					
基本每股收益	6.39	0.4265	0.3286	-	-
稀释每股收益	6.39	0.4265	0.3286	-	-
六、其他综合收益	6.40	10,938,684.98	-47,286,791.62	36,658,806.33	-41,579,767.40
七、综合收益总额		416,741,968.47	241,090,895.82	397,242,799.35	203,200,980.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		381,249,204.77	232,458,686.20	-	-
归属于少数股东的综合收益总额		35,492,763.70	8,632,209.62	-	-

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2009 年度合并及母公司现金流量表
(金额单位为人民币元)

项 目	附注	2009 年度 合并	2008 年度 合并	2009 年度 母公司	2008 年度 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		1,994,631,142.82	1,018,274,373.03	491,008,779.61	618,713,360.28
收到的税费返还		1,314,000.00	1,299,000.00	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	6.41.1	40,216,602.57	49,120,207.61	4,121,940.61	16,756,455.09
经营活动现金流入小计		2,036,161,745.39	1,068,693,580.64	495,130,720.22	635,469,815.37
购买商品、接受劳务支付的现金		901,615,037.56	561,260,554.31	254,963,067.17	144,048,616.81
支付给职工以及为职工支付的现金		39,984,995.53	27,505,451.48	34,780,948.44	23,535,961.86
支付的各项税费		128,453,663.54	140,769,060.08	88,988,226.99	76,060,419.43
支付其他与经营活动有关的现金	6.41.2	79,611,766.14	58,610,151.45	25,822,626.60	29,940,592.53
经营活动现金流出小计		1,149,665,462.77	788,145,217.32	404,554,869.20	273,585,590.63
经营活动产生的现金流量净额		886,496,282.62	280,548,363.32	90,575,851.02	361,884,224.74
二、投资活动产生的现金流量					
收回投资收到的现金		12,958,702.32	4,224,786.76	7,858,702.32	3,145,453.00
取得投资收益所收到的现金		199,083,912.33	32,770,671.44	202,699,064.46	31,679,101.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,700.00	50.00	1,200.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	6.41.3	2,460,548.25	2,332,429.14	152,724,978.91	828,369,234.31
投资活动现金流入小计		214,543,862.90	39,327,937.34	363,283,945.69	863,193,788.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,821,917.37	15,115,037.01	1,253,697.00	1,431,885.00
投资支付的现金		-	-	-	251,880,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	126,860,000.00	656,123,867.88
投资活动现金流出小计		1,821,917.37	15,115,037.01	128,113,697.00	909,435,752.88
投资活动产生的现金流量净额		212,721,945.53	24,212,900.33	235,170,248.69	-46,241,964.57
三、筹资活动产生的现金流量					
吸收投资收到的现金		-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		1,566,238,402.81	1,338,588,289.45	401,238,402.81	440,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	6.41.4	-	31,111,600.00	213,621,833.30	22,048,700.00
筹资活动现金流入小计		1,566,238,402.81	1,369,699,889.45	614,860,236.11	462,048,700.00
偿还债务支付的现金		1,553,588,289.45	1,156,491,390.00	740,000,000.00	629,891,390.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		219,255,194.74	187,534,718.13	127,363,275.51	130,201,522.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		19,800,000.00	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	6.41.5	31,175,100.00	313,395,084.54	31,175,100.00	-
筹资活动现金流出小计		1,804,018,584.19	1,657,421,192.67	898,538,375.51	760,092,912.11
筹资活动产生的现金流量净额		-237,780,181.38	-287,721,303.22	-283,678,139.40	-298,044,212.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,092.61	-84,748.90	-482.85	-40,580.43
五、现金及现金等价物净增加额		861,436,954.16	16,955,211.53	42,067,477.46	17,557,467.63
加：年初现金及现金等价物余额		75,002,493.91	58,047,282.38	38,476,043.31	20,918,575.68
六、年末现金及现金等价物余额		936,439,448.07	75,002,493.91	80,543,520.77	38,476,043.31

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2009 年度合并股东权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	附注	本金额								上年金额							
		归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额			股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
上年年末余额		844,386,400.00	918,176,539.56	-	311,036,371.69	1,003,085,591.11	-	334,674,082.04	3,411,358,984.40	844,386,400.00	963,203,349.59	-	274,319,259.49	855,199,715.19	-	326,041,872.42	3,263,150,596.69
会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年初余额		844,386,400.00	918,176,539.56	-	311,036,371.69	1,003,085,591.11	-	334,674,082.04	3,411,358,984.40	844,386,400.00	963,203,349.59	-	274,319,259.49	855,199,715.19	-	326,041,872.42	3,263,150,596.69
本年增减变动额		-	21,123,853.03	-	54,087,598.95	200,489,452.75	-	15,692,763.70	291,393,668.43	-	-45,026,810.03	-	36,717,112.20	147,885,875.92	-	8,632,209.62	148,208,387.71
(一)净利润		-	-	-	360,125,351.74	-	-	45,677,931.75	405,803,283.49	-	-	-	-	277,485,496.23	-	10,892,191.21	288,377,687.44
(二)其他综合收益		-	21,123,853.03	-	-	-	-	-10,185,168.05	10,938,684.98	-	-45,026,810.03	-	-	-	-	-2,259,981.59	-47,286,791.62
上述(一)和(二)小计		-	21,123,853.03	-	360,125,351.74	-	-	35,492,763.70	416,741,968.47	-	-45,026,810.03	-	-	277,485,496.23	-	8,632,209.62	241,090,895.82
(三)所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配		-	-	-	54,087,598.95	-159,635,898.99	-	-19,800,000.00	-125,348,300.04	-	-	-	36,717,112.20	-129,599,620.31	-	-	-92,882,508.11
1.提取盈余公积		-	-	-	54,087,598.95	-54,087,598.95	-	-	-	-	-	-	36,717,112.20	-36,717,112.20	-	-	-
2.对股东的分配		-	-	-	-	-105,548,300.04	-	-19,800,000.00	-125,348,300.04	-	-	-	-	-92,882,508.11	-	-	-92,882,508.11
3.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年年末余额		844,386,400.00	939,300,392.59	-	365,123,970.64	1,203,575,043.86	-	350,366,845.74	3,702,752,652.83	844,386,400.00	918,176,539.56	-	311,036,371.69	1,003,085,591.11	-	334,674,082.04	3,411,358,984.40

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

2009年度母公司股东权益变动表
(金额单位为人民币元)

项目	附注	本金额						上年金额					
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
上年年末余额		844,386,400.00	825,783,900.54	-	304,316,476.92	813,977,553.32	2,788,464,330.78	844,386,400.00	867,363,667.94	-	267,599,364.72	698,796,425.61	2,678,145,858.27
会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年初余额		844,386,400.00	825,783,900.54	-	304,316,476.92	813,977,553.32	2,788,464,330.78	844,386,400.00	867,363,667.94	-	267,599,364.72	698,796,425.61	2,678,145,858.27
本年增减变动额		-	36,658,806.33	-	54,087,598.95	200,948,094.03	291,694,499.31	-	-41,579,767.40	-	36,717,112.20	115,181,127.71	110,318,472.51
(一)净利润		-	-	-	-	360,583,993.02	360,583,993.02	-	-	-	-	244,780,748.02	244,780,748.02
(二)其他综合收益		-	36,658,806.33	-	-	-	36,658,806.33	-	-41,579,767.40	-	-	-	-41,579,767.40
上述(一)和(二)小计		-	36,658,806.33	-	-	360,583,993.02	397,242,799.35	-	-41,579,767.40	-	-	244,780,748.02	203,200,980.62
(三)所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配		-	-	-	54,087,598.95	-159,635,898.99	-105,548,300.04	-	-	-	36,717,112.20	-129,599,620.31	-92,882,508.11
1.提取盈余公积		-	-	-	54,087,598.95	-54,087,598.95	-	-	-	-	36,717,112.20	-36,717,112.20	-
2.对股东的分配		-	-	-	-	-105,548,300.04	-105,548,300.04	-	-	-	-	-92,882,508.11	-92,882,508.11
3.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本年年末余额		844,386,400.00	862,442,706.87	-	358,404,075.87	1,014,925,647.35	3,080,158,830.09	844,386,400.00	825,783,900.54	-	304,316,476.92	813,977,553.32	2,788,464,330.78

后附财务报表附注为本财务报表的必要组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

1 公司基本情况

1.1 企业注册地、组织形式和总部地址。

1.1.1 注册地：上海市浦东新金桥路 28 号

1.1.2 组织形式：股份有限公司（中外合资，上市）

1.1.3 总部地址：上海市浦东新金桥路 27 号

1.1.4 公司设立情况

上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)为境内公开发行人 A、B 股股票并在上海证券交易所上市的股份有限公司。本公司于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会“沪建经(92)第 431 号”文批准采用公开募集方式成立，公司股票于 1993 年 3 月 26 日在上海证券交易所上市交易，于 1993 年 10 月 7 日取得由上海市工商行政管理局颁发的注册号为企股沪总字第 019019 号（市局）的企业法人营业执照。

1.2 企业的业务性质和主要经营活动。

1.2.1 业务性质：房地产开发经营。

1.2.2 营业范围：在依法取得的地块上从事房地产开发、经营、销售、出租和中介（含侨汇、外汇房）；市政基础设施建设，工程承包和建筑装潢；保税仓库；服装、家电、食品、办公用品、日用百货的批发；转口贸易和各类咨询（涉及行政许可的凭许可证经营）。以下仓库运输、娱乐业、餐饮旅馆业、出租车等经营范围仅限分支机构。

1.2.3 主要经营活动：

1.2.3.1 房地产开发和销售业务

在依法取得的土地上进行综合性房地产开发和公共配套设施建设，建造工业厂房和住宅商品房等物业，并转让土地使用权和经营销售各类物业。

1.2.3.2 房地产租赁业务

从事工业厂房、仓库、办公楼、商铺、别墅、公寓及其他物业的租赁；土地租赁。

1.2.3.3 酒店公寓业务

在自建的物业内，经营公寓式酒店管理和商务服务。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

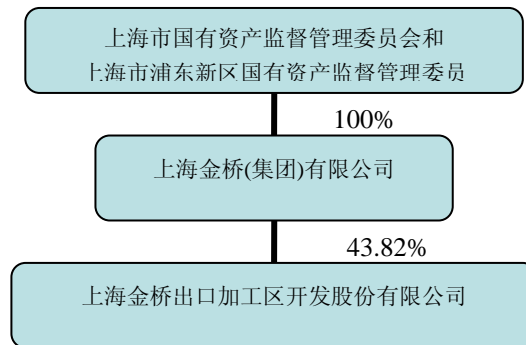
1 公司基本情况(续)

1.3 母公司以及集团最终母公司的名称。

1.3.1 母公司名称: 上海金桥出口加工区开发股份有限公司(简称“金桥股份公司”);

1.3.2 最终母公司名称: 上海金桥(集团)有限公司(简称“金桥集团公司”)

1.3.3 公司最终控制人为上海市国有资产监督管理委员会和上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。公司与实际控制人之间的产权及控制关系如下图所示:



1.4 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

1.4.1 财务报告的批准报出者: 本公司董事会。

1.4.2 财务报告批准报出日: 2010年3月16日。

2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

2.1 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

2.2 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息, 本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

3 重要会计政策和会计估计

3.1 会计期间

会计期间为公历1月1日起至12月31日止。

3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.3.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

3.3.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司净利润中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3.6 外币业务和外币报表折算

3.6.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.6.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具

3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3.7.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具(续)

3.7.2 金融资产的分类(续)

(4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起12个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.7.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.7.4 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.7 金融工具(续)

3.7.5 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3.7.6 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.7.7 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.8 应收款项

3.8.1 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准 对于单项金额重大(大于及等于 100 万元)的应收款项,当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时,确认相应的坏账准备。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法 根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,单独进行减值测试,计提坏账准备。

3.8.2 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:

信用风险特征组合的确定依据 对于单项金额非重大的应收款项(帐龄一年以上),与经单独测试后未减值的应收款项一起按账龄作为信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本年度各项组合计提坏账准备的比例,据此计算本年度应计提的坏账准备。

