

上海实业发展股份有限公司

600748

2009 年半年度报告



上实发展

2009 年 8 月 28 日

目 录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	4
三、股本变动及股东情况.....	6
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	8
五、董事会报告.....	9
六、重要事项.....	14
七、财务报告（未经审计）.....	21
八、备查文件目录.....	80

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) 公司全体董事出席董事会会议。
- (三) 公司半年度财务报告未经审计。
- (四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经常性占用资金情况。
- (五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。
- (六) 公司董事长陆申先生、总裁季岗先生及财务总监赵卫群女士声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、 公司法定中文名称：上海实业发展股份有限公司
公司法定中文名称缩写：上实发展
公司英文名称：SHANGHAI INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司英文名称缩写：SID
- 2、 公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：上实发展
公司 A 股代码：600748
- 3、 公司注册地址：上海市浦东南路 1085 号华申大厦 6 层
公司办公地址：上海市淮海中路 98 号金钟广场 19 层
邮政编码：200021
公司国际互联网网址：www.sidlgroup.com
公司电子信箱：sid748@sidlgroup.com
- 4、 公司法定代表人：陆申先生
- 5、 公司董事会秘书：阚兆森先生
公司证券事务代表：陈英女士
电话： 021-53858859
传真： 021-53858879
E-mail：sid748@sidlgroup.com
联系地址： 上海市淮海中路 98 号金钟广场 19 层
- 6、 公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	11,997,770,118.83	11,553,733,791.54	3.84
所有者权益(或股东权益)	2,396,814,293.50	2,597,860,187.69	-7.74
每股净资产(元)	2.21	2.40	-7.92
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	146,772,266.42	311,658,802.60	-52.91
利润总额	155,823,933.04	320,978,912.53	-51.45
净利润	101,276,140.11	184,720,244.61	-45.17
扣除非经常性损益后的净利润	91,369,576.91	91,522,906.52	-0.17
基本每股收益(元)	0.09	0.17	-47.06
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.08	0.08	0
稀释每股收益(元)	0.09	0.17	-47.06
净资产收益率(%)	4.23	7.64	减少 3.41 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-243,723,151.55	-1,126,635,527.12	78.37
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.22	-1.04	78.85

2、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
非流动资产处置损益	78,984.95
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	5,984,348.16
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,434,199.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,409,030.52
合计	9,906,563.20

三、股本变动及股东情况

(一) 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。

(二) 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				32,113 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
上海上实(集团)有限公司	国有法人	63.65	689,566,049		165,692,303	无
上海上实投资发展有限公司	国有法人	4.31	46,735,036		46,735,036	无
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	2.76	29,925,762			无
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	2.45	26,588,096			无
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.58	17,063,260			无
博时价值增长证券投资基金	其他	1.49	16,112,679			无
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金	其他	1.03	11,206,991			无
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	1.02	11,071,327			无
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	其他	0.68	7,396,648			无
中信实业银行—建信恒久价值股票型证券投资基金	其他	0.56	6,115,132			无
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			
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	29,925,762		人民币普通股			
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	26,588,096		人民币普通股			

交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	17,063,260	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	16,112,679	人民币普通股
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金	11,206,991	人民币普通股
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	11,071,327	人民币普通股
中国建设银行—博时价值增长贰号证券投资基金	7,396,648	人民币普通股
中信实业银行—建信恒久价值股票型证券投资基金	6,115,132	人民币普通股
中国工商银行—汇添富均衡增长股票型证券投资基金	5,929,789	人民币普通股
中国建设银行—交银施罗德蓝筹股票证券投资基金	5,499,916	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名无限售条件股东之间未知其有关联关系或一致行动人关系。	

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.	上海上实(集团)有限公司	165,692,303	2011年3月27日	165,692,303	自2008年3月27日公司向特定对象发行股份结束之日起,36个月内不转让。
2.	上海上实投资发展有限公司	46,735,036	2011年3月27日	46,735,036	自2008年3月27日公司向特定对象发行股份结束之日起,36个月内不转让。

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、因工作变动，经公司第四届董事会第三十次会议决议，马成樑先生、卢铿先生、杨云中先生、龚力行先生、邓念女士不再担任公司董事职务，因连续两届任期届满，高培勇先生、龚晓航先生、王柏棠先生不再担任公司独立董事职务；经公司 2008 年年度股东大会决议，选举陆申先生、季岗先生、唐钧先生、潘瑞荣先生为公司第五届董事会董事，聘任王立民先生、吴大器先生、张泓铭先生为公司第五届董事会独立董事；经公司第五届董事会第一次会议决议，选举陆申先生为公司第五届董事会董事长，选举季岗先生为公司第五届董事会副董事长。

2、因工作变动，经公司第四届监事会第十三次会议决议，瞿定先生不再担任公司监事长、监事职务，周道洪先生不再担任公司监事职务；经公司 2008 年年度股东大会决议，选举朱万毅先生、陈传麟先生、王利华先生为公司第五届监事会监事；2009 年 6 月 26 日，公司召开职工代表大会，选举吕清远先生、盛志豪先生为公司第五届监事会员工监事；经公司第五届监事会第一次会议决议，选举朱万毅先生为公司第五届监事会监事长。

3、经公司第五届董事会第一次会议决议，聘任唐钧先生、刘显奇先生为公司副总裁，聘任赵卫群女士为公司财务总监，聘任阚兆森先生为公司董事会秘书。王德钧先生、阚兆森先生不再担任公司副总裁职务。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1. 上半年度公司整体经营情况

2009 年上半年，前阶段暖市政策效应逐渐显现，在流动性充裕、通货膨胀预期等诸多因素推动下，市场改善性、投资性物业需求阶段性爆发，区位优势明显的中高端物业在市场调整中受到肯定，量价持续高企，并带动土地市场升温。整体上，国内房地产行业回暖明显，国房景气指数企稳回升，但市场调整节奏加快、集中速度趋缓，市场供求格局未变，市场主体仍相对审慎。

上半年度，公司围绕年度经营目标，以“优化结构、防范风险、保持增长、促进发展”为工作方针，积极应对复杂多变的外部市场环境，主动调整策略，尽管外部市场调整对项目开发及销售造成一定影响，但公司通过强化策略执行，优化管控模式，改善财务结构，严控投资规模，努力降本增效，加速重点项目销售回款，确保了主营业务平稳运行，在全面推进项目开发、建设、销售的同时，获注入优质土地，增加了资源储备，为完成全年工作任务打下了坚实基础。

报告期内，公司实现营业收入 1,160,976,771.49 元，比上年同期增加 8.02%，主要原因系项目公司实现的销售收入增加；实现营业利润 146,772,266.42 元，比上年同期减少 52.91%，主要原因系项目公司实现的经营利润和公司当期实现的投资收益均比上年同期减少较多；实现净利润 101,276,140.11 元，比上年同期减少 45.17%，主要原因系项目公司实现的经营利润和公司当期实现的投资收益均比上年同期减少较多。

表格 1 报告期内公司重点投资开发项目进展情况

项目名称	类别	状态	公司权益 (%)	计划总投资 (万元)	规划总建筑面积 (平米)	报告期内新开工面积 (平米)	累计开工面积 (平米)	累计竣工面积 (平米)	报告期内销售面积 (平米)	累计销售面积 (平米)
天津“莱茵小镇”	住宅、商业	在建	100	145000	457000	0	134664.56	63039.52	31306.29	31306.29
哈尔滨“盛世江南”	住宅、商业	在建	100	128700	234000	0	234000	0	0	0
青岛啤酒城	综合	拟建	100	990000	1050000	2009年内完成主体商业招商。				
青岛“达利广场”	住宅、商业	竣工	76	48000	117000	0	117000	117000	7606.02	63845.74
青岛“上实·海上海” (一期)	住宅、酒店	在建	55	94550	85989	0	85989	0	15287.3	15287.3
上海“海源别墅” (一期)	别墅	在建	100	91000	45646	0	27127	23225	1332.73	1332.73
上海朱家角项目	住宅	拟建	100	390000	404286	拟建低密度生态小区，计划2009年三季度开工112436平米。				
上海“黄浦新苑” (二期)	住宅、商业、办公	竣工	100	68000	67500	0	0	67500	12542	30524
上海“长海大厦”	商业、办公	在建	51	35000	34716	0	34716	0	0	0
上海“海上海”项目	住宅、商业	竣工	90	210000	228159.9	0	0	228159.9	0	184647.82
上海“海东海”项目	综合	拟建	100	83673	40242.4	项目股权调整。				

湖州·上实湖峰花园	住宅	在建	100	24900	59491	59491	59491	0	0	0
湖州·上实湖峻花园	住宅	拟建	100	34522	85555	计划 2009 年 11 月开工。				
湖州湖东分区 BLD22-3/4 地块	商业	拟建	100	37588	94228	报告期内，项目处于前期开发阶段。				
湖州湖东分区 HD36、37、38 地块	商业	拟建	100	43127	89885	报告期内，项目处于前期开发阶段。				
湖州·上实假日酒店	商业	拟建	100	91135	93166	报告期内，项目处于前期开发阶段。				
湖州湖东分区 HD48 地块	商业、 办公	在建	100	10135	27232	6626.98	6626.98	0	0	0
成都“锦绣森邻”	住宅、 商业	竣工	100	68000	217409	0	217409	217409	53984.58	160981.99
重庆“水天花园”	住宅、 商业	在建	50	61400	248003	0	148635.08	148635.08	14275.31	128367
大理“洱海庄园”	住宅、 商业	在建	75	110600	333524	0	114046	36943	28151.12	64174
泉州东海滩涂 整理项目	住宅、 商业	拟建	100	1491946	3062387	报告期内，项目处于围海滩涂整理阶段，基本完成回填工程。				

2. 下半年度公司整体经营计划

下半年度，公司将继续推动战略布局的优化以及专业开发水平的提高，提升整体管理能级，提高企业执行力与核心竞争力。

(1) 强化宏观研判，明确战略导向。可预见的未来，外部市场环境仍存在诸多不确定因素，公司将继续加强对宏观大势的研判，均衡发展节奏。基于当前的战略布局与产品结构，进一步明确公司未来发展的战略导向。同时，通过明确战略明晰管控模式，进一步促进上海本部作为价值管理中心与所属企业作为生产运营中心在功能上的融合，提升执行力。

(2) 集成优势资源，提高运营质量。基于前期土地储备优势，通过整体提升管理能级与专业开发能力，集中优势资源，聚焦重点区域精耕细作，降低风险与成本，快速推进优势项目，持续改善项目盈利水平。同时，进一步梳理资产结构，通过部分资产处置以盘活资源。

(3) 加快工程建设，增力项目营销。通过对当前战略与策略的优化，进一步理顺管理关系，加快决策和项目实施进程，提升项目现场管理能力。确保按计划启动年内开工项目，项目推进达到有计划、有效率、有质量、有效益，形成良性循环。同时，在当前项目销售势态趋好的情况下，把握市场节奏与时机，持续推进重点项目销售及回款，变存量为流量，为项目再发展提供有力支撑和保证。

(4) 优化产品结构，提升品牌价值。调整短期、中长期项目比例，坚持以中高端商品住宅开发为主，注重提升商业项目的盈利能力；加强产品研发创新，提高项目可复制能力，形成品牌产品系列，不断提高产品品质和服务水平，开展品牌建设，提升品牌价值。

(5) 拓展融资渠道，确保财务稳健。结合战略发展需要，充分利用资本市场融资以开拓融资渠道；继续调整融资规模与结构，加强银企合作，明确落实财政优惠政策，确保企业现金流量总体平衡，使资金形成良性循环。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

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	1,047,418,811.55	677,761,164.51	35.29	15.75	48.84	减少 14.39 个百分点
其他行业	102,950,763.92	104,180,430.49	-1.19	-38.49	-35.65	减少 4.47 个百分点
分产品						
房地产销售	973,728,557.46	646,036,950.20	33.65	15.76	51.42	减少 15.63 个百分点
工程承包	102,950,763.92	104,180,430.49	-1.19	-38.49	-35.65	减少 4.47 个百分点
房地产租赁	55,771,041.83	19,940,835.43	64.25	10.95	-5.40	增加 6.18 个百分点
物业管理服务	17,919,212.26	11,783,378.88	34.24	32.44	53.97	减少 9.20 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额 229.61 万元。

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 (%)
华东地区	505,231,115.58	-38.38
西南地区	591,900,467.89	251.51
华北地区	53,237,992.00	-36.67

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《股票上市规则》及《公司章程》等法律法规和部门性规章的要求，不断完善法人治理结构，确保公司“三会”的规范运作；公司财务信息真实、完整，各项内部控制体系符合《上海证券交易所上市公司内部控制指引》和相关监管部门的要求。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

根据公司 2009 年 6 月 29 日召开的公司 2008 年年度股东大会审议通过的 2008 年度利润分配方案。公司以 2008 年末总股本 1,083,370,873 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），合计分配现金红利 32,501,126.19 元，剩余未分配利润 268,540,983.36 元结转下一年度。股权登记日为 2009 年 8 月 12 日，除息日 2009 年为 8 月 13 日，现金红利发放日为 2009 年 8 月 18 日。红利已按分配方案发放。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司现金分红政策：最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。

公司执行分红政策的情况：根据公司 2009 年 6 月 29 日召开的公司 2008 年年度股东大会审议通过的 2008 年度利润分配方案。公司以 2008 年末总股本 1,083,370,873 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元（含税），合计分配现金红利 32,501,126.19 元；公司最近三年以现金方式累计分配的利润占公司最近三年实现的年均可分配利润的 48.7%，公司报告期内实施的现金分红符合公司现金分红政策。

(四) 重大诉讼仲裁事项

单位：元 币种：人民币

起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁) 涉及金额	诉讼(仲 裁)进展	诉讼 (仲裁) 审理结 果及影 响	诉讼 (仲裁) 判决执 行情况
上海上 实南开	北京世 纪中基		诉讼	2006 年 6 月 12 日，上实南开公司与北京中基公司签订《北京市商品房预	人民币 117731400 元	案件处 于审理		

地产有限公司	地产开发有限公司			售合同》。该《预售合同》签订后，上实南开公司按合同约定支付了全部购房款。标的房产已完成建筑施工，但上实南开进行多次催告，北京中基公司至今仍未向上实南开交付标的房产。2009年4月2日，上实南开公司向北京市高级人民法院提起诉讼。（详见公司2009年4月8日公告临2009-05）		过程中。		
--------	----------	--	--	--	--	------	--	--

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
上海上实(集团)有限公司	上海丰泽置业有限公司100%股权	2009年6月30日	33,232.20			是	参照评估定价	是	是		母公司

公司于2009年6月5日召开第四届董事会第三十次会议，审议通过了《关于公司收购上海上实全资子公司上海丰泽置业有限公司100%股权的议案》，同日公司与控股股东上海上实签订了《股权转让协议》，公司以股权转让方式向控股股东上海上实受让上海丰泽置业有限公司100%股权，股权转让价格为33,232.20万元，同时公司负责承担并偿还丰泽公司于2009年4月30日之前对出让方所负的全部债务903,313,418.32元。本项交易已获得国资委批准及公司2008年年度股东大会审议通过(详见公司2009年6月9日公

告临 2009—06、临 2009—07，2009 年 6 月 30 日公告临 2009—11）。目前该股权转让已完成工商变更登记手续。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期数		上年同期数	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海南洋胶合板有限公司	购买商品	购买木门等	按市场价格结算	400,000.00	2.15	6,492,157.88	35.77
湖州东部新区投资开发有限公司	提供劳务	收取工程施工款	按市场价格结算	2,296,088.20	2.23	1,398,965.20	0.84

2、资产、股权转让的重大关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海上实(集团)有限公司	母公司	收购股权	受让上海丰泽置业有限公司 100% 股权	参照评估值定价			33,232.20		现金结算	

3、非经营性关联债权债务往来

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
上海上实(集团)有限公司	母公司			-25,186.66	247,639.97
上实置业集团(上海)有限公司	母公司的全资子公司			0	96,937.38

上海实业开发有限 公司	联营公司			1.33	10,024.53
合计				-25,185.33	354,601.88
报告期内公司向控股股东及其子 公司提供资金的发生额（万元）		0			
公司向控股股东及其子公司提供资 金的余额（万元）		0			
关联债权债务形成原因		报告期内，公司及子公司应付上海上实（集团）有限公司 247,639.97 万元，主要系定向增发前大股东对注入的子公司代垫的前期开发费用；公司及子公司应付上实置业集团（上海）有限公司 96,937.38 万元，系定向增发应付未付的股权、资产转让款及原股东代垫子公司前期开发费用；公司应付上海实业开发有限公司 10,024.53 万元，系关联方之间的往来款。			

（八）重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

1、2007 年 12 月 27 日，公司控股股东上海上实（集团）有限公司与本公司签订《上海上实（集团）有限公司与上海实业发展股份有限公司托管协议》，约定将海外联合 18.75% 股权（上海爱建股份有限公司增资后，股权比例为 17.65%），于该协议生效之 17 日起至该土地使用权予以转让且转让完成之日止，委托本公司管理，管理费用为每年合计 50 万元。

2、2007 年 12 月 27 日，公司控股股东上海上实（集团）有限公司与本公司签订《上海上实（集团）有限公司与上海实业发展股份有限公司托管协议》，约定将青岛瑞欧 45% 股权，于该协议生效之日起至该土地使用权予以转让且转让完成之日止，委托本公司管理，管理费用为每年合计 50 万元。

3、2007 年 12 月 27 日，公司控股股东上海上实（集团）有限公司与本公司签订《上海上实（集团）有限公司与上海实业发展股份有限公司托管协议》，约定将青岛联港 50% 股权，于该协议生效之日起至该土地使用权予以转让且转让完成之日止，委托本公司管理，管理费用为每年合计 50 万元。

（2）承包情况

本报告期公司无承包事项。

（3）租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	40,000.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	43,000.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	43,000.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	17.94
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

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

（九）承诺事项履行情况

公司、持股 5% 以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

承诺事项	承诺内容	履行情况
发行时所作承诺	<p>上海上实（集团）有限公司、上海上实投资发展有限公司在向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买中所作的承诺： 上海上实（集团）有限公司作为公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买的发行对象，以其所拥有的部分资产为对价，认购上实发展发行的 111,776,621 股股票，并承诺在公司发行结束之日起 36 个月内不转让拥有权益的股份。 上海上实投资发展有限公司作为公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买的发行对象，以其所拥有的部分资产为对价，认购上实发展发行的 31,527,623 股股票，并承诺在公司发行结束之日起 36 个月内不转让本次认购取得的上实发展股票。 上海上实（集团）有限公司与本公司签署了《避免同业竞争声明和承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。</p>	截至报告期末，上海上实（集团）有限公司、上海上实投资发展有限公司未出现违反承诺的情况。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十) 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
-------------	---

(十一) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十二) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

1、公司于 2009 年 6 月 5 日召开第四届董事会第三十次会议，审议通过了《关于公司全资子公司上海远东国际桥梁建设有限公司 100%股权挂牌转让的议案》董事会同意公司将持有的上海远东国际桥梁建设有限公司（以下简称“远东桥梁公司”）100%的股权在上海联合产权交易所不低于 31370.15 万元的价格进行挂牌转让。因挂牌期满未获摘牌，公司于 2009 年 7 月 23 日以书面会议方式召开了第五届董事会第二次会议，同意公司将远东桥梁公司 100%股权以不低于远东桥梁公司净资产账面值 30169.14 万元的价格在上海联合产权交易所再次进行公开挂牌转让，同时授权公司行政全权办理股权转让的相关事宜。（详见公司 2009 年 6 月 9 日公告临 2009—06/2009 年 6 月 9 日公告临 2009—14）

2、公司在哈尔滨设立的全资子公司哈尔滨上实投资有限公司，注册资金 1000 万元，于 2009 年 1 月 8 日完成工商登记。

(十三) 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
《上海实业发展股份有限公司第四届董事会第二十六次会议决议的公告》（临 2009—01）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 1 月 10 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届董事会第二十七次会议决议的公告》（临 2009—02）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 2 月 6 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届董事会第二十八次会议决议的公告》（临 2009—03）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司 2008 年年度报告摘要》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届监事会第十一次会议决议的公告》（临 2009—04）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 20 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于全资子公司上海上实南开地产有限公司的重大诉讼公告》（临 2009—05）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn) 上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司 2009 年第一季度报告》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 28 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届董事会第三十次会议决议公告》（临 2009—06）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 9 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关联交易公告》（临 2009—07）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 9 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届监事会第十三次会议决议的公告》（临 2009—08）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 9 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于召开公司 2008 年年度股东大会的公告》（临 2009—09）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 9 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司半年度业绩预告》（临 2009—10）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 25 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司 2008 年年度股东大会决议公告》（临 2009—11）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第五届董事会第一次会议决议公告》（临 2009—12）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第五届监事会第一次会议决议公告》（临 2009—13）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	869,412,418.99	1,518,306,764.33
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	106,250,812.13	103,595,897.19
预付款项	4	257,857,322.21	178,181,147.45
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3	592,265,967.28	702,468,712.12
买入返售金融资产			
存货	5	7,993,378,838.76	6,685,500,801.86
一年内到期的非流动资产		65,520,000.00	220,679,659.85
其他流动资产			
流动资产合计		9,884,685,359.37	9,408,732,982.80
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	6	113,280,779.34	113,280,779.34
长期股权投资	8	298,867,126.75	303,552,393.71
投资性房地产	9	1,605,831,662.40	1,626,325,337.85
固定资产	10	29,228,332.76	31,861,776.98
在建工程		1,428,800.57	764,938.52
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			

开发支出			
商誉	11	8,294,169.75	8,294,169.75
长期待摊费用		6,303,891.42	5,315,813.22
递延所得税资产	12	11,314,246.47	10,694,826.36
其他非流动资产	13	38,535,750.00	44,910,773.01
非流动资产合计		2,113,084,759.46	2,145,000,808.74
资产总计		11,997,770,118.83	11,553,733,791.54
流动负债:			
短期借款	15	2,491,000,000.00	2,301,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	16	185,779,726.73	272,179,217.73
预收款项	17	260,772,677.27	251,399,853.48
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	6,225,208.42	5,562,590.40
应交税费	19	194,119,171.45	298,905,354.71
应付利息			
应付股利		4,107,005.57	268,852.55
其他应付款	20	4,528,237,637.84	4,214,133,042.49
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动 负债	21	190,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		7,860,241,427.28	7,343,448,911.36
非流动负债:			
长期借款	22	1,442,435,734.54	1,321,406,409.88
应付债券			
长期应付款		92,239,409.63	92,239,409.63
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,534,675,144.17	1,413,645,819.51
负债合计		9,394,916,571.45	8,757,094,730.87
股东权益:			

股本	23	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	24	515,009,427.99	817,331,462.29
减：库存股			
盈余公积	25	165,856,583.47	165,856,583.47
一般风险准备			
未分配利润	26	632,577,409.04	531,301,268.93
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,396,814,293.50	2,597,860,187.69
少数股东权益		206,039,253.88	198,778,872.98
股东权益合计		2,602,853,547.38	2,796,639,060.67
负债和股东权益合计		11,997,770,118.83	11,553,733,791.54

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：赵卫群女士

母公司资产负债表
2009 年 6 月 30 日

编制单位:上海实业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		164,000,088.81	867,179,306.26
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,582,720.57	3,694,837.43
预付款项		2,289,612.20	10,542,735.00
应收利息			
应收股利		6,535,884.36	
其他应收款		3,282,799,777.11	2,492,219,703.80
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,458,208,083.05	3,373,636,582.49
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		2,931,017,131.31	2,895,702,398.27
投资性房地产		888,397,395.58	899,997,095.02
固定资产		4,427,881.62	5,027,024.74
在建工程			
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			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,735,791.72	4,558,848.97
递延所得税资产		189,509.73	189,509.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,828,767,709.96	3,805,474,876.73
资产总计		7,286,975,793.01	7,179,111,459.22
流动负债:			
短期借款		1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款		2,582,720.57	4,040,171.74
预收款项		2,645,533.67	109,100.00
应付职工薪酬		1,397,426.72	1,135,236.33
应交税费		4,220,968.58	23,951,866.72
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,888,559,258.14	2,777,623,997.82
一年内到期的非流动 负债		100,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		4,699,405,907.68	4,506,860,372.61
非流动负债：			
长期借款		442,435,734.54	306,406,409.88
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		442,435,734.54	306,406,409.88
负债合计		5,141,841,642.22	4,813,266,782.49
股东权益：			
股本		1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积		555,762,986.18	858,085,020.48
减：库存股			
盈余公积		123,346,673.70	123,346,673.70
未分配利润		382,653,617.91	301,042,109.55
外币报表折算差额			
股东权益合计		2,145,134,150.79	2,365,844,676.73
负债和股东权益合 计		7,286,975,793.01	7,179,111,459.22