3.8.3

账龄分析法	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
	(%)	(%)
账龄		
1 年以内(含 1 年)	3%	3%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	36%	36%
3—4 年	56%	56%
4—5 年	56%	56%
5 年以上	100%	100%

计提坏账准备的说明:本公司向金融机构转让不附追索权的应收账款,按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9 存货

3.9.1 存货的分类

本公司的存货分为开发产品、开发成本和低值易耗品等。

开发产品包括土地开发产品、物业(房屋)开发产品;开发成本包括土地开发成本、物业(房屋)开发成本、公共配套设施和代建工程等。

3.9.2 发出存货的计价方法

(1) 存货取得的计量

存货按取得途径的不同, 分别按以下方法计量:

① 购置和自行建造的存货, 按购建时的实际成本入账。直接费用直接计入存货成本, 间接费用按一定的分配标准分摊计入存货成本。实际成本还包括为使存货资产达到预计可出售或可使用状态之前发生的符合资本化条件的银行及其他金融机构借款费用, 按照《企业会计准则第 17 号---借款费用》的规定处理。

② 投资者投入的存货, 按照投资合同或协议约定的价值确定, 但投资合同或协议约定的价值不公允的除外。

③ 企业合并、非货币性资产交换、债务重组取得的存货, 分别按照《企业会计准则第 20 号---企业合并》、《企业会计准则第 7 号---非货币性资产交换》和《企业会计准则第 12 号---债务重组》的规定确定。

(2) 存货发出的计量

根据存货的分类, 分别按以下方法计量:

① 开发产品在发出时, 采用个别计价法确定;

② 低值易耗品在领用时, 按一次摊销法摊销。

3.9.3 存货成本的核算方法

(1) 土地开发成本的核算: 开发用土地在取得时, 按实际成本计入“无形资产”。土地投入开发建设时, 从“无形资产”转入“土地开发成本”。在开发建设过程中发生的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费和配套设施费等, 属于直接费用的, 直接计入“土地开发成本”; 需在各地块间分摊的间接费用, 按土地受益面积分摊计入。属于难以辨认或难以合理分摊的费用性成本支出, 于实际发生时直接计入当期营业成本。

(2) 物业(房屋)开发成本的核算: 物业(房屋)在建造过程中, 发生的前期费用、建安工程费、市政基础设施费、公共配套设施费、装潢工程费等, 属于直接费用的, 以工程项目为对象归集, 直接计入“房屋开发成本”; 需在各工程项目间分摊的间接费用, 按各项目受益面积分摊计入。

(3) 公共配套设施费用的核算: 商品住宅小区中非营业性的配套设施费用计入商品住宅成本。在开发产品办理竣工验收后, 按照建筑面积将尚未发生的配套设施费用采用预提的方法计入“房屋开发成本”。

3.9.4 维修基金的核算方法

按照国家有关规定提取的维修基金, 计入相关的房产项目成本, 并划入监管部门指定账户。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.9.5 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货成本高于其可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。可变现净值, 是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。公司确定存货的可变现净值, 以取得的确凿证据为基础, 并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

3.9.6 存货的盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制。

3.10 长期股权投资

3.10.1 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资, 按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本; 除企业合并形成的长期股权投资以外, 其他方式取得的长期股权投资, 按照下述方法确认其初始投资成本:

(1) 以支付现金方式取得的长期股权投资, 按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

(2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资, 按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3) 投资者投入的长期股权投资, 按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本, 但合同或协议约定价值不公允的除外。

(4) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

(5) 通过债务重组取得的长期股权投资, 其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3.10.2 后续计量及损益确认方法

公司对子公司的长期股权投资, 采用成本法核算, 编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响, 并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资, 采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资, 采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资, 除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外, 投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。采用权益法核算的长期股权投资, 初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的, 其差额包含在初始投资成本中; 初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额且经复核两者差额仍存在时, 该差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时, 按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的, 继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动, 本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销, 惟该交易所转让的资产发生减值的, 则相应的未实现损益不予抵销。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.10 长期股权投资（续）

3.10.3 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位施加重大影响。

3.10.4 减值测试方法及减值准备计提方法

采用成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其账面价值低于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资，当长期股权投资的帐面价值低于可收回金额时，确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、年折旧(摊销)率列示如下：

类别	建筑物结构	预计使用寿命（年）	年折旧(摊销)率（%）
建筑物：			
高层办公楼	钢混	30	3.33
商品住宅	钢混	20	5
商品住宅	砖木	20	5
商业用房	轻钢	20	5
商业用房	钢混	20	5
通用厂房	轻钢	20	5
通用厂房	钢混	20	5
土地使用权：			
工业用地	—	50	2
综合用地	—	50	2
住宅用地	—	70	1.43

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.11 投资性房地产(续)

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额。

3.12 固定资产

3.12.1 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的, 才能予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

3.12.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。本公司在进行公司制改建时, 国有股股东投入的固定资产, 按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。与固定资产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入固定资产成本; 对于被替换的部分, 终止确认其账面价值; 所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

3.12.3 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-30年	5%	3.17%-4.75%
机器设备	4-10年	5%	9.5%-23.75%
电子设备	3年	5%	31.67%
运输设备	4年	5%	23.75%
其他设备	5年	5%	19%

于每年年度终了, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

3.12.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时, 确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的, 其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产, 以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额, 确认为资产减值损失。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.13 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.14 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、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时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

3.15 无形资产

无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术、通过建设经营移交方式(BOT)取得的资产等。无形资产以实际成本计量。公司制改建时国有股股东投入的无形资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

土地使用权按使用年限 50-70 年平均摊销。外购土地及建筑物的价款难以在土地使用权与建筑物之间合理分配的，根据其用途作为固定资产或投资性房地产。

当无形资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于无形资产账面价值时，确认无形资产存在减值迹象。无形资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

3.16 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.17 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

3.18 资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.19 资产组

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于母公司的商誉减值损失。

3.20 职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.21 收入确认

收入，是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

本公司收入主要包括销售物业（房屋）收入、土地使用权转让收入、出租土地和物业（房屋）收入、提供劳务收入等。与交易相关的经济利益能够流入本公司，各类收入确认原则及方法列示如下：

3.21.1 土地转让和物业（房屋）销售收入的确认

以签订有关土地转让和物业（房屋）销售合同，完成合约内约定的开发建设工程，将有关的土地、房屋移交给买方，公司在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，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，并且与销售该商品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。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

3.21.2 出租土地使用权、房屋收入的确认

以经营租赁方式订立租赁合同或协议，在合同或协议规定的租赁期，与租赁相关的经济利益能够流入企业，并且与该租赁相关的收入和成本费用能够可靠地计量时，确认营业收入，并在租赁期内各个期间按照直线法确认。

3.21.3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

3.21.4 代建工程收入确认

以签订代理建造合同，代建工程款按合同规定按期流入企业，在代建工程完工交付使用时，确认代建工程收入。

3.22 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.23 政府补助

政府补助, 是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产, 但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助, 是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能可靠取得的, 按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助, 应当确认为递延收益, 并在相关资产使用寿命内平均分配, 计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。与收益相关的政府补助, 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 并在确认相关费用的期间, 计入当期损益; 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的, 直接计入当期损益。

3.24 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

3.25 经营租赁、融资租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

3.25.1 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

3.25.2 融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用, 在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

3 重要会计政策和会计估计(续)

3.26 分部报告

以经营分部为基础确定报告分部。

经营分部，是指企业内能够在日常活动中产生收入、发生费用；企业管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；企业能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息的组成部分。

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。

经营分部的详细情况见附注 7。

3.27 主要会计政策、会计估计的变更

3.27.1 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

3.27.2 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

3.28 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

3.29 主要会计估计和财务报表编制方法

3.29.1 在应用本公司的会计政策的过程中，管理层除了作出会计估计外，还作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁 – 本公司作为出租人

本公司就投资性房地产签订了租赁合同。本公司认为，本公司保留了这些房地产所有权上的所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

3.29.2 以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致下一会计年度资产和负债账面金额重大调整：

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009 年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

4 税项

4.1 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	17%
营业税	应纳税营业额	5%
土地增值税(注 1)	先按应税收入预交 1%，待项目清算时按核定增值额清算汇缴	适用税率
城市维护建设税	应纳流转税额	按纳税人所在地，分别规定为市区 7%、其他地区 1%。
城镇土地使用税	应税土地面积	每平方米 1.5 元-30 元/年
房产税	依照应税租金收入	12%
	或依照房产余值	1.2%
企业所得税(注 2)	应纳税所得额	20%、25%

注 1：本公司房地产经营以租赁业务为主，根据规定，租赁房产未发生产权转移，不征收土地增值税。按照财政部《企业缴纳土地增值税会计处理规定》的要求，公司在销售性房地产项目开发中，于收到预收帐款时，按照预收帐款的 1% 预交土地增值税。确认房地产项目收入当期，按预计土地增值额和适用税率计算的应纳税额与预交税的差额计提土地增值税准备金，于项目清算时完缴。

注 2：本公司母公司及子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司(以下简称“金桥房产公司”)、上海金桥出口加工区联合发展有限公司(以下简称“金桥联发公司”)、上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司(简称“金桥南区建设发展公司”)2009 年按 20% 税率计缴企业所得税。本公司子公司上海新金桥广场实业有限公司(以下简称“金桥广场公司”)适用的企业所得税率为 25%。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5 企业合并及合并财务报表 (金额单位为人民币万元)

5.1 子公司情况

5.1.1 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	房地产开发	15,000	房地产开发、经营	15,000	-	86.00%	94.46% (注1)	是	-	-	-
上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	有限责任公司	上海	房地产开发	28,500	金桥出口加工区南区的成片土地开发和房产开发等	28,500	-	100.00%	100.00%	是	-	-	-
上海新金桥广场实业有限公司	有限责任公司	上海	酒店式公寓租赁	25,000	公寓式酒店管理, 商务服务, 票务代理, 自有场地出租等	25,000	-	74.34%	89.84% (注2)	是	-	-	-

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

5.1 子公司情况(续)

注 1: 母公司直接持股比例为 86%, 间接持股比例为 8.46%, 表决权比例为 94.46%。

注 2: 母公司直接持股比例为 74.34%, 间接持股比例为 15.50%, 表决权比例为 89.84%。

5.1.2 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册 地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	期末实 际出资 额	实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	持股比 例 (%)	表决 权比 例 (%)	是否合 并报表	少数股 东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲 减子公司少数股东分担 的本期亏损超过少数在 该子公司期初所有者权 益中所享有份额后的余 额
上海金桥 出口加工 区联合发 展有限公 司	有限责 任公司	上海	房地 产开 发	54,000	区内市政 建设; 区 内房地 产经营等	54,000	-	60.40%	60.40%	是	35,036.68		-

5.2 合并范围发生变更的说明

5.2.1 本年度合并报表范围未发生变更。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

项 目	2009年12月31日			2008年12月31日		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			32,073.27			29,656.89
小计			32,073.27			29,656.89
银行存款						
人民币			935,637,477.84			74,246,232.01
美元	112,752.55	6.8282	769,896.96	106,312.72	6.8346	726,605.01
小计			936,407,374.80			74,972,837.02
合计			936,439,448.07			75,002,493.91

6.1.1 货币资金期末数比年初数增加 861,436,954.16 元，增加比例为 1148.54%，增加原因主要为子公司金桥房产公司“金桥街坊——南三街坊”项目本期末开始预售，预收购房款剧增所致。

6.2 应收利息

项 目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
账龄一年以内的应收利息	-	264,988.35	-	264,988.35
其中：定期存单应计利息	-	264,988.35	-	264,988.35
合计	-	264,988.35	-	264,988.35

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.3 应收账款

6.3.1 应收账款按种类分析如下:

种类	2009 年 12 月 31 日				2008 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大	12,068,522.83	57.82%	362,055.69	3.00%	19,044,364.94	67.48%	1,767,043.21	9.28%
单项金额不重大但信用 风险特征组合后该组合 的风险较大	405,352.71	1.94%	151,055.64	37.27%	525,810.10	1.86%	104,277.83	19.83%
其他不重大	8,397,317.27	40.23%	251,919.52	3.00%	8,652,508.36	30.66%	259,575.26	3.00%
	<u>20,871,192.81</u>	<u>100.00%</u>	<u>765,030.85</u>	<u>3.67%</u>	<u>28,222,683.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,130,896.30</u>	<u>7.55%</u>