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：赵卫群女士

合并利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,160,976,771.49	1,074,782,119.01
其中:营业收入	27	1,160,976,771.49	1,074,782,119.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,006,664,738.11	844,744,643.62
其中:营业成本	27	778,187,208.36	619,063,123.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	28	132,168,780.73	131,685,345.00
销售费用		19,266,411.42	15,175,485.78
管理费用		48,986,597.31	49,259,553.67
财务费用		42,976,920.14	35,527,634.70
资产减值损失	30	-14,921,179.85	-5,966,499.08
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	29	-7,539,766.96	81,621,327.21
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		146,772,266.42	311,658,802.60
加:营业外收入	31	9,346,937.60	9,629,296.56
减:营业外支出	32	295,270.98	309,186.63
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		155,823,933.04	320,978,912.53
减:所得税费用	33	43,180,406.46	133,275,446.48
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		112,643,526.58	187,703,466.05
归属于母公司所有者的净利润		101,276,140.11	184,720,244.61
少数股东损益		11,367,386.47	2,983,221.44
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.09	0.17
(二)稀释每股收益		0.09	0.17

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0.00元。

公司法定代表人:陆申先生

总裁:季岗先生

财务总监:赵卫群女士

母公司利润表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		41,416,281.50	29,684,011.99
减: 营业成本		29,972,121.59	18,438,483.89
营业税金及附加		4,564,022.75	5,678,511.53
销售费用			
管理费用		17,676,663.57	25,171,080.97
财务费用		14,357,666.81	16,880,217.36
资产减值损失		-461,575.88	10,876.73
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		101,778,298.20	68,237,074.45
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		77,085,680.86	31,741,915.96
加: 营业外收入		4,728,440.00	4,673,648.00
减: 营业外支出		202,612.50	10,100.36
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		81,611,508.36	36,405,463.60
减: 所得税费用			3,370,252.08
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		81,611,508.36	33,035,211.52

公司法定代表人: 陆申先生

总裁: 季岗先生

财务总监: 赵卫群女士

合并现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		1,223,114,658.82	1,040,453,381.14
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		6,444,082.08	6,451,007.00
收到其他与经营活动有关的现金	34	162,490,819.45	126,191,668.74
经营活动现金流入小计		1,392,049,560.35	1,173,096,056.88
购买商品、接受劳务支付的现金		1,126,067,308.23	1,871,348,086.09
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			

支付给职工以及为职工支付的现金		82,321,981.49	92,741,827.67
支付的各项税费		250,747,144.85	191,330,455.08
支付其他与经营活动有关的现金	34	176,636,277.33	144,311,215.16
经营活动现金流出小计		1,635,772,711.90	2,299,731,584.00
经营活动产生的现金流量净额		-243,723,151.55	-1,126,635,527.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		257,970,753.68	128,256,335.00
取得投资收益收到的现金			57,281,138.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		634,465.00	50,642.74
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,534,226.22	59,680,903.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		415,139,444.90	245,269,018.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		866,088.39	11,769,974.74
投资支付的现金		18,000,000.00	91,021,235.00
质押贷款净增加额			
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			
投资活动现金流出小计		18,866,088.39	102,791,209.74
投资活动产生的现金流量净额		396,273,356.51	142,477,809.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	
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		1,790,000,000.00	1,810,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金		500,000.00	342,621,622.17
筹资活动现金流入小计		1,800,500,000.00	2,152,621,622.17
偿还债务支付的现金		1,288,970,675.34	213,754,196.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		158,220,853.23	158,811,439.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,184,000,000.00	457,105,948.00
筹资活动现金流出小计		2,631,191,528.57	829,671,583.29
筹资活动产生的现金流量净额		-830,691,528.57	1,322,950,038.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,461.70	-4,137,966.97
合并范围变更		29,248,439.97	-106,697.38
五、现金及现金等价物净增加额		-648,894,345.34	334,547,656.62
加：期初现金及现金等价物余额		1,518,306,764.33	1,879,290,279.99
六、期末现金及现金等价物余额		869,412,418.99	2,213,837,936.61

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：赵卫群女士

母公司现金流量表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		49,838,099.32	29,906,581.13
收到的税费返还		2,204,600.00	4,673,648.00
收到其他与经营活动有关的现金		4,971,720.39	4,933,204.19
经营活动现金流入小计		57,014,419.71	39,513,433.32
购买商品、接受劳务支付的现金		24,479,507.57	5,885,535.09
支付给职工以及为职工支付的现金		10,226,721.33	17,369,791.12
支付的各项税费		36,656,007.88	15,120,711.87
支付其他与经营活动有关的现金		6,098,142.44	17,608,975.72
经营活动现金流出小计		77,460,379.22	55,985,013.80
经营活动产生的现金流量净额		-20,445,959.51	-16,471,580.48
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			13,985,915.01
取得投资收益收到的现金		99,927,680.80	55,041,093.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,534,226.22	59,680,903.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		256,461,907.02	128,708,811.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,850.00	8,629,033.25
投资支付的现金		18,000,000.00	135,764,365.00
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			
投资活动现金流出小计		18,200,850.00	144,393,398.25
投资活动产生的现金流量净额		238,261,057.02	-15,684,587.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,190,000,000.00	1,400,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		417,634,192.73	407,361,130.20
筹资活动现金流入小计		1,607,634,192.73	1,807,361,130.20
偿还债务支付的现金		953,970,675.34	203,754,196.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-1,596,255.03	59,020,912.56
支付其他与筹资活动有关的现金		1,576,252,625.68	1,510,313,938.00
筹资活动现金流出小计		2,528,627,045.99	1,773,089,046.65
筹资活动产生的现金流量净额		-920,992,853.26	34,272,083.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,461.70	
五、现金及现金等价物净增加额		-703,179,217.45	2,115,915.86
加：期初现金及现金等价物余额		867,179,306.26	898,031,398.16
六、期末现金及现金等价物余额		164,000,088.81	900,147,314.02

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：赵卫群女士

益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他		-302,322,034.30						-302,322,034.30	
上述（一）和（二）小计		-302,322,034.30			101,276,140.11		11,367,386.47	-189,678,507.72	
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配							-4,107,005.57	-4,107,005.57	
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-4,107,005.57	-4,107,005.57	
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	515,009,427.99		165,856,583.47		632,577,409.04		206,039,253.88	2,602,853,547.38

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	587,541,643.00	1,685,160,280.70		149,288,464.50		250,314,485.89		457,693,457.11	3,129,998,331.20
加:同一控制下企业合并产生的追溯调整									
会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	587,541,643.00	1,685,160,280.70		149,288,464.50		250,314,485.89		457,693,457.11	3,129,998,331.20
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	495,829,230.00	-868,629,496.71				118,949,959.80		-108,610,875.67	-362,461,182.58
(一)净利润						184,720,244.61		2,983,221.44	187,703,466.05
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		790.96							790.96
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响		790.96							790.96
3.与计入所有者权									

益项目相关的所得税影响								
4. 其他								
上述（一）和（二）小计		790.96			184,720,244.61		2,983,221.44	187,704,257.01
（三）所有者投入和减少资本	143,304,244.00	-574,859,465.67					-111,594,097.11	-543,149,318.78
1. 所有者投入资本	143,304,244.00	721,407,926.15						864,712,170.15
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他		-1,296,267,391.82					-111,594,097.11	-1,407,861,488.93
（四）利润分配	58,754,164.00				-65,770,284.81			-7,016,120.81
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	58,754,164.00				-65,770,284.81			-7,016,120.81
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	293,770,822.00	-293,770,822.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	293,770,822.00	-293,770,822.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	816,530,783.99		149,288,464.50		369,264,445.69	349,082,581.44	2,767,537,148.62

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：赵卫群女士

母公司所有者权益变动表
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	1,083,370,873.00	858,085,020.48		123,346,673.70	301,042,109.55		2,365,844,676.73
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	1,083,370,873.00	858,085,020.48		123,346,673.70	301,042,109.55		2,365,844,676.73
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-302,322,034.30			81,611,508.36		-220,710,525.94
(一)净利润					81,611,508.36		81,611,508.36
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-302,322,034.30					-302,322,034.30
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4.其他		-302,322,034.30					-302,322,034.30
上述(一)和(二)小计		-302,322,034.30			81,611,508.36		-220,710,525.94

(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	555,762,986.18		123,346,673.70	382,653,617.91		2,145,134,150.79

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	587,541,643.00	430,447,916.33		106,778,554.73	217,699,323.60		1,342,467,437.66
加:会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	587,541,643.00	430,447,916.33		106,778,554.73	217,699,323.60		1,342,467,437.66
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	495,829,230.00	427,637,104.15			-32,735,073.29		890,731,260.86
(一)净利润					33,035,211.52		33,035,211.52
(二)直接计入所有者权益的利得和损失							
1.可供出售金融资产公允价值变动净额							
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4.其他							
上述(一)和(二)小计					33,035,211.52		33,035,211.52
(三)所有者投入和减少资本	143,304,244.00	721,407,926.15					864,712,170.15

1. 所有者投入资本	143,304,244.00	721,407,926.15					864,712,170.15
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配	58,754,164.00				-65,770,284.81		-7,016,120.81
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配	58,754,164.00				-65,770,284.81		-7,016,120.81
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转	293,770,822.00	-293,770,822.00					
1. 资本公积转增资本(或股本)	293,770,822.00	-293,770,822.00					
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	858,085,020.48		106,778,554.73	184,964,250.31		2,233,198,698.52

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：赵卫群女士

(二) 公司基本情况

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)更名前为“上海浦东不锈钢板股份有限公司”。公司系于1995年经沪经企(1995)608号文批准,采用募集方式设立的股份有限公司,并于1996年9月25日在上海证券交易所上市交易。

公司于2003年1月实施重大资产重组并于2003年2月26日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为3100001004379号企业法人营业执照,公司名称变更为上海实业发展股份有限公司,总股本587,541,643股。2008年3月,公司向特定对象非公开发行股票143,304,244股。2008年5月,公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额352,524,986股。目前,公司总股本1,083,370,873股。经营范围为:房地产开发和经营,实业投资,资产经营,国内贸易,信息服务(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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。

2、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

3、会计年度

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

(1) 计量属性

公司一般采用历史成本对会计要素进行计量,在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的前提下采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值进行计量。

(2) 本期报表项目的计量属性未发生变化。

6、现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务核算方法

(1) 外币交易在初始确认时,采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日,按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理:

① 外币货币性项目,采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额,计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额;以公允价值计量的交易性金融资产,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益。

8、金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融工具,是指形成一个企业的金融资产,并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 金融资产在初始确认时划分为下列四类：

- ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；
- ② 持有至到期投资；
- ③ 应收款项；
- ④ 可供出售金融资产。

(3) 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- ① 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；
- ② 其他金融负债。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

此类金融资产或金融负债进一步分为交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

交易性金融资产或金融负债，主要是指公司为了近期内出售而持有的金融资产或近期内回购而承担的金融负债。

直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指公司基于风险管理、战略投资需要等所作的指定。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。

在持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债的公允价值变动计入当期损益。

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(5) 持有至到期投资

此类金融资产是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率应当在取得持有至到期投资时确定，在该持有至到期投资预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

实际利率与票面利率差别较小的，也可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。

处置持有至到期投资时，应将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(6) 应收款项

应收款项主要是指公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，应将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(7) 可供出售金融资产

可供出售金融资产通常是指企业没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产。

可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，应当计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产应当以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积。

处置可供出售金融资产时，应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(8)其他金融负债

其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。通常情况下，企业发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等，应当划分为其他金融负债。

其他金融负债应当按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。其他金融负债通常采用摊余成本进行后续计量。

(9)金融资产减值损失的计量

①应收款项的坏账准备计提方法

1)应收账款及其他应收款坏账准备

在资产负债表日对应收账款及其他应收款中单项金额重大的应收款项进行减值损失的测试，对于有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备；对于公司提供工程总承包服务产生的应收款项，经减值损失测试后未发生减值的不计提坏账准备；对于经单独测试后剩余的其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内	0.30%
1~2 年	5.00%
2~3 年	10.00%
3 年以上	50.00%

2)对于其他应收款项的坏账准备计提方法

对于应收票据、预付款项、应收利息、应收股利、长期应收款应当按个别认定法进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

②对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

③通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

(10)金融工具公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

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。

(11)金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。终止确认，是指将金融资产或金融负债从公司的账户和资产负债表内予以转销。金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分(在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分)之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分的账面价值；

2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额

(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

9、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

(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	对于有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	个别认定法。

(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	坏账的核算方法：公司的坏账核算采用备抵法，期末公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法计提坏账准备。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.30	0.30
1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	10.00	10.00
3 年以上	50.00	50.00
计提坏账准备的说明	对于公司提供工程总承包服务产生的应收款项，经减值损失测试后未发生减值的不计提坏账准备；对于经单独测试后剩余的其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备。	

10、存货核算方法

(1) 存货的分类

(1) 存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发，最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 各项存货按照成本进行计量。

开发用土地按照取得时的实际成本入帐。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在项目竣工决算时，该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定确定。

(2) 发出存货的计价方法

加权平均法

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低原则计量。

开发成本、开发产品期末可变现净值按正常生产经营过程中，以其估计售价减去估计至完工将要发生的成本、估计的销售费用及估计的相关税金后的金额确定。按各开发项目成本高于可变现净值的差额单独计提存货跌价准备，计入当期损益。

其他存货在年末进行全面盘点的基础上，对因存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单项可变现净值低于成本的差额提取存货跌价准备。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失，减计的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

2) 包装物

一次摊销法

11、长期股权投资的核算方法

(1) 初始计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业、联营企业的投资以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

合营企业投资是公司持有的能够与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资。

联营企业投资是公司持有的能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资。

公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

①同一控制下的企业合并，公司以支付现金、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；公司以发行权益性证券作为合并对价的，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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，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直接计入当期损益；为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，应当计入所发行债券及其他债务的初始计量金额；企业合并中发行权益性证券发生的相关费用，应当抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

②非同一控制下的企业合并，公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除公司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，按照下列规定确定其初始投资成本：

1) 以支付现金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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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) 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》确定。

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《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及收益确认方法

公司对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资、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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。根据被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

12、投资性房地产的核算方法

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(2) 公司投资性房地产按照成本进行初始计量。

外购的投资性房地产成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(3) 公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

按照公司固定资产和无形资产的核算方法，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。期末如存在可收回金额低于其账面价值的，按照其差额计提减值准备。可收回金额根据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较高者确定。

13、固定资产计价和折旧方法的计提方法

(1) 固定资产计价和折旧方法

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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40	4-5	2.375%-4.800%
运输设备	5-6	4-5	15.833%-19.200%
生产设备	10	4-5	9.500%-9.600%
其他设备	5	4-5	19.000%-19.200%

已计提减值准备的固定资产，以扣除已计提的固定资产减值准备累计金额后的金额作为应计折旧额。对持有待售的固定资产，停止计提折旧并对其预计净残值进行调整。

(2) 固定资产后续支出的处理：固定资产的修理与维护支出于发生时计入当期损益。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等发生的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，予以资本化；重大改建、扩建及改良等发生的后续支出按直线法在固定资产尚可使用年限期间内计提折旧。

(3) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法：期末如果出现了市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象，固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。可收回金额应当根据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之间较高者确定。

14、在建工程核算方法

(1) 在建工程包括：施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等。

(2) 核算工程在建造过程中实际发生的全部支出，在建工程达到预计可使用状态前发生的在建工程专门

借款利息、折价或溢价摊销、外币汇兑差额等费用，计入在建工程的成本。

(3) 在建工程达到预计可使用状态时转作固定资产。

(4) 在建工程减值准备的确认标准和计提方法：期末，对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金额，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。

15、无形资产的核算方法

(1) 无形资产是指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(2) 无形资产应当按照实际成本进行初始计量。

(3) 无形资产的使用寿命为有限的，应当估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。

(4) 使用寿命有限的无形资产其应摊销金额应当在使用寿命内系统合理摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销，期末需作减值测试。

(5) 期末，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

16、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

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。

长期待摊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。

17、资产减值的核算方法

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。

18、借款费用资本化的核算方法

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或可销售状态所必要的购建活动或生产活动已经开始时，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或可销售状态时停止资本化，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。

19、收入确认原则

营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入，其收入确认原则如下：

(1) 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与该商品所有权相联系的继续管理权；也没有对已售出的商品实施控制，收入的金额能够可靠计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(2) 让渡资产使用权而发生的收入包括利息收入和使用费收入。在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司以及收入金额能够可靠地计量的条件时，确认收入。利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定收入；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定收入。

(3) 提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，应在完成劳务时确认收入，如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，企业应在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在期末对劳务收入分别以下情况确认和计量：

① 如果发生的劳务成本预计能够获得补偿，应按已发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转

成本：

- ②如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本作为当期费用；
- ③如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，应按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

销售房地产具体在满足下列条件时确认收入：

- 1) 在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得的价款作为预收账款入账；
- 2) 商品房开发建设工程项目竣工后并具备入住交房条件后，将有关房地产实物移交给买方；
- 3) 履行了合同规定的义务，相关销售价款已经取得或者确信可以取得；
- 4) 相关成本可以可靠计量。

免租期内收入确认方法：

经营租赁的租金在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内仍应当确认租金收入。

20、确认递延所得税资产的依据

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收益)的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益)，但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。若继后期间能够产生足够的应纳税所得额时，应相应恢复减记的递延所得税资产的账面价值。

21、合并报表合并范围发生变更的理由

本报告期内，公司合并报表合并范围发生变更，原因如下：

公司名称	变更原因
哈尔滨上实投资有限公司	新设成立
上海丰泽置业有限公司	受让股权

22、其他主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

1、商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

2、合并财务报表

(1) 合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明不能控制被投资单位的除外。

公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，视为能够控制被投资单位，将该被投资单位认定为子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明公司不能控制被投资单位的除外：

- ①通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权；
- ②根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

- ③有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员；
 - ④在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。
- 公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

(2)通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入公司合并财务报表。公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

(3)在编制合并财务报表时，公司对子公司的会计政策和会计期间进行调整，以确保其采用的会计政策和适用的会计期间与公司保持一致。

在公司通过非同一控制下企业合并方式收购时，若子公司在收购日可辨认资产、负债的公允价值与其账面价值存在差异，公司在按照子公司收购时可辨认资产、负债的公允价值对子公司财务报表进行调整后作为编制合并财务报表的基础。

(4)公司与子公司之间以及子公司相互之间的所有重大往来余额、内部交易及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵销。

23、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(四) 税项

税种	计税依据	税率
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%
城建税	营业税（或已交增值税）	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	除上海上实置业有限公司、上海远东国际桥梁建设有限公司、上海上实城市发展投资有限公司在报告期内企业所得税税率按 20%执行外，本公司及子公司适用的所得税税率为 25%。
教育费附加	营业税（或已交增值税）	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率

(五) 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位:万元 币种:人民币

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
上海上实城市发展投资有限公司	全资子公司	上海	房地产开发与经营；实业投资，物业管理	50,000.00	房地产开发与经营；实业投资，物业管理
青岛国际啤酒城开发有限公司	全资子公司	青岛	房地产开发、经营；物业管理	35,000.00	房地产开发、经营；物业管理
上海远东国际桥梁建设有限公司	全资子公司	上海	桥梁、市政、公路、建筑、装饰工程的总	30,000.00	桥梁、市政、公路、建筑、装饰工程的总承包业务，工程技术专业咨

			承包业务, 工程技术专业咨询, 建筑机械及设备、建筑材料的销售(涉及许可经营的凭许可证经营)		询, 建筑机械及设备、建筑材料的销售
泉州市上实投资发展有限公司	全资子公司	泉州	对房地产行业、滩涂围垦工程及建筑业等法律、法规允许的项目投资。(以上经营范围涉及许可经营项目的应在取得有关部门的许可后方可经营, 在许可的范围和期限内开展经营活动)	30,000.00	对房地产行业、滩涂围垦工程及建筑业等法律、法规允许的项目投资。(以上经营范围涉及许可经营项目的应在取得有关部门的许可后方可经营, 在许可的范围和期限内开展经营活动)
上海上实湖滨新城发展有限公司	全资子公司	上海	房地产开发经营, 物业管理, 投资咨询	25,000.00	房地产开发经营, 物业管理, 投资咨询
上海上实南开地产有限公司	全资子公司	上海	住宅建设经营、房地产咨询、物业管理	22,367.45	住宅建设经营、房地产咨询、物业管理
上海海际房地产有限公司	全资子公司	上海	批租地块内从事房地产开发、经营, 房屋租赁, 物业管理, 房地产咨询(除经纪)及收费停车场	17,000.00	批租地块内从事房地产开发、经营, 房屋租赁, 物业管理, 房地产咨询(除经纪)及收费停车场。
上海长海房地产发展有限公司	控股子公司	上海	投资建造、出售、出租商品房和土地开发; 接受房地产投资咨询和物业管理; 经营车库及配套的娱乐设施。从事房地产综合开发, 筹建: 商场	14,779.78	投资建造、出售、出租商品房和土地开发; 接受房地产投资咨询和物业管理; 经营车库及配套的娱乐设施。从事房地产综合开发, 筹建: 商场
天津市中天兴业房地产开发有限公司	全资子公司	天津	房地产开发; 物业管理	7,500.00	房地产开发; 物业管理
哈尔滨上实置业有限公司	全资子公司	哈尔滨	房地产开发和经营、实业投资, 资产经营, 物业管理等	5,000.00	房地产开发和经营、实业投资, 资产经营, 物业管理等
上海金钟商业发展有限公司	控股子公司	上海	房地产开发经营, 自行筹建房的物业管理租赁、维修、保养	4,100.00	房地产开发经营, 自行筹建房的物业管理租赁、维修、保养
青岛上实城市发展有限公司	控股子公司的控股子公司	青岛	房地产开发、经营; 物业管理; 房产中介; 经济信息咨询	3,000.00	房地产开发、经营; 物业管理; 房产中介; 经济信息咨询
上海上实置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发、经营, 建筑设备、建筑材料销售	3,000.00	房地产开发、经营, 建筑设备、建筑材料销售
上海上实房地产有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	房地产开发、经营; 自有房屋租赁、物业管理; 建筑材料及设备、五金交电销售	3,000.00	房地产开发、经营; 自有房屋租赁、物业管理; 建筑材料及设备、五金交电销售
上海丰泽置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发及经营(涉及行政许可的, 凭许可证经营)	3,000.00	房地产开发及经营(涉及行政许可的, 凭许可证经营)

湖州湖峰置业有限公司	全资子公司	湖州	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	房地产投资、房地产开发经营、物业管理
湖州湖源投资发展有限公司	全资子公司	湖州	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	房地产投资、房地产开发经营、物业管理
湖州湖鸿投资发展有限公司	全资子公司	湖州	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	房地产投资、房地产开发经营、物业管理
湖州湖峻置业有限公司	全资子公司	湖州	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	房地产投资、房地产开发经营、物业管理
湖州湖滨投资发展有限公司	全资子公司	湖州	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	房地产投资、房地产开发经营、物业管理
上海上实物业管理有限公司	控股子公司	上海	房地产咨询、中介服务、境内外销售代理及物业管理(涉及许可经营的凭许可证经营)	1,200.00	房地产咨询、中介服务、境内外销售代理及物业管理
上海皇冠房地产有限公司	全资子公司	上海	房地产开发、经营,房屋租赁,物业管理,室内装潢,建筑材料,建筑照明设备销售	1,000.00	房地产开发、经营,房屋租赁,物业管理,室内装潢,建筑材料,建筑照明设备销售
哈尔滨上实投资有限公司	全资子公司	哈尔滨	对房地产业、建筑业投资管理;物业管理	1,000.00	对房地产业、建筑业投资管理;物业管理
大理上实城市发展有限公司	控股子公司的控股子公司	大理	房地产开发与经营;装潢设计;实业投资;物业管理;建筑材料批发	1,000.00	房地产开发与经营;装潢设计;实业投资;物业管理;建筑材料批发
成都上实置地有限公司	全资子公司	成都	房地产开发经营(凭资质证经营)	895.00	房地产开发经营(凭资质证经营)
上海上实南开房地产营销有限公司	全资子公司	上海	房地产开发、建筑材料、金属材料、装潢材料、电工器材、经营销售	500.00	房地产开发、建筑材料、金属材料、装潢材料、电工器材、经营销售
上海高阳宾馆有限公司	全资子公司	上海	客房、商务中心、出租汽车业务、对内服务商场(含工艺品、字画,不含食品)、收费停车场、物业管理等服务项目。筹建:咖啡厅、弹子房、美容室、酒吧、中餐厅、零售旅游(外销)金银饰品(涉及行政许可的,凭许可证经营)	400.00	客房、商务中心、出租汽车业务、对内服务商场(含工艺品、字画,不含食品)、收费停车场、物业管理等服务项目
成都上实锦绣物业服务集团有限公司	全资子公司	成都	物业管理及相关配套服务;房屋出租物业管理的咨询、培训、策划及停车场服务	300.00	物业管理及相关配套服务;房屋出租物业管理的咨询、培训、策划及停车场服务
上海上实金马物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司	上海	物业管理	165.44	物业管理
上海上实发展投资顾问	全资子公司	上	投资咨询服务,项目	100.00	投资咨询服务,项目可行性研究与