应收账款种类的说明:

6.3.2 期末单项金额重大的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司	2,369,367.93	71,081.04	3%	考虑货币时间价值
ABB(中国)有限公司	1,269,256.00	38,077.68	3%	考虑货币时间价值
上海平和酒店管理有限公司	3,769,281.00	113,078.43	3%	考虑货币时间价值
上海新金桥国际物流有限公司	3,270,342.00	98,110.26	3%	考虑货币时间价值
百思买国际贸易(上海)有限公司	1,390,275.90	41,708.28	3%	考虑货币时间价值
合计	<u>12,068,522.83</u>	<u>362,055.69</u>	-	-

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009 年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.3 应收账款 (续)

6.3.3 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1~2 年	41,046.76	10.13%	6,157.01	412,881.44	78.53%	61,932.22
2~3 年	301,377.29	74.35%	108,495.82	110,286.02	20.97%	39,702.97
3~4 年	60,286.02	14.87%	33,760.17	-	-	-
5 年以上	2,642.64	0.65%	2,642.64	2,642.64	0.50%	2,642.64
合计	405,352.71	100.00%	151,055.64	525,810.10	100.00%	104,277.83

6.3.4 其他不重大

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	8,397,317.27	100.00%	251,919.52	8,652,508.36	100.00%	259,575.26

6.3.5 本报告期末应收账款中无持有公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.3 应收账款(续)

6.3.6 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额比例(%)
上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司	2,369,367.93	1年以内	11.35%
ABB(中国)有限公司	1,269,256.00	1年以内	6.08%
上海平和酒店管理有限公司	3,769,281.00	1年以内	18.06%
上海新金桥国际物流有限公司	3,270,342.00	1年以内	15.67%
百思买国际贸易(上海)有限公司	1,390,275.90	1年以内	6.66%
合计	12,068,522.83		57.82%

6.3.7 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司	受同一母公司控制	2,369,367.93	11.35%
上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制	3,270,342.00	15.67%
合计		5,639,709.93	27.02%

应收账款年末数比年初数减少 5,985,625.14 元，减少比例为 22.94%，减少原因主要为本年度收回前期租户欠款所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.4 其他应收款

6.4.1 其他应收款按种类分析如下：

种类	2009年12月31日				2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大	68,250,145.00	90.65%	3,982,464.00	5.84%	6,902,400.00	48.02%	3,024,360.00	43.82%
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	1,527,778.89	2.03%	579,728.65	37.95%	1,862,485.20	12.96%	655,227.32	35.18%
其他不重大	5,514,955.94	7.32%	165,088.67	3.00%	5,608,516.87	39.02%	167,566.27	3.00%
合计	75,292,879.83	100.00%	4,727,281.32	6.28%	14,373,402.07	100.00%	3,847,153.59	26.77%

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.4 其他应收账款(续)

6.4.2 期末单项金额重大的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
国泰君安投资管理公司	5,259,936.00	3,391,176.96	64.47%	注 1
国泰君安证券股份有限公司	1,642,464.00	591,287.04	36%	注 2
上海市房屋土地资源管理局	35,000,000.00	-	0%	竞拍土地保证金确 认短期内可收回
上海金桥集团有限公司机关工 会	17,005,409.00	-	0%	关联方,资产负债表 日后已收回
上海金桥出口加工区开发股份 有限公司工会	9,342,336.00	-	0%	关联方,资产负债表 日后已收回
合计	68,250,145.00	3,982,464.00	-	

注 1: 其中, 2,919,936.00 元系 2007 年投给国泰君安投资管理公司的增资款, 本期末考虑预计损失率和折现率按 36% 计提坏账准备; 其余 2,340,000.00 元系以前年度因国泰君安证券股份有限公司重组将不良资产剥离至该投资管理公司的应收减资款, 且已全额计提坏账; 因相关增资手续尚在办理中而暂挂其他应收款。

注 2: 此款项系 2007 年投给国泰君安证券股份有限公司增资款, 本期末考虑预计损失率和折现率按 36% 计提坏账准备; 因相关手续尚在办理中而暂挂其他应收款。

6.4.3 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1~2 年	748,322.56	48.98%	112,248.38	620,964.66	33.34%	92,844.70
2~3 年	241,884.99	15.83%	87,078.60	1,061,153.00	56.98%	382,015.08
3~4 年	357,203.80	23.38%	200,034.13	-	-	-
5 年以上	180,367.54	11.81%	180,367.54	180,367.54	9.68%	180,367.54
合计	1,527,778.89	100.00%	579,728.65	1,862,485.20	100.00%	655,227.32

6.4.4 其他不重大

账龄	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	5,514,955.94	100.00%	165,088.67	5,608,516.87	100.00%	167,566.27

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

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.4 其他应收款(续)

6.4.6 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款 总额比例(%)
国泰君安投资管理公司	5,259,936.00	2-3年/5年以上	6.98%
国泰君安证券股份有限公司	1,642,464.00	2-3年	2.18%
上海市房屋土地资源管理局	35,000,000.00	1年以内	46.49%
上海金桥集团有限公司机关工会	17,005,409.00	1年以内	22.59%
上海金桥出口加工区开发股份有限公司工会	9,342,336.00	1年以内	12.41%
合计	68,250,145.00		90.65%

6.4.7 年末余额中关联方欠款详见本附注 8.6 所示。

其他应收款年末数比年初数增加 60,039,350.03 元，增加比例为 570.38%，增加原因主要为：(1) 子公司金桥联发公司应收上海金桥(集团)有限公司(以下简称“金桥集团”)公司机关工会与上海金桥出口加工区开发股份有限公司(以下简称“金桥股份公司”)工会的职工奖福基金所致，见附注 6.21 之说明；(2) 子公司金桥房产公司支付“临港新城”项目竞拍土地保证金。

6 合并财务报表项目附注(续)

6.5 预付款项

6.5.1 预付账款按账龄列示

账龄	2009年12月31日		2008年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,190,085.75	100.00%	1,042,854.44	95.04%
1—2年	-	-	54,378.00	4.96%
2—3年	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	1,190,085.75	100.00%	1,097,232.44	100.00%

6.5.2 本报告期预付账款中无持公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.6 存货

6.6.1 存货分类

项目	2009年12月31日		2008年12月31日	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
开发产品	140,766,371.36	-	151,948,927.09	-
开发成本	1,373,126,064.74	-	1,163,341,081.91	-
合计	1,513,892,436.10	-	1,315,290,009.00	-

6.6.2 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2009年12月31日	2008年12月31日
区内滚动开发土地				827,245,180.20	705,002,485.02
金桥街坊	1994.06	2011.9	1,068,490,000.00	303,989,846.88	207,160,853.83
金杨街坊	1994.06	2011.10	641,580,000.00	238,653,848.26	248,632,643.66
9#地块在建项目				3,237,189.40	2,545,099.40
合计				1,373,126,064.74	1,163,341,081.91

6.6.3 开发产品

项目名称	2009年12月31日	2008年12月31日
金桥地块	132,049,058.87	142,571,354.60
金杨街坊	2,140,641.39	2,140,641.39
东陆街坊	275,248.44	275,248.44
金桥街坊	6,301,422.66	6,961,682.66
合计	140,766,371.36	151,948,927.09

6.6.4 计入存货成本的借款费用资本化金额

项目	年初数	本年增加	本年转入存货成本	其他减少	年末数
区内土地	3,957,255.78	2,200,817.58	-	-	6,158,073.36

本年计算资本化金额的资本化率为 5.3480%

本公司董事会认为：本公司的存货经测试未发生减值而毋须计提跌价准备。

存货年末数比年初数增加 198,602,427.10 元，增加比例为 15.10%，增加原因主要系子公司金桥联发公司区内土地——陆行老镇土地开发支出增加和子公司金桥房产公司在建项目“金桥街坊——南三街坊”成本增加所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.7 其他流动资产

项 目	内容或性质	2009年12月31日	2008年12月31日
质押银行存款	质押保证存款	31,175,100.00	-

上述年末余额系公司为取得中国银行上海浦东开发区支行 4,571,818.58 美金借款而作的履约保证金定期存款，期限为 2009 年 8 月 18 日至 2010 年 8 月 18 日。详见附注 6.18 所示。

6.8 可供出售金融资产

6.8.1 可供出售金融资产情况

项 目	2009年12月31日公允价值	2008年12月31日公允价值
可供出售权益工具	184,575,830.00	177,412,167.76

可供出售金融资产年末数比年初数增加 7,163,662.24 元，其中所持已解禁法人股本年公允价值上升调整账面价值 101,875,424.60 元，本期出售可供出售金融资产账面公允价值 94,711,762.36 元。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.9 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业 上海金加园物业管理有限公司	有限公司	上海	潘建中	物业管理	5,052,050.00	29%	29%	18,285,087.20	7,443,829.99	10,841,257.21	49,545,350.79	3,564,890.51

6.10 长期股权投资

6.10.1 长期股权投资情况表

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本期现金红利
国泰君安证券股份有限公司	成本法	7,660,000.00	7,660,000.00	-	7,660,000.00	0.16	0.16	-	2,240,000.00	-	2,281,242.00
东方证券股份有限公司	成本法	81,900,000.00	136,154,089.68	-	136,154,089.68	3.73	3.73	-	-	-	12,765,668.20
上海华德美居建材装饰仓储有限公司	成本法	3,310,840.00	3,310,840.00	-	3,310,840.00	5.00	5.00	-	-	-	-
上海华德美居超市有限公司(注 1)	成本法	16,555,015.00	-	-	-	20.00	20.00	-	-	-	3,311,002.00
上海东申经济发展有限公司	成本法	7,500,000.00	7,500,000.00	-	7,500,000.00	6.36	6.36	-	7,500,000.00	-	-
上海金加园物业管理有限公司	权益法	1,470,000.00	3,055,762.80	88,201.78	3,143,964.58	29.00	29.00	-	-	-	526,877.03
合计		118,395,855.00	157,680,692.48	88,201.78	157,768,894.26			-	9,740,000.00	-	18,884,789.23

注 1: 上海华德美居超市有限公司系中外合作企业, 根据投资合同, 上海华德美居超市有限公司自正式开业之日起, 将给予本公司不少于本公司出资额一定比例的回报。本年度收到该公司按合同约定计算的回报额 3,311,002.00 元, 截止上年度投资成本业已全部收回, 本年度收回投资回报全部确认为投资收益。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.11 投资性房地产

6.11.1 按成本计量的投资性房地产

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
一、账面原值合计	5,090,739,338.01	138,801,779.46	-	5,229,541,117.47
1.房屋、建筑物	4,750,132,961.44	138,801,779.46	-	4,888,934,740.90
2.土地使用权	340,606,376.57	-	-	340,606,376.57
二、累计折旧和累计摊销合计	1,313,910,741.64	196,996,956.19	-	1,510,907,697.83
1.房屋、建筑物	1,267,868,022.28	189,902,998.52	-	1,457,771,020.80
2.土地使用权	46,042,719.36	7,093,957.67	-	53,136,677.03
三、投资性房地产账面净值合计	3,776,828,596.37	—	—	3,718,633,419.64
1.房屋、建筑物	3,482,264,939.16	—	—	3,431,163,720.10
2.土地使用权	294,563,657.21	—	—	287,469,699.54
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1.房屋、建筑物	-	-	-	-
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	3,776,828,596.37	—	—	3,718,633,419.64
1.房屋、建筑物	3,482,264,939.16	—	—	3,431,163,720.10
2.土地使用权	294,563,657.21	—	—	287,469,699.54

本期摊销额: 196,996,956.19 元。

2009年度投资性房地产原值增加数主要系购入原值123,983,279.46元的厂房用作出租。

2009年度本公司将净值为5,830,020.10元(原值: 7,606,441.00元)的房屋改为出租, 于改变用途之日起, 自固定资产转换为投资性房地产核算, 详见附注6.12所示。