有限公司		海	可行性研究与服务，市场营销策划(除广告)，市场调研策划(除广告)，商务信息咨询，房地产经纪。(涉及行政许可的，凭许可证经营。)		服务，市场营销策划(除广告)，市场调研策划(除广告)，商务信息咨询，房地产经纪。(涉及行政许可的，凭许可证经营。)
湖州湖润建设管理有限公司	全资子公司	湖州	建筑工程的工程管理服务。(涉及行政许可的凭行政许可证件经营)	100.00	建筑工程的工程管理服务。(涉及行政许可的凭行政许可证件经营)
重庆华新国际实业有限公司	控股子公司	重庆	房地产开发、农林科研科普、技术推广，农副产品生产、加工、销售，旅游纪念品生产、加工。	4,194.00 万美元	房地产开发、农林科研科普、技术推广，农副产品生产、加工、销售，旅游纪念品生产、加工。
重庆华新国际城市发展有限公司	控股子公司的控股子公司	重庆	房地产综合开发；销售；建筑装饰材料	500.00 万 美元	房地产综合开发；销售；建筑装饰材料
成都华新国际城市发展有限公司	控股子公司的控股子公司	成都	从事别墅区、工业区开发和旧城改造，建设及经营	500.00 万 美元	从事别墅区、工业区开发和旧城改造，建设及经营
青岛上实地产有限公司	控股子公司的控股子公司	青岛	综合商业设施、房地产及相关配套设施开发建设、经营；物业管理	362.07 万 美元	综合商业设施、房地产及相关配套设施开发建设、经营；物业管理

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	期末实际投资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表
上海上实城市发展投资有限公司	65,866.25	100.00	100.00	是
青岛国际啤酒城开发有限公司	35,208.86	100.00	100.00	是
上海远东国际桥梁建设有限公司	30,900.00	100.00	100.00	是
泉州市上实投资发展有限公司	30,000.00	100.00	100.00	是
上海上实湖滨新城发展有限公司	23,821.37	100.00	100.00	是
上海上实南开地产有限公司	13,501.59	100.00	100.00	是
上海海际房地产有限公司	16,711.17	100.00	100.00	是
上海长海房地产发展有限公司	1,963.29	51.00	51.00	是
天津市中天兴业房地产开发有限公司	20,545.00	100.00	100.00	是
哈尔滨上实置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	是
上海金钟商业发展有限公司	0	90.00	90.00	是
青岛上实城市发展有限公司	2,280.00	76.00	76.00	是
上海上实置业有限公司	6,970.19	100.00	100.00	是
上海上实房地产有限公司	3,549.08	90.00	90.00	是
上海丰泽置业有限公司	3,000.00	100.00	100.00	是
湖州湖峰置业有限公司	1,998.80	100.00	100.00	是
湖州湖源投资发展有限公司	1,999.66	100.00	100.00	是
湖州湖鸿投资发展有限公司	1,999.77	100.00	100.00	是
湖州湖峻置业有限公司	1,999.43	100.00	100.00	是
湖州湖滨投资发展有限公司	1,999.76	100.00	100.00	是

上海上实物业管理有限公司	1,057.43	85.00	85.00	是
上海皇冠房地产有限公司	753.54	100.00	100.00	是
哈尔滨上实投资有限公司	1,000.00	100.00	100.00	是
大理上实城市发展有限公司	750.00	75.00	75.00	是
成都上实置地有限公司	599.65	100.00	100.00	是
上海上实南开房地产营销有限公司	0	100.00	100.00	是
上海高阳宾馆有限公司	152.83	100.00	100.00	是
成都上实锦绣物业服务服务有限公司	513.74	100.00	100.00	是
上海上实金马物业管理有限公司	87.72	55.00	55.00	是
上海上实发展投资顾问有限公司	159.40	100.00	100.00	是
湖州湖润建设管理有限公司	100.00	100.00	100.00	是
重庆华新国际实业有限公司	18,051.23	50.00	50.00	是
重庆华新国际城市发展有限公司	2,585.77	80.00	80.00	是
成都华新国际城市发展有限公司	4,234.12	80.00	80.00	是
青岛上实地产有限公司	1,650.00	55.00	55.00	是

2、通过同一控制下的企业合并取得的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型
上海上实城市发展投资有限公司	全资子公司
青岛国际啤酒城开发有限公司	全资子公司
上海上实湖滨新城发展有限公司	全资子公司
上海上实南开地产有限公司	全资子公司
上海长海房地产发展有限公司	控股子公司
天津市中天兴业房地产开发有限公司	全资子公司
上海金钟商业发展有限公司	控股子公司
青岛上实城市发展有限公司	控股子公司的 控股子公司
湖州湖峰置业有限公司	全资子公司
湖州湖源投资发展有限公司	全资子公司
湖州湖鸿投资发展有限公司	全资子公司
湖州湖峻置业有限公司	全资子公司
湖州湖滨投资发展有限公司	全资子公司
上海上实物业管理有限公司	控股子公司
上海皇冠房地产有限公司	全资子公司
大理上实城市发展有限公司	控股子公司的控股子公司
上海上实南开房地产营销有限公司	全资子公司
上海高阳宾馆有限公司	全资子公司
上海上实金马物业管理有限公司	控股子公司的控股子公司
青岛上实地产有限公司	控股子公司的控股子公司

3、合并报表范围发生变更的内容和原因

本报告期内，公司合并报表合并范围发生变更，原因如下：

公司名称	变更原因
哈尔滨上实投资有限公司	新设成立
上海丰泽置业有限公司	受让股权

(六) 合并会计报表附注

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	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：	/	/	1,277,196.95	/	/	1,183,371.68
人民币	/	/	1,250,471.27	/	/	1,156,646.00
美元	3,910.35	6.8346	26,725.68	3,910.35	6.8346	26,725.68
银行存款：	/	/	840,041,527.60	/	/	1,465,807,715.08
人民币	/	/	840,041,527.60	/	/	1,465,807,715.08
其他货币资金：	/	/	28,093,694.44	/	/	51,315,677.57
人民币	/	/	28,093,694.44	/	/	51,315,677.57
合计	/	/	869,412,418.99	/	/	1,518,306,764.33

(1) 公司为业主按揭进行担保而存于银行的保证金余额如下：

项目	内容	期末余额	年初余额
银行存款	业主按揭保证金	22,643,617.16	4,765,313.18

(2) 其他货币资金期末余额主要系存出保证金 24,156,479.60 元。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
单项金额重大的应收账款	14,022,400.00	12.37	7,011,200.00	98.05	89,971,380.95	79.56	9,447,200.00	99.60
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					55,229.00	0.05	27,614.50	0.29
其他不重大应收账款	99,378,993.17	87.63	139,381.04	1.95	23,054,401.02	20.39	10,299.28	0.11
合计	113,401,393.17	/	7,150,581.04	/	113,081,010.97	/	9,485,113.78	/

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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
三年以上				55,229.00		27,614.50
合计				55,229.00		27,614.50

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
合计	/	62,096,221.93	/	54.76

3、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
单项金额重大的其他应收款项	492,639,512.44	76.57	39,412,330.60	77.12	646,452,378.32	84.73	30,522,049.47	50.48
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项	9,772,332.62	1.52	7,126,864.57	13.95	36,779,085.08	4.82	22,160,537.26	36.65
其他不重大的其他应收款项	140,957,297.62	21.91	4,563,980.23	8.93	79,701,866.47	10.45	7,782,031.02	12.87
合计	643,369,142.68	/	51,103,175.40	/	762,933,329.87	/	60,464,617.75	/

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账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
三年以上	9,772,332.62		7,126,864.57	36,779,085.08		22,160,537.26
合计	9,772,332.62		7,126,864.57	36,779,085.08		22,160,537.26

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 金额较大的其他的其他应收款项的性质或内容

欠款单位	期末余额	年初余额	款项性质
中交第三航务工程局有限公司厦门分公司	160,000,000.00	51,000,000.00	代付工程款
泉州市土地开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	履约保证金
汕头市碧石大桥建设总公司	60,987,272.44	61,007,272.44	前期补偿款
上海加来房地产开发有限公司	56,972,700.00	149,570,000.00	
青岛高科园昌泰实业总公司	37,743,500.00	29,800,000.00	往来款
合计	415,703,472.44	391,377,272.44	

(4) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
合计	/	415,703,472.44	/	64.61

4、预付账款

(1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	188,922,349.65	73.26	109,246,174.89	61.31
一至二年	68,920,000.00	26.73	68,920,000.00	38.68
三年以上	14,972.56	0.01	14,972.56	0.01
合计	257,857,322.21	100.00	178,181,147.45	100.00

(2) 预付账款主要单位

单位：元 币种：人民币

单位名称	欠款金额
泉州市国土资源局	68,420,000.00
中交第三航务工程局有限公司厦门分公司	32,000,000.00
上海建工(集团)总公司	27,000,000.00
中建六局天津分公司	24,764,807.24
廊坊市政二公司	19,322,556.50
合计	171,507,363.74

(3) 本报告期预付账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

5、存货

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	528,350.14	329,518.34	198,831.80	2,011,654.72	745,330.82	1,266,323.90
库存商品	270,517.06		270,517.06	167,649.83		167,649.83
低值易耗品	143,353.80		143,353.80	136,990.70		136,990.70
开发成本	7,050,180,853.83		7,050,180,853.83	6,025,675,032.90		6,025,675,032.90
开发产品	907,374,326.19	70,168.85	907,304,157.34	658,324,973.38	70,168.85	658,254,804.53
工程施工	35,281,124.93		35,281,124.93			
合计	7,993,778,525.95	399,687.19	7,993,378,838.76	6,686,316,301.53	815,499.67	6,685,500,801.86

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
泉州. 东海滩涂项目	2007 年	2016 年	149.19 亿	1,319,416,288.18	1,281,311,505.70
青岛. 啤酒城项目	2007 年	2013 年	90 亿	866,982,078.24	845,632,365.94
北京. 工体项目	2005 年			519,654,208.00	519,654,208.00

上海.海源别墅项目	2004 年	2009 年	8.66 亿	457,046,123.57	440,403,591.25
天津.莱茵小镇	2005 年	2011 年	18.55 亿	379,204,803.18	325,622,484.35
上海.海东海项目	2006 年	2010 年	8.37 亿	318,298,914.37	311,301,850.76
成都.锦绣森邻项目	2006 年	2009 年	6.80 亿	104,592,856.16	255,274,770.60
大理.洱海庄园	2006 年	2010 年	11.06 亿	-	226,247,656.80
上海.长海大厦	2006 年	2009 年	3.7 亿	187,078,161.82	161,260,763.70
湖州市.区宗地编号 2007-02 号地块	2007 年	2010 年	9.11 亿	115,458,842.90	111,723,784.03
湖州市.区宗地编号 2007-04 号地块	2007 年	2010 年	2.24 亿	105,671,374.22	102,393,758.27
湖州市.区宗地编号 2007-05 号地块	2007 年	2010 年	4.31 亿	103,337,201.40	100,761,529.26
湖州市.区宗地编号 2007-03 号地块	2007 年	2010 年	3.76 亿	87,329,604.93	85,511,861.65
湖州市.区宗地编号 2007-01 号地块	2007 年	2010 年	3.45 亿	74,699,239.24	72,321,711.89
重庆.水天花园项目	2004 年	2009 年	2.59 亿	39,825,600.31	37,379,868.14
青岛.国际广场项目	2007 年	2010 年	15.3 亿	264,803,037.67	134,682,292.74
哈尔滨.盛世江南	2008 年	2010 年	12.87 亿	1,161,147,430.44	985,647,321.99
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年	2010 年	1.02 亿	26,025,438.21	25,011,520.83
上海.朱家角项目	2009 年	2017 年	37 亿	916,077,463.99	-
其他	-	-	-	3,532,187.00	3,532,187.00
合计				7,050,180,853.83	6,025,675,032.90