截至2009年12月31日, 投资性房地产中净值为183,447,011.53元(原值201,101,971.23元)的房屋建筑物和土地使用权作为24,000,000.00元的一年内到期的长期借款(附注6.25)和246,000,000.00元的长期借款(附注6.26)的抵押物。

投资性房地产年末数比年初数减少58,195,176.73元, 减少比例为1.54%, 减少原因为本期摊销轧抵增加的原值后所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.12 固定资产

6.12.1 固定资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	193,990,978.24	4,109,226.81	11,386,312.41	186,713,892.64
其中：房屋及建筑物	155,438,699.07	-	7,606,441.00	147,832,258.07
机器设备	4,970,039.00	-	-	4,970,039.00
电子设备	3,475,431.00	3,936,553.81	458,368.00	6,953,616.81
运输设备	9,912,692.29	45,000.00	310,695.19	9,646,997.10
其他设备	20,194,116.88	127,673.00	3,010,808.22	17,310,981.66
二、累计折旧合计	39,630,125.96	12,488,118.19	4,796,514.80	47,321,729.35
其中：房屋建筑物	18,889,622.78	4,874,302.24	1,776,420.90	21,987,504.12
机器设备	1,302,237.85	495,200.34	-	1,797,438.19
电子设备	1,423,326.13	3,029,601.17	435,449.60	4,017,477.70
运输设备	8,636,008.32	422,855.83	295,284.06	8,763,580.09
其他设备	9,378,930.88	3,666,158.61	2,289,360.24	10,755,729.25
三、固定资产账面净值合计	154,360,852.28	—	—	139,392,163.29
其中：房屋建筑物	136,549,076.29	—	—	125,844,753.95
机器设备	3,667,801.15	—	—	3,172,600.81
电子设备	2,052,104.87	—	—	2,936,139.11
运输设备	1,276,683.97	—	—	883,417.01
其他设备	10,815,186.00	—	—	6,555,252.41
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	154,360,852.28	—	—	139,392,163.29
其中：房屋建筑物	136,549,076.29	—	—	125,844,753.95
机器设备	3,667,801.15	—	—	3,172,600.81
电子设备	2,052,104.87	—	—	2,936,139.11
运输设备	1,276,683.97	—	—	883,417.01
其他设备	10,815,186.00	—	—	6,555,252.41

6 合并财务报表项目附注(续)

6.12 固定资产(续)

本年折旧额：11,331,538.19 元；

本年无在建工程转入固定资产。本年从其他设备转入电子设备的原值为 1,826,180.81 元，累计折旧为 1,156,580.00 元。

截至 2009 年 12 月 31 日，固定资产中净值为 111,884,380.79 元(原值 126,302,192.65 元)的房屋、建筑物作为 24,000,000.00 元的一年内到期的长期借款(附注 6.25)和 246,000,000.00 元的长期借款(附注 6.26)的抵押物。

固定资产原值年末数比年初数减少 7,277,085.60 元，减少比例为 3.75%，减少原因主要为子公司金桥联发公司将净值 5,830,020.10 元(原值：7,606,441.00 元)的房屋由自用改为出租，于改变用途之日起，转换为投资性房地产核算，详见附注 6.11 所示。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009 年度财务报表附注
 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.13 在建工程

6.13.1 在建工程情况

项目	2009 年 12 月 31 日			2008 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
S8 项目总体费用	2,918,107.75	-	2,918,107.75	2,918,107.75	-	2,918,107.75
S8 公寓 F 组团	2,480,256.77	-	2,480,256.77	1,617,580.77	-	1,617,580.77
S8 人才公寓二期	3,536,788.00	-	3,536,788.00	32,000.00	-	32,000.00
G3 研发楼	47,252,921.01	-	47,252,921.01	4,696,386.30	-	4,696,386.30
S1 酒店式服务公寓	84,452,415.70	-	84,452,415.70	13,719,948.89	-	13,719,948.89
碧云别墅七期	10,859,042.75	-	10,859,042.75	3,871,761.85	-	3,871,761.85
S7 蓝天路休闲吧	23,023,984.74	-	23,023,984.74	8,641,068.69	-	8,641,068.69
T27-28 研发楼	188,851,825.37	-	188,851,825.37	16,254,979.50	-	16,254,979.50
T15 服务中心	2,618,066.90	-	2,618,066.90	1,651,733.00	-	1,651,733.00
T17-B1	65,145,540.15	-	65,145,540.15	9,642,947.45	-	9,642,947.45
基督教鸿恩堂	-	-	-	203,148.34	-	203,148.34
G1 酒店	5,107,884.20	-	5,107,884.20	-	-	-
碧云国际社区事务受理中心	126,700.00	-	126,700.00	-	-	-
OFFICE PARKII 地铁板块	5,598,506.17	-	5,598,506.17	-	-	-
合计	441,972,039.51	-	441,972,039.51	63,249,662.54	-	63,249,662.54

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.13 在建工程 (续)

6.13.2 在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源	年末余额
S8 项目总体费用		2,918,107.75	-	-	-			-	-		自筹	2,918,107.75
S8 公寓 F 组团	6,417 万	1,617,580.77	862,676.00	-	-	3.87%	桩基完工	-	-		自筹	2,480,256.77
S8 人才公寓二期	19,020 万	32,000.00	3,504,788.00	-	-	1.86%	设计阶段	-	-		自筹	3,536,788.00
G3 研发楼	8,000 万	4,696,386.30	42,556,534.71	-	-	59.07%	结构封顶	777,460.41	746,263.11	5.3480%	自筹	47,252,921.01
S1 酒店式服务公寓	19,000 万	13,719,948.89	70,732,466.81	-	-	44.45%	结构封顶	1,316,181.44	1,227,083.95	5.3480%	自筹	84,452,415.70
碧云别墅七期	11,000 万	3,871,761.85	6,987,280.90	-	-	9.87%	施工招标	132,952.85	107,597.90	5.3480%	自筹	10,859,042.75
S7 蓝天路休闲吧	2,300 万	8,641,068.69	14,382,916.05	-	-	100.10%	接近完工	284,370.82	229,968.93	5.3480%	自筹	23,023,984.74
T27-28 研发楼	50,635 万	16,254,979.50	172,596,845.87	-	-	37.30%	结构封顶	2,978,195.57	2,872,313.87	5.3480%	自筹	188,851,825.37
T15 服务中心	200 万	1,651,733.00	966,333.90	-	-	130.90%	接近完工	-	-		自筹	2,618,066.90
T17-B1	8,500 万	9,642,947.45	55,502,592.70	-	-	76.64%	结构封顶	-	-		自筹	65,145,540.15
基督教鸿恩堂	-	203,148.34	-	-	203,148.34			-	-		自筹	-
G1 酒店	-	-	5,107,884.20	-	-		前期设计	81,622.16	81,622.16	5.3480%	自筹	5,107,884.20
碧云国际社区事务受理中心	-	-	126,700.00	-	-		施工图设计	-	-		自筹	126,700.00
OFFICE PARKII 地铁板块	-	-	5,598,506.17	-	-		前期设计	65,239.08	65,239.08	5.3480%	自筹	5,598,506.17
合计		63,249,662.54	378,925,525.31	-	203,148.34			5,636,022.33	5,330,089.00			441,972,039.51

在建工程年末数比年初数增加 378,722,376.97 元, 增加比例为 598.77%, 增加原因主要系工程项目支出增加所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.14 无形资产

6.14.1 无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计	152,918,571.98	-	-	152,918,571.98
土地使用权	152,918,571.98	-	-	152,918,571.98
二、累计摊销合计	7,884,542.06	3,340,515.12	-	11,225,057.18
土地使用权	7,884,542.06	3,340,515.12	-	11,225,057.18
三、无形资产账面净值合计	145,034,029.92	—	—	141,693,514.80
土地使用权	145,034,029.92	—	—	141,693,514.80
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	145,034,029.92	—	—	141,693,514.80
土地使用权	145,034,029.92	—	—	141,693,514.80

本年摊销额：3,340,515.12 元。

上述无形资产系子公司金桥广场公司所拥有的“新金桥广场”物业相应土地使用权，摊销年限为 50 年。

截至 2009 年 12 月 31 日，上述无形资产土地使用权全部作为 24,000,000.00 元的一年内到期的长期借款(附注 6.25)和 246,000,000.00 元的长期借款(附注 6.26)的抵押物。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.15 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额	其他减少的原因
房屋装潢	30,828,912.11	-	11,148,157.08	-	19,680,755.03	-

6.16 递延所得税资产/递延所得税负债

6.16.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
递延所得税资产：		
应收款项坏账准备	1,286,944.64	1,394,564.98
存货差异	2,640,659.62	2,883,565.90
长期激励基金	15,127,578.21	15,127,578.21
长期股权投资减值准备	2,435,000.00	2,435,000.00
职工住房基金	368,345.75	1,257,071.50
预提年终奖	1,581,000.00	1,070,871.74
内部交易未实现利润(注)	8,693,093.76	9,842,850.97
小计	32,132,621.98	34,011,503.30
递延所得税负债		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	42,718,003.09	37,687,411.96
小计	42,718,003.09	37,687,411.96

注：该内部交易未实现利润形成的递延所得税资产系：（1）本年度子公司金桥房产公司出售2套存量房给子公司金桥联发公司作为动迁用房的内部交易未实现利润；（2）2007年度本公司母公司向子公司金桥房产公司购买其在建项目碧云新天地2期C产生的内部交易未实现利润；（3）以前年度本公司母公司与子公司金桥联发公司因购买金桥联发公司S4、T4、T3-5土地产生的内部交易未实现利润；上述内部交易未实现利润按25%适用所得税率确认的递延所得税资产。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.16 递延所得税资产/递延所得税负债(续)

6.16.2 未确认递延所得税资产对应的暂时性差异明细

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
视同销售形成的可抵扣暂时性差异(注)	75,051,052.92	75,528,035.28
提坏账准备形成的可抵扣暂时性差异	344,533.64	399,724.84
暂时不可抵扣费用的可抵扣暂时性差异	799,735.36	-
可抵扣亏损	59,414,008.32	81,669,602.92
合计	135,609,330.24	157,597,363.04

注：系子公司新金桥广场公司2007年开发产品转投资性房地产和固定资产视同销售形成的可抵扣暂时性差异。

6.16.3 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2009年12月31日	2008年12月31日	备注
2009	-	32,195,931.00	
2010	8,669,382.44	8,669,382.44	
2011	6,973,320.12	6,973,320.12	
2012	8,103,159.72	8,103,159.72	
2013	25,727,809.64	25,727,809.64	
2014	9,940,336.40	-	
合计	59,414,008.32	81,669,602.92	

6.16.4 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异	
应收款项坏账准备	5,147,778.54
存货差异	10,562,638.48
长期激励基金	60,510,312.84
长期股权投资减值准备	9,740,000.00
职工住房基金	1,473,383.00
预提年终奖	6,324,000.00
内部交易未实现利润	34,772,375.04
合计	128,530,487.90
应纳税暂时性差异	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	170,872,012.32
合计	170,872,012.32

6 合并财务报表项目附注(续)

6.16 递延所得税资产/递延所得税负债（续）

递延所得税负债本年增加 5,030,591.13 元，增加比例为 13.35%，主要系（1）本公司母公司可供出售金融资产公允价值增加相应增加递延所得税负债 25,468,856.15 元；（2）本公司母公司出售可供出售金融资产减少相应递延所得税负债 12,391,217.40 元；（3）本公司子公司金桥联发公司出售可供出售金融资产减少相应递延所得税负债 8,047,047.62 元。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.17 资产减值准备明细

项目	2008年12月 31日	本期 计提额	本期减少额			2009年 12月31日
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	5,978,049.89	-485,737.72	-	-	-	5,492,312.17
二、存货跌价准备	-	-	-	-	-	-
三、可供出售金融资产减值准备	-	-	-	-	-	-
四、持有至到期投资减值准备	-	-	-	-	-	-
五、长期股权投资减值准备	9,740,000.00	-	-	-	-	9,740,000.00
六、投资性房地产减值准备	-	-	-	-	-	-
七、固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-
八、工程物资减值准备	-	-	-	-	-	-
九、在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
十、生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-	-
其中: 成熟生产性生物资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十一、油气资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十二、无形资产减值准备	-	-	-	-	-	-
十三、商誉减值准备	-	-	-	-	-	-
十四、其他	-	-	-	-	-	-
合计	15,718,049.89	-485,737.72	-	-	-	15,232,312.17

6.18 短期借款

6.18.1 短期借款分类

借款类别	2009年12月31日	2008年12月31日
质押借款	31,217,291.63	-
抵押借款	-	-
保证借款	1,030,000,000.00	638,588,289.45
信用借款	70,000,000.00	440,000,000.00
商业承兑汇票贴现	-	-
合计	1,131,217,291.63	1,078,588,289.45

其中: 年末外币借款的外币金额为 4,571,818.58 美元, 折算汇率 6.8282, 折合人民币 31,217,291.63 元。

上述质押借款以 1 年期定期存单作为质押, 详见附注 6.7 所示。

上述保证借款均由子公司金桥联发公司借入, 其中 203,000,000.00 元由金桥集团公司提供担保, 827,000,000.00 元由本公司母公司提供担保。

上述保证借款中, 含安信信托投资股份有限公司的信托借款 90,000,000.00 元。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009 年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.19 应付账款

6.19.1

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
合计	78,191,194.49	131,826,543.81

6.19.2 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项

6.19.3 账龄超过一年的大额应付账款情况说明

单位名称	2009 年 12 月 31 日	未偿付原因
上海全筑建筑装饰工程有限公司	2,917,313.00	尚待结算工程尾款
上海金桥出口加工区工程建设发展有限公司	1,115,436.60	尚待结算工程尾款
合计	4,032,749.60	

年末余额中关联方欠款详见本附注 8.6 所示。

6.19.4 应付账款年末数比年初数减少 53,635,349.32 元，减少比例为 40.69%，减少原因主要为：支付前期未付工程款。

6.20 预收款项

6.20.1

项目	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
合计	1,198,573,525.64	35,193,371.27

6.20.2 本报告期预收款项中无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项

6.20.3 预收款项年末数比年初数增加 1,163,380,154.37 元，增加比例为 3,305.68%，增加原因主要为：本公司子公司金桥房产公司“金桥街坊——南三街坊”从 11 月开始进行预售，收到预收购房款所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.21 应付职工薪酬

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,227,783.00	36,447,136.35	37,201,800.99	8,473,118.36
二、职工福利费	9,264,928.53	28,565,363.80	2,684,175.54	35,146,116.79
三、社会保险费	39,516.30	7,246,712.19	7,249,683.59	36,544.90
其中：1.医疗保险费	12,816.00	1,654,816.17	1,655,779.77	11,852.40
2.基本养老保险费	23,496.10	5,031,613.23	5,033,380.03	21,729.30
3.年金缴费	-	-	-	-
4.失业保险费	2,136.00	323,971.10	324,131.70	1,975.40
5.工伤保险费	534.10	70,347.69	70,387.89	493.90
6.生育保险费	534.10	57,532.20	57,572.40	493.90
7.残疾人保障金	-	107,471.80	107,471.80	-
8.企业欠薪保障金	-	960.00	960.00	-
四、住房公积金	7,723.00	3,293,589.00	3,288,216.00	13,096.00
五、辞退福利	-	-	-	-
六、工会经费和教育经费	587,951.15	1,084,198.15	1,496,768.10	175,381.20
七、其他	-	11,300.00	11,300.00	-
合计	19,127,901.98	76,648,299.49	51,931,944.22	43,844,257.25

应付职工薪酬年末数比年初数增加 24,716,355.27 元，增加比例为 129.22%，增加原因主要为：子公司金桥联发公司收回上年度分别划转给金桥集团公司机关工会和金桥股份公司工会的职工奖福基金款，详见附注 8.5.4。

6.22 应交税费

税种	2009年12月31日	2008年12月31日
营业税	7,906,865.83	2,836,163.43
城建税	48,265.24	34,031.91
企业所得税	64,609,005.79	27,385,163.32
房产税	2,215,174.86	2,215,174.86
土地增值税	45,942,978.55	43,870,844.95
个人所得税	2,439,080.72	1,370,362.11
教育费附加	100,160.34	46,042.41
河道维护费	130,506.58	79,652.66
合计	123,392,037.91	77,837,435.65

应交税费年末数比年初数增加 45,554,602.26 元，增加比例为 58.53%，主要原因为：本公司母公司和子公司金桥联发公司处置可供出售金融资产获利较多而使应交企业所得税增加

6.23 应付利息

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
应付借款利息	4,944,115.17	4,975,140.00

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.24 其他应付款

6.24.1

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
合 计	302,074,875.40	313,243,347.17

6.24.2 本报告期其他应付款中无应付持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项

6.24.3 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

对方名称	金额	未偿还原因
上海中通贵云实业有限公司	7,851,690.00	尚待结算
美麓置地公司	5,102,396.80	尚待结算
上海联北经贸有限公司	5,894,250.00	尚待结算

6.24.4 金额较大的其他应付款

对方名称	金额	性质或内容
上海中通贵云实业有限公司	7,851,690.00	其他往来款
美麓置地公司	5,102,396.80	其他往来款
上海联北经贸有限公司	5,894,250.00	其他往来款
预估区内土地动拆迁 养吸老人员费用(注)	38,000,000.00	预估土地成本

见附注6.27说明。

年末余额中关联方欠款详见本附注8.6所示。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.25 一年内到期的非流动负债

6.25.1

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
一年内到期的长期借款	94,000,000.00	70,000,000.00

6.25.2 一年内到期的长期借款

6.25.2.1 一年内到期的长期借款

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
质押借款	-	-
抵押借款	24,000,000.00	40,000,000.00
保证借款	70,000,000.00	30,000,000.00
信用借款	-	-
合计	94,000,000.00	70,000,000.00

上述抵押借款的抵押物为子公司金桥广场公司的自有房产，包括固定资产、无形资产、投资性房地产，详见附注 6.11、6.12 和 6.14 所示。

上述保证借款全部均由子公司金桥联发公司借入，由本公司母公司为其担保。

6.25.2.2 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2009年12月31日		2008年12月31日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行	2008-6-18	2010-6-13	人民币	基准利率下浮 10%	-	20,000,000.00	-	-
中国工商银行	2008-7-8	2010-6-13	人民币	基准利率下浮 10%	-	10,000,000.00	-	-
交通银行	2008-11-21	2010-11-19	人民币	基准利率下浮 10%	-	30,000,000.00	-	-
中国建设银行	2007-3-30	2010-12-28	人民币	基准利率下浮 8%	-	12,000,000.00	-	-
中国建设银行	2007-4-5	2010-12-28	人民币	基准利率下浮 8%	-	12,000,000.00	-	-

一年内到期的非流动负债年末数比年初数增加 24,000,000.00 元，增加比例为 34.29%，增加原因为新增一年内到期的长期借款 94,000,000.00 元，并轧抵实际归还一年内到期借款 40,000,000.00 元和借款合同变更还款期减少 30,000,000.00 元后所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.26 长期借款

6.26.1 长期借款分类

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
质押借款	-	-
抵押借款	246,000,000.00	240,000,000.00
保证借款	80,000,000.00	150,000,000.00
信用借款	-	-
合计	326,000,000.00	390,000,000.00

上述抵押借款的抵押物为子公司金桥广场公司的自有房产，包括固定资产、无形资产、投资性房地产，详见附注 6.11、6.12 和 6.14 所示。

上述保证借款全部均由子公司金桥联发公司借入，由本公司母公司为其担保。

6.26.2 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	2009年12月31日		2008年12月31日	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行	2008-6-13	2011-6-13	人民币	基准利率下浮 10%	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00
中国工商银行	2008-7-8	2011-6-13	人民币	基准利率下浮 10%	-	60,000,000.00	-	60,000,000.00
中国建设银行	2007-3-30	2012-3-29	人民币	基准利率下浮 8%	-	123,000,000.00	-	120,000,000.00
中国建设银行	2007-4-5	2012-4-4	人民币	基准利率下浮 8%	-	123,000,000.00	-	120,000,000.00
合计					-	326,000,000.00	-	320,000,000.00

长期借款年末数比年初数减少 64,000,000.00 元，减少比例为 16.41%，减少原因为：（1）借款合同变更还款期增加长期借款 30,000,000.00 元；（2）转一年内到期的长期借款 94,000,000.00 元。详见附注 6.25 所示

6.27 长期应付款

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
调整土地动拆迁养吸老人员费用	352,035,103.84	388,235,762.00

上述调整土地动拆迁养吸老人员费用主要系暂按浦东新区相关会议形成的以“双保障人员”养老金、医疗保险金和失业保险金按全市平均工资下限为计算基数、以现行缴费费率、按平均每人缴费年限 13 年计算的意見，予以测算调整，并计入存货中土地开发成本。付款期限为 2011 年至 2040 年。

长期应付款年末数比年初数减少 36,200,658.16 元，减少比例为 9.32%，减少原因为：预计于 2010 年支付的土地动拆迁养吸老人员费用已调整至其他应付款。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.28 股本

	年初余额	本次变动增减(+、-)				小计	年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
1.有限售条件股份							
国家持有股份	370,010,037.00	-	-	-	-370,010,037.00	-370,010,037.00	-
有限售条件的流通股合计	370,010,037.00	-	-	-	-370,010,037.00	-370,010,037.00	-
2.无限售条件股份							
国家持有股份	-	-	-	-	370,010,037.00	370,010,037.00	370,010,037.00
社会个人股	226,943,463.00	-	-	-	-	-	226,943,463.00
境内上市外资股(B股)	247,432,900.00	-	-	-	-	-	247,432,900.00
无限售条件的流通股份合计	474,376,363.00	-	-	-	370,010,037.00	370,010,037.00	844,386,400.00
股份总数	844,386,400.00	-	-	-	-	-	844,386,400.00

根据本公司于2006年01月12日实施的股权分置改革方案, 有限售股转无限售流通股。本次有限售条件的流通股上市数量为370,010,037股, 股东为上海金桥(集团)有限公司。本次有限售条件的流通股上市流通日为2009年01月12日。

6.29 资本公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
资本溢价(股本溢价)	820,241,674.65	-	-	820,241,674.65
可供出售金融资产公允价值变动	109,456,247.11	76,406,568.45	55,267,916.26	130,594,899.30
外币折算差额	-88,393,867.09	-	-	-88,393,867.09
其他转入	215,129.65	-	14,799.16	200,330.49
原制度资本公积转入	76,657,355.24	-	-	76,657,355.24
合计	918,176,539.56	76,406,568.45	55,282,715.42	939,300,392.59

可供出售金融资产公允价值变动本年增加系可供出售金融资产公允价值变动扣除递延所得税负债后增加资本公积76,406,568.45元。

可供出售金融资产公允价值变动本年减少系前期可供出售金融资产公允价值变动因出售当期转入损益55,267,916.26元。

其他转入本年减少系按照权益法核算的被投资单位因执行《企业会计准则》(2006版)调减期初资本公积而致本公司按享有的权益份额相应减少14,799.16元。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.30 盈余公积

项目	2008年12月31日	本年增加	本年减少	2009年12月31日
法定盈余公积	261,857,484.06	36,058,399.30	-	297,915,883.36
任意盈余公积	49,178,887.63	18,029,199.65	-	67,208,087.28
合计	311,036,371.69	54,087,598.95	-	365,123,970.64

盈余公积年末数比年初数增加 54,087,598.95 元，增加比例为 17.39%，增加原因为本公司母公司分别按净利润的 10% 计提法定盈余公积和 5% 计提任意盈余公积。

6.31 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	1,003,085,591.11	
调整 年初未分配利润(调增+, 调减-)	-	
调整后 年初未分配利润	1,003,085,591.11	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	360,125,351.74	
减: 提取法定盈余公积	36,058,399.30	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	18,029,199.65	母公司净利润的 5%
应付普通股股利	105,548,300.04	
转作股本的普通股股利	-	
年末未分配利润	1,203,575,043.86	

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009 年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.32 营业收入及营业成本