其中：本期利息资本化金额 148,794,931.96 元。

注(1)：报告期内，公司子公司上海上实湖滨新城发展有限公司以该公司拥有的“海源别墅(一期)”项目土地[房地产权证号：沪房地青字(2003)第 005562 号]及在建工程作为抵押，向中国农业银行上海市青浦支行申请固定资产借款，借款金额为人民币 3.5 亿元，借款期限 3 年。

注(2)：报告期内，公司子公司上海长海房地产发展有限公司以该公司拥有的江宁路以东、安远路以北的总建筑面积不低于 34,716.22 平方米的在建工程及其相应的土地使用权作抵押，向东亚银行(中国)有限公司上海分行申请人民币 1.15 亿元长期资金贷款，贷款期限 3 年。

注(3)：报告期内，公司子公司青岛上实地产有限公司以该公司拥有的 43,163.7 平方米土地[房地产权证号：青崂国用(2005)第 082 号]作为抵押，向中国银行股份有限公司山东省分行申请人民币 3 亿元长期资金贷款，贷款期限 2.5 年。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青岛.上实达利广场	2007 年	173,069,098.20	-	39,865,761.73	133,203,336.47
上海.海上海	2007 年	83,405,924.02	-	1,407,900.36	81,998,023.66
成都.锦绣森邻	2009 年	37,866,639.00	178,460,452.81	216,327,091.81	-
天津.莱茵小镇	2007 年	32,251,851.70	-	-	32,251,851.70
重庆.水天花园	2006 年	87,578,651.33	-	51,939,318.31	35,639,333.02
上海.玉佛城	2006 年	10,961,614.45	-	-	10,961,614.45
上海.黄浦新苑一期	2007 年	11,960,784.89	-	419,295.48	11,541,489.41
上海.黄浦新苑二期	2008 年	219,060,417.70	-	115,893,461.30	103,166,956.40
上海.御景园	2002 年	1,698,557.00	-	118,900.00	1,579,657.00
成都.锦绣花园	2002 年	471,435.09	-	-	471,435.09
大理.洱海庄园	2009 年	-	310,517,733.83	211,023,584.46	99,494,149.37
哈尔滨.爱建新城	2008 年	-	397,066,479.62	-	397,066,479.62
合计		658,324,973.38	886,044,666.26	636,995,313.45	907,374,326.19

(3) 存货跌价准备

项目	年初余额	本期计提	本期转回	其他转出	期末余额
原材料	745,330.82	-	415,812.48	-	329,518.34
开发产品	70,168.85	-	-	-	70,168.85
合计	815,499.67	-	415,812.48	-	399,687.19

6、长期应收款

单位：元 币种：人民币

	期末	期初
分期收款提供劳务	113,280,779.34	113,280,779.34

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
二、联营企业				
上海海畅文化发展有限公司	上海	广告设计,代理,展示和发布;文化艺术咨询,商务咨询,投资管理咨询;物业管理,企业形象策划,展览展示服务,会务服务,礼仪服务,市场营销策划,企业管理;化妆品,文化办公用品,日用百货的销售,限分支经营;房地产经济	40.00	40.00
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	重庆	物业管理(凭相关资质执业),楼宇租赁;经营:游泳、网球、健身、乒乓球、棋牌;销售:副食品、饮食(中餐、西餐)服务;生活美容、美发;绿化经营管理	25.00	25.00

8、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00			17.65	17.65
上海实业开发有限公司	157,846,100.00	113,291,869.02	-4,496,043.66	108,795,825.36			32.27	32.27
青岛上实瑞欧置业有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00		25,000,000.00			5.00	5.00
上海扬实远新物业	9,500,641.18	9,500,641.18		9,500,641.18			4.05	4.05

管理有限公司								
上海扬实同投资管理咨询有限公司	2,194,027.56	2,194,027.56		2,194,027.56			4.05	4.05
三亚南山观音苑建设发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00			1.00	1.00
上海卢浦大桥投资发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00			1.00	1.00

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海海畅文化发展有限公司	400,000.00	554,209.46	-189,223.30	364,986.16				40.00	40.00
重庆市锦绣山庄网络物业服务服务有限公司	750,000.00	11,646.49		11,646.49				25.00	25.00

上海实业开发有限公司(以下简称“实业开发”)系中外合作企业,其利润分配根据合作合同进行。公司持有实业开发对东方商厦租赁收益 92%的收益权以及对上海实业大厦租售收益 74%的收益权。

公司根据东方商厦租赁收益以及上海实业大厦租售收益各自的受益期限以及实际收益情况逐年冲销投资成本。

9、投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	1,745,298,221.04	26,991.90	148,725.73	1,745,176,487.21
1.房屋、建筑物	1,745,298,221.04	26,991.90	148,725.73	1,745,176,487.21
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	114,498,481.18	20,371,941.62		134,870,422.80
1.房屋、建筑物	114,498,481.18	20,371,941.62		134,870,422.80
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计	1,630,799,739.86			1,610,306,064.41
1.房屋、建筑物	1,630,799,739.86			1,610,306,064.41
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	4,474,402.01			4,474,402.01
1.房屋、建筑物	4,474,402.01			4,474,402.01
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	1,626,325,337.85			1,605,831,662.40
1.房屋、建筑物	1,626,325,337.85			1,605,831,662.40
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：20,371,941.62 元。
 投资性房地产本期减值准备计提额：0.00 元。

10、固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	68,677,405.96	970,251.39	1,692,158.60	67,955,498.75
其中：房屋及建筑物	18,021,293.20		570,736.00	17,450,557.20
机器设备				
运输工具	40,171,543.89	401,090.00	82,955.00	40,489,678.89
生产设备	5,546,545.16	128,977.00	513,349.20	5,162,172.96
其他设备	4,938,023.71	440,184.39	525,118.40	4,853,089.70
二、累计折旧合计	36,815,628.98	3,052,323.13	1,140,786.12	38,727,165.99
其中：房屋及建筑物	3,591,570.77	203,596.26	100,449.36	3,694,717.67
机器设备				
运输工具	25,486,323.11	1,819,876.89	80,342.50	27,225,857.50
生产设备	4,140,039.07	436,692.55	441,622.72	4,135,108.90
其他设备	3,597,696.03	592,157.43	518,371.54	3,671,481.92
三、固定资产净值合计	31,861,776.98			29,228,332.76
其中：房屋及建筑物	14,429,722.43			13,755,839.53
机器设备				
运输工具	14,685,220.78			13,263,821.39
生产设备	1,406,506.09			1,027,064.06
其他设备	1,340,327.68			1,181,607.78
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
生产设备				
其他设备				
五、固定资产净额合计	31,861,776.98			29,228,332.76
其中：房屋及建筑物	14,429,722.43			13,755,839.53
机器设备				
运输工具	14,685,220.78			13,263,821.39
生产设备	1,406,506.09			1,027,064.06
其他设备	1,340,327.68			1,181,607.78

本期折旧额：2,877,047.09 元。

固定资产本期增加额中无在建工程转入。

11、商誉

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
上海远东国际桥梁建设有限公司	8,294,169.75	8,294,169.75
合计	8,294,169.75	8,294,169.75

商誉系公司本期溢价收购子公司上海远东国际桥梁建设有限公司少数股东股权(非同一控制下企业), 购买价高于该部分净资产公允价值。

12、递延所得税资产

(1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
资产账面价值小于其计税基础产生的递延所得税资产	11,314,246.47	10,694,826.36
合计	11,314,246.47	10,694,826.36

13、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
长期股权投资	0.00	3,520,523.01
非同一控制合并产生的股权投资差额	38,535,750.00	41,390,250.00
合计	38,535,750.00	44,910,773.01

注 1：公司子公司重庆华新国际城市发展有限公司与重庆东大房地产开发有限公司合作开发重庆华新都市花园项目，债权投资款 1,000 万元。重庆东大房地产开发有限公司主要负责重庆华新都市花园项目的建设。根据该项目开发情况已计提减值准备 6,479,476.99 元，期末已收回余额 3,520,523.01 元。

注 2：系公司子公司上海上实城市发展投资有限公司购买天津市中天兴业房地产开发有限公司股权之溢价摊销余额。

14、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	69,949,731.53	2,650,613.49	14,346,588.58		14,346,588.58	58,253,756.44
二、存货跌价准备	815,499.67		415,812.48		415,812.48	399,687.19
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						
六、投资性房地产减值准备	4,474,402.01					4,474,402.01
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	6,479,476.99		159,130.67		159,130.67	6,320,346.32
合计	81,719,110.20	2,650,613.49	14,921,531.73		14,921,531.73	69,448,191.96

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	547,000,000.00	297,000,000.00
保证借款	594,000,000.00	354,000,000.00
信用借款	650,000,000.00	650,000,000.00
其他	700,000,000.00	1,000,000,000.00
合计	2,491,000,000.00	2,301,000,000.00

注1：期末保证借款余额中6,400万元系由本公司股东上海上实(集团)有限公司为本公司子公司上海远东国际桥梁建设有限公司提供保证担保，向华夏银行市西支行申请借款，借款期限为1年。

期末保证借款余额中43,000万元由本公司为其子公司上海远东国际桥梁建设有限公司提供保证担保，向交通银行上海长宁支行申请借款3,000万元，向民生银行西南支行申请借款40,000万元，借款期限均为1年。

期末保证借款余额中10,000万元系由上实置业集团(上海)有限公司为本公司提供保证担保，向华夏银行市西支行申请借款，借款期限为1年。

注2：期末其他短期借款系本公司股东上海上实(集团)有限公司通过交通银行上海长宁支行向本公司提供委托贷款7亿元人民币。

16、应付账款

(1) 本报告期应付账款中应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况
本报告期应付账款中无应付持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 账龄超过1年的大额应付账款情况的说明

款项性质	期末余额	年初余额
应付工程款	22,753,220.91	104,460,362.46

17、预收账款

(1) 本报告期预收账款中预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况
本报告期预收账款中无预收持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 账龄超过1年的大额预收账款情况的说明

款项性质	期末余额
预收商品房销售款	413,000.00

18、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		19,388,169.72	19,388,169.72	

二、职工福利费	1,720,989.23	574,805.59	707,435.11	1,588,359.71
三、社会保险费		1,375,223.93	1,375,223.93	
四、住房公积金		655,484.65	655,484.65	
五、其他				
工会经费和职工教育经费	3,841,601.17	1,128,235.44	332,987.90	4,636,848.71
合计	5,562,590.40	23,121,919.33	22,459,301.31	6,225,208.42

19、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
增值税	1,480.93	2,101.77	
营业税	7,571,477.24	12,420,011.90	房地产销售收入、建筑服务收入等
所得税	11,078,470.10	65,629,199.54	应纳税所得额
个人所得税	150,342.92	569,341.64	
城建税	420,284.40	722,391.09	营业税（或已交增值税）
土地增值税	162,035,948.01	204,193,294.82	
房产税	7,356,253.26	13,448,031.58	
土地使用税	484,160.55	758,027.24	
河道管理费	42,366.27	73,979.72	
教育费附加	484,134.14	430,785.20	
其他	4,494,253.63	658,190.21	
合计	194,119,171.45	298,905,354.71	/

20、其他应付款

(1) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海上实(集团)有限公司	2,476,399,735.30	2,728,266,342.76
上实置业集团(上海)有限公司	922,435,055.00	922,435,055.00
合计	3,398,834,790.30	3,650,701,397.76