6.32.1 营业收入

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	839,045,233.44	1,123,759,392.69
其他业务收入	659,768.00	2,789,974.00
营业收入合计	839,705,001.44	1,126,549,366.69
主营业务成本	312,939,540.08	523,920,196.68
其他业务成本	3,653,540.83	723,907.77
营业成本合计	316,593,080.91	524,644,104.45

6.32.2 主营业务（分行业）

行业名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	35,321,720.31	16,083,374.03	361,111,132.00	288,017,294.19
房地产租赁	773,746,834.96	277,223,361.45	724,263,990.02	258,903,705.22
酒店公寓租赁	34,514,620.52	27,180,955.77	38,384,270.67	30,529,413.42
小计	843,583,175.79	320,487,691.25	1,123,759,392.69	577,450,412.83
公司内各业务分部交易相互抵销	-4,537,942.35	-7,548,151.17	-	-53,530,216.15
合计	839,045,233.44	312,939,540.08	1,123,759,392.69	523,920,196.68

6.32.3 主营业务（分地区）

地区名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	839,045,233.44	312,939,540.08	1,123,759,392.69	523,920,196.68

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.32 营业收入及营业成本（续）

6.32.4 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
上海华为技术有限公司	27,867,135.60	3.32%
德威英国国际学校	21,747,707.00	2.59%
平和学校	18,055,570.00	2.15%
联家超市	17,126,764.56	2.04%
康宁（上海）有限公司	17,098,068.00	2.04%
合计	101,895,245.16	12.14%

营业收入本年发生数比上年发生数减少 286,844,365.25 元，减少比例为 25.46%，减少原因主要为本公司母公司房地产销售收入减少 133,340,767.69 元，子公司金桥联发公司房地产销售收入减少 198,752,966.00 元。

营业成本本年发生数比上年发生数减少 208,051,023.54 元，减少比例为 39.66%，减少原因主要为本年度销售收入减少导致相应的销售成本减少所致。

6.33 营业税金及附加

项目	2009 年度	2008 年度	计缴标准
营业税	41,619,877.99	52,535,792.86	应税营业额
土地增值税	2,271,345.38	22,061,497.69	应税营业额
城市维护建设税	361,624.25	460,370.98	应缴流转税
教育费附加	515,281.59	769,229.53	应缴流转税
河道维护费	-	203,033.57	应缴流转税
房产税	4,430,349.72	4,411,268.19	应税营业额或房产余值
城镇土地使用税	19,281,411.66	20,693,494.93	应税土地面积
合计	68,479,890.59	101,134,687.75	

营业税金及附加本年发生数比上年发生数减少 32,654,797.16 元，减少比例为 32.29%，减少原因为：本年度销售收入减少导致相应的营业税金及附加减少所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.34 投资收益

6.34.1 投资收益明细情况

项目	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	18,357,912.20	29,498,955.40
权益法核算的长期股权投资收益	639,580.72	584,972.40
处置长期股权投资产生的投资收益	-	344,415.32
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	3,031,501.60	2,410,035.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	182,024,782.13	-
合计	204,053,776.65	32,838,378.92

6.34.2 按成本法核算的长期股权投资收益（占利润总额 5%以上的投资单位，或占利润总额比例最高的前 5 家投资单位）

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
国泰君安证券股份 有限公司	2,281,242.00	3,802,070.00	宣告发放的股利变动
上海华德美居超市 有限公司	3,311,002.00	165,549.00	因上期投资成本全部收回，本期 全额确认为收益 (详见附注 6.10.1 注 1 所述)
东方证券股份有限 公司	12,765,668.20	25,531,336.40	宣告发放的股利变动
合计	18,357,912.20	29,498,955.40	

6.34.3 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
上海金加园物业管 理有限公司	639,580.72	584,972.40	本期权益变动

投资收益本年发生数比上年发生数增加 171,215,397.73 元，增加比例为 521.39%，原因为：本公司母公司和子公司金桥联发公司处置可供出售金融资产获得收益 182,024,782.13 元。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

6.35 资产减值损失

项目	2009 年度	2008 年度
一、坏账损失	-485,737.72	3,715,769.24
二、存货跌价损失	-	-
三、可供出售金融资产减值损失	-	-
四、持有至到期投资减值损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
八、工程物资减值损失	-	-
九、在建工程减值损失	-	-
十、生产性生物资产减值损失	-	-
十一、油气资产减值损失	-	-
十二、无形资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
十四、其他	-	-
合 计	-485,737.72	3,715,769.24

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.36 营业外收入

6.36.1

项 目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置利得合计	24,578.29	-
其中：固定资产处理利得	24,578.29	-
无形资产处置利得	-	-
违约金收入	1,552,160.15	2,641,955.73
政府补助	9,314,000.00	1,299,000.00
其他收入	701,086.90	126,071.25
合 计	11,591,825.34	4,067,026.98

6.36.2 政府补助明细

项目	2009 年度	2008 年度	说明
重点企业产业扶持金	1,314,000.00	1,299,000.00	注 1
上海张江高新技术产业 开发区专项发展 资金金桥园项目 资助	6,000,000.00	-	注 2
公共餐厅设施补贴	2,000,000.00	-	注 3
合计	9,314,000.00	1,299,000.00	

注 1：系根据上海市黄浦区现代服务业发展办公室“关于发放企业扶持金的通知”(编号 3-19)收到的重点企业产业扶持金。

注 2：系根据沪高新区办(2008)第 008 号文收到的上海张江高新技术产业开发区专项发展资金金桥园项目资助。

注 3：系根据本公司沪金股(2009)金字第 47 号文“关于请求对金桥出口加工区公共餐厅设施给予补贴的申请”，上海市浦东新区金桥功能区域管理委员会向本公司支付的补贴款。

营业外收入本年发生数比上年发生数增加 7,524,798.36 元，增加比例为 185.02%，主要原因为：收到的政府补贴增加。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.37 营业外支出

项 目	2009 年度	2008 年度
非流动资产处置损失合计	70,754.99	226,888.98
其中：固定资产处置损失	70,754.99	226,888.98
无形资产处置损失	-	-
罚没支出	55,198.00	42,105.60
违约金支出	6,000.00	66,520.64
对外捐赠	606,000.00	1,203,000.00
合 计	737,952.99	1,538,515.22

营业外支出本年数比上年数减少 800,562.23 元，减少比例为 52.03%，减少原因为：对外捐赠支出减少。

6.38 所得税费用

项 目	2009 年度	2008 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	99,561,217.73	55,892,885.83
递延所得税调整	2,607,455.41	10,160,658.58
以前年度所得税清算影响额	-	-57,316.12
合 计	102,168,673.14	65,996,228.29

项目	2009 年度	2008 年度
利润总额	507,971,956.63	354,373,915.73
永久性差异	-8,477,997.48	-29,603,513.03
其中：无需纳税的收入	-20,031,992.52	-32,797,157.25
不可抵扣的税项费用	11,553,995.04	3,193,644.22
暂时性差异	-1,687,870.48	-14,254,370.38
其中：利用以前期间的税务亏损	-	-
未确认的税务亏损	9,940,336.40	25,727,809.61
应纳税计提/(转回以“-”号填列)	-7,029,178.03	13,548,036.16
内部销售实现利润转回	-4,599,028.85	-53,530,216.15
应纳税所得额	497,806,088.67	310,516,032.32
法定(或适用)税率	20%	18%
按法定(或适用)税率计算的税项	99,561,217.73	55,892,885.83
子公司-适用不同税率的影响	-	-
当期所得税费用	99,561,217.73	55,892,885.83

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.39 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

6.39.1 2009 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.4265	0.4265
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.2720	0.2720

6.39.2 2008 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.3286	0.3286
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.3261	0.3261

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司若存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0 - Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.40 其他综合收益

项目	2009 年度	2008 年度
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	101,875,424.60	-63,049,055.48
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	25,468,856.15	-15,762,263.86
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	65,443,381.56	
小 计	10,963,186.89	-47,286,791.62
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-24,501.91	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小 计	-24,501.91	-
3. 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整额	-	-
小 计	-	-
4. 外币财务报表折算差额	-	-
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小 计	-	-
5. 其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小 计	-	-
合计	10,938,684.98	-47,286,791.62

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.41 现金流量表项目注释

6.41.1 收到的其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2009 年度	2008 年度
保证金押金	3,249,772.00	21,230,802.62
收回代垫款项	20,702,512.60	20,655,114.62
补贴收入	8,000,000.00	-
合计	31,952,284.60	41,885,917.24

6.41.2 支付的其他与经营活动有关的现金主要包括：

项目	2009 年度	2008 年度
与销售费用有关	9,559,008.56	10,395,035.40
与管理费用有关	17,476,974.33	17,195,776.25
代垫款项	9,488,670.28	15,816,140.24
划转职工奖福基金	26,429,645.00	-
捐赠支出	600,000.00	1,203,000.00
合计	63,554,298.17	44,609,951.89

6.41.3 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
利息收入	2,460,548.25	2,332,429.14

6.41.4 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
从金桥集团公司借入	-	9,062,900.00
收回借款的质押担保金	-	22,048,700.00
合计	-	31,111,600.00

6.41.5 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2009 年度	2008 年度
归还金桥集团公司借款	-	313,395,084.54
支付质押保证金	31,175,100.00	-
合计	31,175,100.00	313,395,084.54

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.42 现金流量表补充资料

6.42.1 现金流量表补充资料

项目	2009 年度	2008 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	405,803,283.49	288,377,687.44
加: 资产减值准备	-485,737.72	3,715,769.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,331,538.19	12,556,122.02
无形资产摊销	3,340,515.12	3,340,515.12
长期待摊费用摊销	11,148,157.08	10,618,720.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	46,176.70	226,888.98
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	81,492,226.43	99,568,972.95
投资损失(收益以“-”号填列)	-204,053,776.65	-32,838,378.92
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,878,881.32	10,160,658.58
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-196,401,609.52	-224,105,971.88
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-54,632,315.92	-4,498,970.47
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,136,396,035.24	393,653,657.69
投资性房地产的减少(增加以“-”号填列)	-309,367,091.14	-280,227,308.20
经营活动产生的现金流量净额	886,496,282.62	280,548,363.32
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的年末余额	936,439,448.07	75,002,493.91
减: 现金的年初余额	75,002,493.91	58,047,282.38
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	861,436,954.16	16,955,211.53

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

6 合并财务报表项目附注(续)

6.42 现金流量表补充资料(续)

6.42.2 现金和现金等价物的构成

项目	2009年12月31日	2008年12月31日
一、现金	936,439,448.07	75,002,493.91
其中：库存现金	32,073.27	29,656.89
可随时用于支付的银行存款	936,407,374.80	74,972,837.02
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	936,439,448.07	75,002,493.91

注：现金和现金等价物不含本公司母公司或子公司使用受限制的现金和现金等价物。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7 业务分部

7.1 2009 年度及 2009 年 12 月 31 日分部信息

项目	房地产销售业务	房地产租赁业务	酒店公寓业务	其他业务	不可划分资产负债	合并抵消	合计
一、营业收入	35,321,720.31	773,746,834.96	34,514,620.52	7,334,168.00	-	-11,212,342.35	839,705,001.44
其中：对外交易收入	34,562,984.31	769,967,628.61	34,514,620.52	659,768.00	-	-	839,705,001.44
分部间交易收入	758,736.00	3,779,206.35	-	6,674,400.00	-	-11,212,342.35	-
二、营业费用	285,977.73	10,381,969.09	1,609,981.75	-	-	-	12,277,928.57
三、营业利润(亏损)(注)	10,980,703.61	366,488,744.14	3,464,764.77	183,964,933.64	-	-67,781,061.88	497,118,084.28
四、资产总额	2,329,108,075.15	5,515,144,232.12	128,802,843.11	-	720,054,304.96	-1,293,366,398.09	7,399,743,057.25
五、负债总额	1,607,948,131.23	731,278,403.02	5,290,228.07	-	1,613,221,145.41	-260,747,503.31	3,696,990,404.42
六、补充信息							
1、折旧及摊销费用	2,315.16	9,929,081.88	14,512,841.11	760,585.92	-	615,386.32	25,820,210.39
2、资本性支出	8,937.60	2,019,323.52	109,250.00	145,534.88	-	-	2,283,046.00

注：2009 年度其他营业利润较多的原因主要为本期本公司母公司和子公司金桥联发公司处置可供出售金融资产形成的投资收益增加较多所致。

7.2 2008 年度及 2008 年 12 月 31 日分部信息

项目	房地产销售业务	房地产租赁业务	酒店公寓业务	其他业务	不可划分资产负债	合并抵消	合计
一、营业收入	361,111,132.00	724,263,990.02	38,384,270.67	31,622,174.00	-	-28,832,200.00	1,126,549,366.69
其中：对外交易收入	361,111,132.00	724,263,990.02	38,384,270.67	2,789,974.00	-	-	1,126,549,366.69
分部间交易收入	-	-	-	28,832,200.00	-	-28,832,200.00	-
二、营业费用	8,528,202.12	4,326,897.74	1,797,606.07	-	-	-	14,652,705.93
三、营业利润(亏损)	-14,843,683.63	283,300,507.46	3,463,334.69	25,557,451.11	-	54,367,794.34	351,845,403.97
四、资产总额	999,206,443.03	5,107,497,240.72	168,809,207.34	-	970,800,029.58	-1,288,238,732.98	5,958,074,187.69
五、负债总额	492,008,064.70	741,884,372.44	5,705,936.11	-	1,551,467,487.33	-244,350,657.29	2,546,715,203.29
六、补充信息							
1、折旧及摊销费用	3,258,583.88	5,961,743.47	17,287,516.22	7,514.34	-	-	26,515,357.91
2、资本性支出	61,404,623.46	270,843,946.94	38,200.00	186,732.34	-	-320,000,000.00	12,473,502.74

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

8 关联方及关联交易 (金额单位: 万元)

8.1 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
金桥集团公司	母公司	有限责任公司	上海	俞标	房地产	88,420.10	43.82%	43.82%	金桥集团公司	63087883-8

8.2 本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
上海金桥出口加工区房地产发展有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	有限责任公司	上海	俞标	房地产	15,000	86.00%	94.46% (注)	13375205-4
上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	有限责任公司	上海	俞标	房地产	28,500	100.00%	100.00%	76160766-7
上海新金桥广场实业有限公司	通过设立或投资等方式取得的子公司	有限责任公司	上海	俞标	房地产	25,000	74.34%	89.84% (注)	13238377-9
上海金桥出口加工区联合发展有限公司	非同一控制下企业合并取得的子公司	有限责任公司	上海	俞标	房地产	54,000	60.40%	60.40%	60720390-4

注: 表决权比例说明详见附注 5.1 所述。

8.3 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
联营企业 上海金加园物业管理有限公司	有限责任公司	上海	潘建中	物业管理	505.205	29%	29%	18,285,087.20	7,443,829.99	10,841,257.21	49,545,350.79	3,564,890.51	联营企业	703233097

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

8 关联方及关联交易 (续)

8.4 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司	受同一母公司控制	75571240-1
上海新金桥国际物流有限公司	受同一母公司控制	13374539-9
上海欣城物业有限公司	受同一母公司控制	63046322-9
上海金开市政有限公司	受同一母公司控制	13356844-1
上海新金桥商业经营有限公司	受同一母公司控制	74423837-X
平和学校	受同一母公司控制	42516705-X
金桥集团公司机关工会	母公司工会	-
金桥股份公司工会	本公司工会	-

8.5 关联交易情况

8.5.1 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方 式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额的比 例 (%)	金额	占同类交易金额的比 例 (%)
上海欣城物业有限公司	接受劳务	接受劳务	同市场价格	86.99	100%	16.72	100%
上海新金桥商业经营有限公司	接受劳务	接受劳务	同市场价格	-	-	20.65	100%
上海金加园物业管理有限公司	接受劳务	接受劳务	同市场价格	306.27	100%	369.16	100%
上海金开市政有限公司	接受劳务	接受劳务	同市场价格	727.67	100%	400.56	100%

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

8 关联方及关联交易（续）

8.5 关联交易情况（续）

8.5.2 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉 及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益（注）	租赁收益确定 依据	租赁收益对公司 影响
金桥股份公司	上海新金桥国际物流外高桥分 拨有限公司	投资性房地产	不可划分	2008-3-1	2011-2-28	710.81	租赁合同	非重要
金桥股份公司	上海新金桥国际物流有限公司	投资性房地产	不可划分	2008-5-29	2010-12-31	847.28	租赁合同	非重要
金桥联发公司	上海新金桥国际物流有限公司	投资性房地产	不可划分	2009-1-1	2009-12-31	408.71	租赁合同	非重要
金桥联发公司	平和学校	投资性房地产	不可划分	2008-9-1	2012-8-31	1,805.56	租赁合同	非重要
金桥房产公司	上海欣城物业有限公司	投资性房地产	不可划分	2008-9-10	2010-9-9	13.00	租赁合同	非重要
金桥联发公司	金桥集团公司	投资性房地产	不可划分	2009-1-1	2009-12-31	188.96	租赁合同	非重要

注：为归属于本年度的租赁收益。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

8 关联方及关联交易(续)

8.5 关联交易情况(续)

8.5.3 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
金桥集团公司	金桥联发公司	9,000.00	2009-8-18	2010-2-18	否
金桥集团公司	金桥联发公司	2,300.00	2009-9-21	2010-9-20	否
金桥集团公司	金桥联发公司	4,000.00	2009-10-26	2010-10-25	否
金桥集团公司	金桥联发公司	5,000.00	2009-12-23	2010-12-22	否

8.5.4 其他关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本年发生额		上年发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
金桥集团公司	支付股利	其他	与非关联方相同	6,605.13	100.00%	4,070.11	100.00%
金桥集团公司机关工会	划转职工奖福基金		协商	-	-	1,708.73	100.00%
金桥股份公司工会	划转职工奖福基金		协商	-	-	934.23	100.00%
金桥集团公司机关工会	转回职工奖福基金	其他	协商	1,708.73	100.00%	-	-
金桥股份公司工会	转回职工奖福基金	其他	协商	934.23	100.00%	-	-
上海金加园物业管理有限公司	收取投资返利	其他	与非关联方相同	52.69	100.00%	51.73	100.00%

8.5.5 关键管理人员薪酬

2009年度本公司关键管理人员的报酬(包括货币和非货币形式)总额为182.52万元(2008年度为159.26万元)。2009年度本公司关键管理人员包括董事、总经理和副总经理等共17人(2008年度为17人),其中在本公司领取报酬的为9人(2008年度为9人)。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

8 关联方及关联交易（续）

8.6 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	2009年12月31日	2008年12月31日
应收帐款	上海新金桥国际物流有限公司（注1）	327.03	643.46
应收帐款	上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司 （注2）	236.94	59.23
应收帐款	上海金桥原产地商品市场经营管理有限公司	-	15.00
应收帐款	平和学校	-	540.00
应付帐款	上海欣城物业有限公司	35.91	15.57
应付帐款	上海金加园物业管理有限公司	52.84	52.00
应付帐款	上海新金桥国际物流有限公司	4.47	4.47
应付帐款	上海金开市政有限公司	37.30	36.81
其他应付款	上海新金桥国际物流有限公司	-	77.54
其他应付款	上海金加园物业管理有限公司	0.23	8.09
其他应付款	金桥集团机关工会	-	1,708.73
其他应付款	金桥股份公司工会	-	934.23
其他应付款	上海金开市政工程公司	43.83	-
其他应收款	金桥集团机关工会（注3）	1,700.54	-
其他应收款	金桥股份公司工会（注4）	934.23	-

注1：截至财务报表批准日，已收回上海新金桥国际物流有限公司欠款 3,270,342.00 元。

注2：截至财务报表批准日，已收回上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司欠款 2,369,367.93 元

注3：截至财务报表批准日，已收回金桥集团公司机关工会欠款 17,005,409.00 元。

注4：截至财务报表批准日，已收回金桥股份公司工会欠款 9,342,336.00 元。

9 或有事项

- 9.1 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无重大未决诉讼事项。
- 9.2 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司为关联方及其他单位提供担保情况：
- 9.2.1 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司母公司为子公司金桥联发公司借款 977,000,000.00 元提供担保。
- 9.2.2 截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司为商品房购买者的人民币贷款 35,297.40 万元提供担保，担保期限自贷款发放之日起至办理房地产权证止。
- 9.2.3 截至 2009 年 12 月 31 日，以前年度清算终结的子公司上海市金桥出口加工区实业发展总公司已作撤资清算处理，根据与其他联营方签订的解除联营协议，该企业嗣后如有未了结业务，由本公司子公司金桥联发公司保结。

10 承诺事项

- 10.1 2009 年 12 月 18 日经本公司六届二十三次董事会决议通过，同意在东方证券股份有限公司（以下简称：东方证券）配股方案获得中国证监会核准后，公司将按该配股方案，以届时登记在册时公司持有的东方证券股数，按 4.5 元/股，认购东方证券本次配股，不与其他股东放弃股份的配售。

除上述事项外，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

11 资产负债表日后事项

- 11.1 资产负债表日后利润分配情况说明

拟分配的利润或股利

拟每 10 股分红 1.10 元（含税），同时按每 10 股送红股 1 股。

- 11.2 其他资产负债表日后事项说明

除上述事项外，截至本财务报表签发日，本公司未发生其他影响本财务报表阅读和理解的资产负债表日后事项。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12 其他重要事项

- 12.1 2007 年 3 月 22 日，公司董事会就国泰君安证券股份有限公司（以下简称国泰君安）的股东增资意向征询函作出决议：同意公司按每 10 股认购 2 股的比例，认购国泰君安证券股份有限公司股份 152.08 万股，以及国泰君安投资管理公司股份 152.08 万股。按两公司每股增资价格之和为 3 元人民币的价格，公司拟合计出资人民币 456.25 万元。本次增资扩股事项尚需中国证监会核准，截止本财务报表批准日，上述事项尚在进行中。
- 12.2 经上海建欣房地产估价有限公司“建欣房估字 2007030080 号房地产抵押评估报告”认定，子公司新金桥广场公司以其所有位于上海市黄浦区北京西路 1—39 号(单号)，总建筑面积 41,153.92 平方米物业，评估价值 101,448.04 万元的“新金桥广场”房屋所有权及其相应的土地使用权为抵押，向中国建设银行股份有限公司上海金桥支行贷款人民币 300,000,000.00 元，贷款期限分别为 2007 年 3 月 30 日~2012 年 3 月 29 日，及 2007 年 4 月 5 日~2012 年 4 月 4 日，贷款金额各为 150,000,000.00 元，截止本财务报表批准日，上述借款已累计归还 30,000,000.00 元。
- 12.3 2007 年 12 月 3 日经本公司 2007 年度临时股东大会决议通过向中国人民银行申请发行短期融资券，总金额不超过 10 亿元。公司于 2007 年 12 月 10 日向中国人民银行提出关于申请发行 2008 年短期融资券的请示，融资金额为 10 亿元。截至财务报表批准日，该申请尚处于审批中。
- 12.4 2008 年 12 月 16 日经本公司 2008 年度第二次度临时股东大会决议通过，拟发行分离交易可转债，2009 年 9 月 16 日经本公司 2009 年度第一次度临时股东大会决议通过，终止原分离交易可转债方案。
- 12.5 2009 年 9 月 16 日经本公司 2009 年度第一次度临时股东大会决议通过，拟发行公司债券，发行金额不超过 12 亿元，截至财务报表批准日，该申请尚处于审批中。本公司控股股东金桥集团公司为本次发行公司债券提供有偿担保，担保费为人民币 100 万元整，支付方式为公司本次公司债券发行完毕之日起十五个工作日内一次性支付。
- 12.6 经本公司董事会通过，本公司母公司拟吸收合并本公司全资子公司上海金桥出口加工区南区建设发展有限公司，截至财务报表批准日，上述事项尚在进行中。
- 12.7 本公司子公司上海金桥出口加工区房地产发展有限公司于 2009 年 12 月 11 日以 126,100 万元的价格竞得临港新城 WNW-C5-04 地块，该地块位于上海市浦东新区临港新城主城区内东至秋涟河，南至规划 S4 路（暂名），西至沪城环路绿化带，北至花柏路绿化带，规划总占地面积为 14.3 公顷，容积率为 1，建筑面积约为 143,000 平方米。项目土地使用性质为居住用地，土地使用权出让年限为 70 年。
- 12.8 以公允价值计量的资产和负债
- | 项目 | 年初余额 | 本年公允价值变动损益 | 计入权益的累计公允价值变动 | 本年计提的减值 | 年末余额 |
|------------|----------------|------------|---------------|---------|----------------|
| 金融资产 | | | | | |
| 1.可供出售金融资产 | 177,412,167.76 | - | 7,163,662.24 | - | 184,575,830.00 |
- 注：可供出售金融资产年末数比年初数增加 7,163,662.24 元，其中所持已解禁法人股本年公允价值上升调整账面价值 101,875,424.60 元，本期出售金融资产账面公允价值 94,711,762.36 元。
- 12.9 经本公司第六届董事会第二十六次会议同意，自 2009 年起终止计提公司“长期激励基金”。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释