(2) 对于金额较大的其他应付款，应说明其性质和内容

款项性质	期末余额	年初余额
暂借款	3,499,080,123.63	3,750,933,397.76
出租物业押金	25,089,288.58	25,054,030.81
代收工程款	212,000,000.00	88,000,000.00

21、一年到期的长期负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	100,000,000.00	
保证借款	90,000,000.00	
合计	190,000,000.00	

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数	
			利率 (%)	本币金额
上海实业发展股份有限公司	2008 年 9 月 24 日	2009 年 9 月 20 日	5.40	50,000,000.00
上海实业发展股份有限公司	2008 年 9 月 24 日	2010 年 3 月 20 日	5.40	50,000,000.00
上海金钟商业发展有限公司	2006 年 10 月 20 日	2009 年 9 月 20 日	5.832	10,000,000.00
上海上实南开房地产营销有限公司	2008 年 1 月 25 日	2010 年 1 月 22 日	7.56	80,000,000.00
合计	/	/	/	190,000,000.00

注：(1) 期末保证借款余额中 8,000 万元由本公司股东上海上实(集团)有限公司为本公司子公司上海上实南开房地产营销有限公司提供保证担保，向中国工商银行申请借款，借款期限为 2 年，该子公司已于 2009 年 8 月 3 日归还了此笔贷款。

(2) 期末保证借款余额中 1,000 万元由上实置业集团(上海)有限公司为本公司子公司上海金钟商业发展有限公司提供保证担保，向中国银行上海市闸北支行申请借款，借款期限为 3 年。

22、长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,365,000,000.00	1,030,000,000.00
保证借款	25,000,000.00	235,000,000.00
信用借款	52,435,734.54	56,406,409.88
合计	1,442,435,734.54	1,321,406,409.88

期末保证借款余额中 2,500 万元由上实置业集团(上海)有限公司为本公司子公司上海金钟商业发展有限公司提供保证担保，向中国银行上海市闸北支行申请借款，借款期限为 5 年。

23、股本

单位：股

	期初数		变动增减					期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	1,083,370,873.00	100.00						1,083,370,873.00	100.00

24、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	806,817,332.86		302,322,034.30	504,495,298.56
其他资本公积	10,514,129.43			10,514,129.43
合计	817,331,462.29		302,322,034.30	515,009,427.99

资本公积减少系公司收购同一控制下的企业产生的股权溢价所致。

25、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	165,715,029.61			165,715,029.61
任意盈余公积	141,553.86			141,553.86
合计	165,856,583.47			165,856,583.47

26、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润 (2008 年期末数)	531,301,268.93	/
调整后 年初未分配利润	531,301,268.93	/
加：本期净利润	101,276,140.11	/
期末未分配利润	632,577,409.04	/

调整年初未分配利润明细

- (1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- (2) 由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- (3) 由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- (4) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- (5) 其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

27、营业收入

(1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,150,369,575.47	1,072,305,046.01
其他业务收入	10,607,196.02	2,477,073.00
合计	1,160,976,771.49	1,074,782,119.01

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,047,418,811.55	677,761,164.51	904,925,978.13	455,373,514.30
其他行业	102,950,763.92	104,180,430.49	167,379,067.88	161,888,489.82
合计	1,150,369,575.47	781,941,595.00	1,072,305,046.01	617,262,004.12

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	973,728,557.46	646,036,950.20	841,127,620.62	426,642,222.37
工程承包	102,950,763.92	104,180,430.49	167,379,067.88	161,888,489.82
房地产租赁	55,771,041.83	19,940,835.43	50,268,335.79	21,078,215.76
物业管理服务	17,919,212.26	11,783,378.88	13,530,021.72	7,653,076.17
合计	1,150,369,575.47	781,941,595.00	1,072,305,046.01	617,262,004.12

(4) 主营业务（分地区）

地区分布标准：资产所在地

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	505,231,115.58	248,210,145.41	819,851,822.08	437,774,197.47
西南地区	591,900,467.89	486,411,602.36	168,386,463.93	114,347,916.31
华北地区	53,237,992.00	47,319,847.23	84,066,760.00	65,139,890.34
合计	1,150,369,575.47	781,941,595.00	1,072,305,046.01	617,262,004.12

(5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例 (%)
合计	80,955,356.10	6.97

28、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	57,709,405.07	50,996,650.48	房地产销售收入、建筑服务收入等
城建税	3,722,768.14	3,579,305.31	营业税（或已交增值税）
教育费附加	2,013,704.71	1,494,198.74	
河道管理费	58,307.73	349,652.09	
土地增值税	60,176,267.76	69,652,920.85	
房产税	7,713,338.17	5,564,414.63	
其他	774,989.15	48,202.90	
合计	132,168,780.73	131,685,345.00	/

29、投资收益

(1) 会计报表中的投资收益项目增加

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-189,223.30	20,436.37
处置长期股权投资产生的投资收益		68,535,219.24
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		15,837,115.23
处置交易性金融资产取得的投资收益		4,275,929.29
其它	-7,350,543.66	-7,047,372.92
合计	-7,539,766.96	81,621,327.21

其他主要系公司根据东方商厦租赁收益以及上海实业大厦租售收益各自的受益期限以及实际收益情况当年应冲销的投资成本。

30、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-14,719,122.37	-5,966,499.08
二、存货跌价损失	-202,057.48	
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	-14,921,179.85	-5,966,499.08

31、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	110,636.35	123,870.00
其中：固定资产处置利得	108,977.80	17,000.00
补贴收入	6,460,133.00	9,096,157.68
其他	2,776,168.25	409,268.88
合计	9,346,937.60	9,629,296.56

32、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	6,005.20	74,332.41
其中：固定资产处置损失	6,005.20	74,332.41
对外捐赠	200,000.00	132,241.90
其他	89,265.78	102,612.32
合计	295,270.98	309,186.63

33、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按《企业所得税法》等规定的当期所得税	43,180,406.46	133,275,446.48
合计	43,180,406.46	133,275,446.48

34、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	133,907,635.76
利息收入	17,518,675.79
保证金	2,536,730.00
其他	8,527,777.90
合计	162,490,819.45

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	107,800,469.56
管理费用	36,181,896.56

营销费用	10,477,911.21
保证金	22,176,000.00
合计	176,636,277.33

35、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	112,643,526.58	187,703,466.05
加：资产减值准备	-14,921,179.85	-5,966,499.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,877,047.09	2,059,651.83
投资性房地产折旧（摊销）	20,371,941.62	18,635,672.58
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	960,707.00	
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）	-108,977.80	52,611.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,005.20	44,463.75
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	58,292,737.04	62,904,193.57
投资损失（收益以“-”号填列）	7,539,766.96	-81,621,327.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-619,420.11	1,852,913.40
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）	-1,307,462,224.42	-1,369,305,476.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	491,889,282.11	-77,498,119.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	384,807,637.03	134,502,922.06
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-243,723,151.55	-1,126,635,527.12
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：		
现金的期末余额	869,412,418.99	2,213,837,936.61
减：现金的期初余额	1,518,306,764.33	1,879,290,279.99
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-648,894,345.34	334,547,656.62

(七) 母公司会计报表附注

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
其他不重大应收账款	2,582,720.57	100.00			3,694,837.43	100.00		
合计	2,582,720.57	/		/	3,694,837.43	/		/

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
上海上实房地产有限公司	子公司	2,582,720.57		100.00
合计	/	2,582,720.57	/	100.00

2、其他应收款

(1) 其他应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
单项金额重大的其他应收款项	3,277,796,899.23	99.84			2,333,976,442.94	93.62		
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项	5,299,340.90	0.16	296,463.02	100.00	159,001,299.76	6.38	758,038.90	100.00
合计	3,283,096,240.13	/	296,463.02	/	2,492,977,742.70	/	758,038.90	/

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账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	4,734,340.90	89.34	14,203.02	158,426,299.76	99.64	475,278.90
一至二年				10,000.00	0.01	500.00
二至三年	600.00	0.01	60.00	600.00	0	60.00
三年以上	564,400.00	10.65	282,200.00	564,400.00	0.35	282,200.00
合计	5,299,340.90	100.00	296,463.02	159,001,299.76	100.00	758,038.90

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况
本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(3) 金额较大的其他的其他应收款项的性质或内容

项目	期末余额	年初余额
所属子公司往来款	3,277,796,899.23	2,333,976,442.94

(4) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例(%)
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1,195,102,292.03		36.40
哈尔滨上实置业有限公司	子公司	1,065,423,148.33		32.45
哈尔滨上实投资有限公司	子公司	397,413,595.81		12.11
上海上实南开地产有限公司	子公司	271,012,375.00		8.26
上海海际房地产有限公司	子公司	156,692,083.17		4.77
合计	/	3,085,643,494.34	/	93.99

3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中：本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	658,662,536.84		658,662,536.84			100.00	100.00
上海远东国际桥梁建设有限公司	309,000,000.00	309,000,000.00		309,000,000.00			100.00	100.00
泉州市上实投资发展有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00			100.00	100.00
青岛国际啤酒城开发有限公司	282,088,582.09	282,088,582.09		282,088,582.09			80.00	80.00
上海上实湖滨新城发展有限公司	221,292,006.02	221,292,006.02		221,292,006.02			100.00	100.00
重庆华新国际实业有限公司	180,512,264.98	180,512,264.98		180,512,264.98			50.00	50.00
上海海际房地产有限公司	167,111,741.99	167,111,741.99		167,111,741.99			100.00	100.00
天津市中天兴业房地产开发	152,950,000.00	152,950,000.00		152,950,000.00			30.00	30.00

有限公司								
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00			17.65	17.65
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01	135,015,899.01		135,015,899.01			100.00	100.00
上海实业开发有限公司	157,846,100.00	113,291,869.02	-4,496,043.66	108,795,825.36			32.27	32.27
上海上实置业有限公司	69,701,867.09	69,701,867.09		69,701,867.09			100.00	100.00
哈尔滨上实置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00
上海丰泽置业有限公司	30,000,000.00	0.00	30,000,000.00	30,000,000.00			100.00	100.00
上海长海房地产发展有限公司	19,632,858.79	19,632,858.79		19,632,858.79			51.00	51.00
上海上实房地产有限公司	14,490,759.66	14,490,759.66		14,490,759.66			20.00	20.00
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19	10,574,327.19		10,574,327.19			85.00	85.00
哈尔滨上实投资有限公司	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00	10,000,000.00			100.00	100.00
湖州湖峻置业有限公司	9,794,284.28	9,794,284.28		9,794,284.28			49.00	49.00
湖州湖峰置业有限公司	9,787,953.18	9,787,953.18		9,787,953.18			49.00	49.00
上海扬实远新物业管理有限公司	9,500,641.18	9,500,641.18		9,500,641.18			4.05	4.05
上海皇冠房地产有限公司	7,535,353.47	7,535,353.47		7,535,353.47			100.00	100.00
成都上实置地有限公司	5,996,500.00	5,996,500.00		5,996,500.00			100.00	100.00
湖州湖鸿投资发展	3,997,660.25	3,997,660.25		3,997,660.25			20.00	20.00

有限公司									
湖州湖滨投资发展有限公司	3,997,649.62	3,997,649.62		3,997,649.62				20.00	20.00
湖州湖源投资发展有限公司	3,996,632.97	3,996,632.97		3,996,632.97				20.00	20.00
上海扬实投资管理咨询有限公司	2,194,027.56	2,194,027.56		2,194,027.56				4.05	4.05
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62	1,528,273.62		1,528,273.62				100.00	100.00
上海上实发展投资顾问有限公司	1,494,500.00	1,494,500.00		1,494,500.00				95.00	95.00
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00				100.00	100.00
上海金钟商业发展有限公司	0.00	0.00		0.00				90.00	90.00
上海上实南开房地产营销有限公司	0.00	0.00		0.00				100.00	100.00

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期 减值 准备	减值 准备	现金 红利	在被投 资单 位持 股比 例(%)	在被投 资单 位表 决权 比 例(%)
上海海畅文化发展有限公司	400,000.00	554,209.46	-189,223.30	364,986.16				40.00	40.00

上海实业开发有限公司(以下简称“实业开发”)系中外合作企业,其利润分配根据合作合同进行。公司持有实业开发对东方商厦租赁收益 92%的收益权以及对上海实业大厦租售收益 74%的收益权。公司根据东方商厦租赁收益以及上海实业大厦租售收益各自的受益期限以及实际收益情况逐年冲销投资成本。