13.1 应收账款

13.1.1 应收账款按种类分析如下:

种类	2009年12月31日				2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大	3,638,623.93	49.56%	109,158.72	3.00%	4,175,122.78	61.27%	125,253.68	3.00%
单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大	100,993.76	1.38%	27,809.28	27.54%	136,534.25	2.00%	20,480.14	15.00%
其他不重大	3,602,623.21	49.06%	108,078.69	3.00%	2,502,536.69	36.73%	75,076.10	3.00%
	7,342,240.90	100.00%	245,046.69	3.34%	6,814,193.72	100.00%	220,809.92	3.24%

13.1.2 期末单项金额重大的应收账款坏账准备计提

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司	2,369,367.93	71,081.04	3%	考虑货币时间价值
ABB(中国)有限公司	1,269,256.00	38,077.68	3%	考虑货币时间价值
合计	3,638,623.93	109,158.72		

13.1.3 单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款

账龄	2009年12月31日			2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1~2年	40,707.00	40.31%	6,106.05	136,534.25	100.00%	20,480.14
2~3年	60,286.76	59.69%	21,703.23	-	-	-
合计	100,993.76	100.00%	27,809.28	136,534.25	100.00%	20,480.14

13.1.4 其他不重大

账龄	2009年12月31日			2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	3,602,623.21	100.00%	108,078.69	2,502,536.69	100.00%	75,076.10

13.1.5 本报告期应收账款中无欠持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东款项

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
 2009年度财务报表附注
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释(续)

13.1 应收账款(续)

13.1.6 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额比例(%)
上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司	2,369,367.93	1年以内	32.27%
ABB(中国)有限公司	1,269,256.00	1年以内	17.29%
康士伯控制系统(上海)有限公司	628,563.73	1年以内	8.56%
华生塑胶科技(上海)有限公司	498,991.50	1年以内	6.80%
斯勘的亚电子物流(上海)有限公司	396,631.82	1年以内	5.40%
合计	5,162,810.98		70.32%

13.1.7 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
上海新金桥国际物流外高桥分拨有限公司	受同一母公司控制	2,369,367.93	32.27%

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释(续)

13.2 其他应收款

13.2.1 其他应收款按种类分析如下:

种类	2009年12月31日				2008年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大	139,544,649.87	98.80%	3,982,464.00	2.85%	248,694,456.69	99.30%	3,024,360.00	1.22%
单项金额不重大 但信用风险特征 组合后该组合的 风险较大	-	-	-	-	781,028.87	0.31%	201,983.66	25.86%
其他不重大	1,689,091.34	1.20%	27,925.95	1.65%	972,063.39	0.39%	29,161.90	3.00%
	141,233,741.21	100.00%	4,010,389.95	2.84%	250,447,548.95	100.00%	3,255,505.56	1.30%

其他应收款种类的说明:

13.2.2 期末单项金额重大的其他应收款坏账准备计提

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
国泰君安投资管理公司	5,259,936.00	3,391,176.96	64.47%	注
国泰君安证券股份有限公司	1,642,464.00	591,287.04	36%	注
金桥广场公司	15,801,122.81	-		
金桥南区建设发展公司	116,841,127.06	-		
合计	139,544,649.87	3,982,464.00		

注 1: 同附注 6.4.2 注 1、注 2 所述。

13.2.3 单项金额不重大但信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

账龄	2009年12月31日			2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1~2年	-	-	-	377,079.67	48.28%	56,561.95
2~3年	-	-	-	403,949.20	51.72%	145,421.71
合计	-	-	-	781,028.87	100.00%	201,983.66

13.2.4 其他不重大

账龄	2009年12月31日			2008年12月31日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	1,689,091.34	100.00%	27,925.95	972,063.39	100.00%	29,161.90

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释(续)

13.2 其他应收款（续）

13.2.5 本报告期应收账款中无欠持公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

13.2.6 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	金额	年限	占其他应收款总额比例（%）
金桥南区建设发展公司	116,841,127.06	1-4 年	82.73%
金桥广场公司	15,801,122.81	1-3 年	11.19%
国泰君安投资管理公司	5,259,936.00	2-3 年及 5 年 以上	3.72%
国泰君安证券股份有限公司	1,642,464.00	2-3 年	1.16%
金桥联发公司	758,226.44	1 年以内	0.54%
合计	140,302,876.31		99.34%

13.2.7 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例（%）
金桥南区建设发展公司	本公司子公司	116,841,127.06	82.73%
金桥广场公司	本公司子公司	15,801,122.81	11.19%
金桥联发公司	本公司子公司	758,226.44	0.54%
合计		133,400,476.31	94.46%

其他应收款年末数比年初数减少 109,968,692.13 元，减少比例为 44.49%，减少原因为：本公司子公司归还往来款。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释(续)

13.3 长期股权投资

13.3.1 长期股权投资情况表

被投资单位名称	核算方法	初始投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本期现金红利
金桥房产公司	成本法	37,170,000.00	185,850,000.00	-	185,850,000.00	86.00%	94.46%	见附注 5.1	-	-	43,000,000.00
金桥广场公司	成本法	31,417,212.28	134,617,212.28	-	134,617,212.28	74.34%	89.84%	见附注 5.1	-	-	-
金桥联发公司	成本法	304,494,226.21	304,494,226.21	-	304,494,226.21	60.40%	60.40%		-	-	30,200,000.00
金桥南区建设发展公司	成本法	285,000,000.00	285,000,000.00	-	285,000,000.00	100.00%	100.00%		-	-	-
国泰君安证券股份有限公司	成本法	7,660,000.00	7,660,000.00	-	7,660,000.00	0.16%	0.16%		2,240,000.00	-	2,281,242.00
东方证券股份有限公司	成本法	81,900,000.00	136,154,089.68	-	136,154,089.68	3.73%	3.73%		-	-	12,765,668.20
上海华美居建材装饰仓储有限公司	成本法	3,310,840.00	3,310,840.00	-	3,310,840.00	5%	5%		-	-	-
上海华美居超市有限公司(注 1)	成本法	16,555,015.00	-	-	-	20%	20%		-	-	3,311,002.00
合计		767,507,293.49	1,057,086,368.17	-	1,057,086,368.17				2,240,000.00		91,557,912.20

注 1：同附注 6.10.1 注 1 所述。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释(续)

13.4 营业收入及营业成本

13.4.1 营业收入

项目	2009 年度	2008 年度
主营业务收入	502,330,057.81	615,538,315.60
其他业务收入	5,302,548.00	26,199,083.00
营业收入合计	507,632,605.81	641,737,398.60
主营业务成本	154,495,106.36	224,103,552.74
其他业务成本	203,148.34	-
营业成本合计	154,698,254.70	224,103,552.74

13.4.2 主营业务(分行业)

行业名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售业务	27,907,198.31	15,230,138.51	161,247,966.00	87,953,096.29
房地产租赁业务	474,422,859.50	139,264,967.85	454,290,349.60	136,150,456.45
合计	502,330,057.81	154,495,106.36	615,538,315.60	224,103,552.74

13.4.3 主营业务(分地区)

地区名称	2009 年度		2008 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海	502,330,057.81	154,495,106.36	615,538,315.60	224,103,552.74

13.4.4 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
德威英国国际学校	21,747,707.00	4.28%
链家超市	17,126,764.56	3.37%
康宁(上海)有限公司	17,098,068.00	3.37%
惠普科技(上海)有限公司	11,081,608.20	2.18%
赫比(上海)电子有限公司	9,512,124.61	1.87%
合计	76,566,272.37	15.07%

营业收入本年发生数比上年发生数减少 134,104,792.79 元, 减少比例为 20.90%, 减少原因为本公司母公司本年房地产销售减少 133,340,767.69 元, 营业成本较上期减少的主要原因系与营业收入同步减少所致。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009 年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释(续)

13.5 投资收益

13.5.1 投资收益明细情况

项目	2009 年度	2008 年度
成本法核算的长期股权投资收益	91,557,912.20	29,498,955.40
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	2,571,721.20	2,180,145.60
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产等取得的投资收益	111,597,795.67	-
其他	-	-
合计	205,727,429.07	31,679,101.00

13.5.2 按成本法核算的长期股权投资收益（投资收益占利润总额 5% 以上的投资单位，或占利润总额比例最高的前 5 家投资单位）

被投资单位	2009 年度	2008 年度	本期比上期增减变动的原因
金桥房产公司	43,000,000.00	-	实际分配的利润变动
金桥联发公司	30,200,000.00	-	实际分配的利润变动
国泰君安证券股份 有限公司	2,281,242.00	3,802,070.00	宣告发放的股利变动
上海华德美居超市 有限公司	3,311,002.00	165,549.00	因上期投资成本业全部收回，本期全额确认为收益 (详见附注 6.10.1 注 1 所述)
东方证券股份有限 公司	12,765,668.20	25,531,336.40	宣告发放的股利变动
合计	91,557,912.20	29,498,955.40	

投资收益本年发生数比上年发生数增加 174,048,328.07 元，增加比例为 549.41%，原因为子公司分配利润增加 73,200,000.00 元以及处置可供出售金融资产取得的投资收益增加 111,597,795.67 元。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

13 母公司财务报表主要项目注释(续)

13.6 现金流量表补充资料

项目	2009 年度	2008 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	360,583,993.02	244,780,748.02
加: 资产减值准备	779,121.16	1,136,315.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,541,758.09	1,969,317.08
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	18,418.40	84,617.59
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	20,500,953.36	35,510,213.96
投资损失(收益以“-”号填列)	-205,727,429.07	-31,679,101.00
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	426,723.49	-2,992,519.92
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	14,538,048.51	106,065,431.78
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-4,735,241.36	-28,195,997.19
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-11,927,615.41	94,254,182.94
投资性房地产的减少(增加以“-”号填列)	-85,422,879.17	-59,048,984.00
经营活动产生的现金流量净额	90,575,851.02	361,884,224.74
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的年末余额	80,543,520.77	38,476,043.31
减: 现金的年初余额	38,476,043.31	20,918,575.68
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	42,067,477.46	17,557,467.63

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

14 补充资料

14.1 当期非经常性损益明细表

项目	2009 年度	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-46,176.70	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	9,314,000.00	见附注 6.36.2
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	182,024,782.13	见附注 6.34.1
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,586,049.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
所得税影响额	-38,652,590.87	
少数股东权益影响额（税后）	-23,796,734.15	
合计	<u>130,429,329.46</u>	

上海金桥出口加工区开发股份有限公司
2009年度财务报表附注
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

14 补充资料（续）

14.2 境内外会计准则下会计数据差异

14.2.1 同时按照国际会计准则与中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产情况

	净利润		净资产	
	本年数	上年数	年末数	年初数
按照中国会计准则	405,803,283.49	288,377,687.44	3,702,752,652.83	3,411,358,984.40
按照国际财务报告准则	405,803,283.49	288,377,687.44	3,702,752,652.83	3,411,358,984.40

14.3 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产 收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.14%	0.4265	0.4265
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	7.11%	0.2720	0.2720

$$\text{加权平均净资产收益率} = \frac{P_0}{(E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)}$$

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

14.4 公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

详见合并财务报表项目附注相关内容说明。

15 财务报表之批准

本财务报表业经本公司董事会批准通过。

上海金桥出口加工区开发股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

日期：2010年3月16日