4、投资收益

单位：元 币种：人民币

	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	106,463,565.16	18,092,686.26
权益法核算的长期股权投资收益	-189,223.30	20,436.37
处置长期股权投资产生的投资收益		51,355,903.00
处置交易性金融资产取得的投资收益		2,960,921.74
其它	-4,496,043.66	-4,192,872.92

合计	101,778,298.20	68,237,074.45
----	----------------	---------------

5、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	81,611,508.36	33,035,211.52
加：资产减值准备	-461,575.88	10,876.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	602,380.62	651,303.17
投资性房地产折旧（摊销）	11,599,699.44	9,601,911.96
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	707,787.70	
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）		10,100.36
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,612.50	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	18,798,965.71	21,706,404.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-101,778,298.20	-68,237,074.45
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-170,983.87
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）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,624,701.48	-14,842,877.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-27,904,338.28	1,763,547.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-20,445,959.51	-16,471,580.48
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：		
现金的期末余额	164,000,088.81	900,147,314.02
减：现金的期初余额	867,179,306.26	898,031,398.16
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-703,179,217.45	2,115,915.86

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	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
上海上实(集团)有限公司	国有独资公司	上海	张志群	实业投资、国内贸易、授权范围内的国有资产经营与管理	185,900.00	63.65	63.65		13227821-5

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	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
上海上实城市发展投资有限公司	有限责任公司	上海	陆申	房地产开发与经营; 实业投资, 物业管理	50,000.00	100.00	100.00	75570460-4
青岛国际啤酒城开发有限公司	有限责任公司	青岛	季岗	房地产开发、经营; 物业管理	35,000.00	100.00	100.00	79404924-3
上海远东国际桥梁建设有限公司	有限责任公司	上海	罗毅	桥梁、市政、公路、建筑、装饰工程的总承包业务, 工程技术专业咨询, 建筑机械及设备、建筑材料的销售 (涉及许可经营的凭许可证经营)	30,000.00	100.00	100.00	13351951-9
泉州市上实投资发展有限公司	有限责任公司	泉州	刘显奇	对房地产行业、滩涂围垦工程及建筑业等法律、法规允许的项目投资。(以上经营范围涉及许可经营项目的应在取得有关部门的许可后方可经营, 在许可的范围和期限内开展经营活动)	30,000.00	100.00	100.00	66928643-4
上海上实湖滨新城发展有限公司	有限责任公司	上海	陆申	房地产开发经营, 物业管理, 投资咨询	25,000.00	100.00	100.00	74728802-2
上海上实南开地产有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	住宅建设经营、房地产咨询、物业管理	22,367.45	100.00	100.00	60735177-1
上海海际房地产有限公司	有限责任公司	上海	刘显奇	批租地块内从事房地产开发、经营, 房屋租赁, 物业管理, 房地产咨询 (除经纪) 及收费停车场	17,000.00	100.00	100.00	77213187-9
上海长海房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	季岗	投资建造、出售、出租商品房和土地开发; 接受房地产投资咨询和物业管理; 经营车库及配套的娱乐设施。从事房地产综合开发, 筹建: 商场	14,779.78	51.00	51.00	60725773-4
天津市中天兴业房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	王辅捷	房地产开发; 物业管理	7,500.00	100.00	100.00	74912497-X
哈尔滨上实置业有限公司	有限责任公司	哈尔滨	王辅捷	房地产开发和经营、实业投资, 资产经营, 物业管理等	5,000.00	100.00	100.00	66569126-4
上海金钟商业发展有限公司	有限责任公司	上海	顾国平	房地产开发经营, 自行筹建房的物业管理租赁、维修、保养	4,100.00	90.00	90.00	13253239-1

青岛上实城市发展有限公司	有限责任公司	青岛	季岗	房地产开发、经营；物业管理；房产中介；经济信息咨询	3,000.00	76.00	76.00	76360769-5
上海上实置业有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	房地产开发、经营，建筑设备、建筑材料销售	3,000.00	100.00	100.00	63160970-1
上海上实房地产有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	房地产开发、经营；自有房屋租赁、物业管理；建筑材料及设备、五金交电销售	3,000.00	90.00	90.00	74562202-3
上海丰泽置业有限公司	有限责任公司	上海	陆申	房地产开发及经营（涉及行政许可的，凭许可证经营）	3,000.00	100.00	100.00	67627414-0
湖州湖峰置业有限公司	有限责任公司	湖州	季岗	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	100.00	100.00	79857729-7
湖州湖源投资发展有限公司	有限责任公司	湖州	季岗	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	100.00	100.00	79857726-2
湖州湖鸿投资发展有限公司	有限责任公司	湖州	季岗	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	100.00	100.00	79857727-0
湖州湖峻置业有限公司	有限责任公司	湖州	季岗	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	100.00	100.00	79857723-8
湖州湖滨投资发展有限公司	有限责任公司	湖州	季岗	房地产投资、房地产开发经营、物业管理	2,000.00	100.00	100.00	79857725-4
上海上实物业管理有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	房地产咨询、中介服务、境内外销售代理及物业管理（涉及许可经营的凭许可证经营）	1,200.00	85.00	85.00	60737420-1
上海皇冠房地产有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，室内装潢，建筑材料，建筑照明设备销售	1,000.00	100.00	100.00	13312501-8
哈尔滨上实投资有限公司	有限责任公司	哈尔滨	王辅捷	对房地产业、建筑业投资管理；物业管理	1,000.00	100.00	100.00	68029082-1
大理上实城市发展有限公司	有限责任公司	大理	柴会民	房地产开发与经营；装潢设计；实业投资；物业管理；建筑材料批发	1,000.00	75.00	75.00	77550356-X
成都上实置地有限公司	有限责任公司	成都	陆申	房地产开发经营（凭资质证经营）	895.00	100.00	100.00	78543404-3
上海上实南开房地产营销有限公司	有限责任公司	上海	刘显奇	房地产开发、建筑材料、金属材料、装潢材料、电工器材、经营销售	500.00	100.00	100.00	13452831-0
上海高阳宾馆有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	客房、商务中心、出租汽车业务、对内服务商场（含工艺品、字画，不含食品）、收费停车场、物业管理等服	400.00	100.00	100.00	60720297-9

				务项目。筹建：咖啡厅、弹子房、美容室、酒吧、中餐厅、零售旅游(外销)金银饰品(涉及行政许可的,凭许可证经营)				
成都上实锦绣物业服务	有限公司	成都	王德钧	物业管理及相关配套服务;房屋出租物业管理的咨询、培训、策划及停车场服务	300.00	100.00	100.00	72806358-1
上海上实金马物业管理	有限公司	上海	王德钧	物业管理	165.44	55.00	55.00	60740779-8
上海上实发展投资顾问	有限公司	上海	卢铿	投资咨询服务,项目可行性研究与服务,市场营销策划(除广告),市场调研策划(除广告),商务信息咨询,房地产经纪。(涉及行政许可的,凭许可证经营。)	100.00	100.00	100.00	76221389-7
湖州湖润建设管理	有限公司	湖州	季岗	建筑工程的工程管理服务。(涉及行政许可的凭行政许可证件经营)	100.00	100.00	100.00	67026920-1
重庆华新国际实业	有限公司	重庆	陆申	房地产开发、农林科研科普、技术推广,农副产品生产、加工、销售,旅游纪念品生产、加工。	4,194.00 万美元	50.00	50.00	62190892-7
重庆华新国际城市	有限公司	重庆	郑郭碧兰	房地产综合开发;销售;建筑装饰材料	500.00 万美元	80.00	80.00	62190953-2
成都华新国际城市	有限公司	成都	郑郭碧兰	从事别墅区、工业区开发和旧城改造,建设及经营	500.00 万美元	80.00	80.00	62160268-8
青岛上实地产有限	有限公司	青岛	季岗	综合商业设施、房地产及相关配套设施开发建设、经营;物业管理	362.07 万美元	55.00	55.00	76672151-4

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

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	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
二、联营企业								
上海海畅文化发展有限公司	有限公司	上海	王德钧	广告设计,代理,展示和发布;文化艺术咨询,商务咨询,投资管理咨询;物业管理,企业形象策划,展览展示服务,会务服务,礼仪服务,市	100.00	40.00	40.00	76839121-3

				场营销策划, 企业管理; 化妆品, 文化办公用品, 日用百货的销售, 限分支经营; 房地产经济				
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	有限责任公司	重庆	郑郭碧兰	物业管理(凭相关资质执业), 楼宇租赁; 经营: 游泳、网球、健身、乒乓球、棋牌; 销售: 副食品、饮食(中餐、西餐)服务; 生活美容、美发; 绿化经营管理	300.00	25.00	25.00	74533171-x

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上实置业集团(上海)有限公司	母公司的全资子公司	60725979-9
上海上实投资发展有限公司	参股股东	63030267-9
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	母公司的全资子公司	63106607-3
上海南洋胶合板有限公司	母公司的全资子公司	60720374-4
湖州东部新区投资开发有限公司	母公司的控股子公司	66287420-9

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期数		上年同期数	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海南洋胶合板有限公司	购买商品	购买木门等	按市场价格结算	400,000.00	2.15	6,492,157.88	35.77
湖州东部新区投资开发有限公司	提供劳务	收取工程施工款	按市场价格结算	2,296,088.20	2.23	1,398,965.20	0.84

(2) 关联担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上实置业集团(上海)有限公司	上海金钟商业发展有限公司	3,500.00	2006年10月20日~2011年9月20日	否
上海上实(集团)有限公司	上海上实南开房地产营销有限公司	8,000.00	2008年1月25日~2010年1月22日	是
上海上实(集团)有限公司	上海远东国际桥梁建设有限公司	6,400.00	2008年8月29日~2009年8月28日	否
上实置业集团(上海)有限公司	上海实业发展股份有限公司	10,000.00	2009年1月20日~2010年1月20日	否

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

单位: 万元 币种: 人民币

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	本期数		上年同期数	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海上实(集团)有限公司	受让上海丰泽置业有限公司100%股权	收购	参照评估值定价	33,232.20	100.00		

(4) 其他关联交易

截至 2009 年 6 月 30 日，本公司股东上海上实(集团)有限公司通过交通银行上海长宁支行向本公司提供委托贷款 7 亿元人民币。

6、关联方应收应付款项

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	上海上实(集团)有限公司	2,476,399,735.30	2,728,266,342.76
其他应付款	上实置业集团(上海)有限公司	922,435,055.00	922,435,055.00
其他应付款	上海实业开发有限公司	100,245,333.33	100,232,000.00

(九) 股份支付

无

(十) 或有事项

公司子公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保事项

1、重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至 2009 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 2,723 万元。

2、成都华新国际城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至借款合同履行期届满之日后 2 年。

截至 2009 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 3,339 万元。

3、成都华新国际城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证以及相关国有土地使用权证并办妥抵押登记后解除。

截至 2009 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 164 万元。

4、成都上实置地有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证交由借款银行执管之日止。

截至 2009 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 27,841 万元。

5、上海上实南开房地产营销有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2009 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 2,680 万元。

6、大理上实城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至商品房买受人取得分户产权证，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2009 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 9,268 万元。

(十一) 承诺事项

报告期内，公司无重大需说明的承诺事项。

(十二) 资产负债表日后事项

1、“一年内到期的非流动资产”期末余额中应收上海万科房地产集团有限公司股权转让款 6,552.00 万元，公司已于 2009 年 7 月 20 日收到该股权转让款。

2、2009 年 7 月 31 日，公司与上海浦东发展银行黄浦支行签订中期流动资金借款合同，公司同意公司

以联营公司上海实业开发有限公司持有的上实大厦 27,555.41 平方米房产作抵押，向上海浦东发展银行黄浦支行申请取得人民币 6 亿元贷款，贷款期限 24 个月，贷款利率按人民银行同期基准利率下浮 10% 执行。

(十三) 其他重要事项

- 1、本报告期内公司以股权转让方式向母公司上海上实（集团）有限公司受让上海丰泽置业有限公司 100% 股权，股权转让价格为 33,232.20 万元，同时公司负责承担并偿还丰泽公司于 2009 年 4 月 30 日之前对出让方所负的全部债务 903,313,418.32 元。2009 年 7 月该公司完成了工商变更登记手续。
- 2、公司在哈尔滨设立的全资子公司哈尔滨上实投资有限公司，注册资金 1000 万元，于 2009 年 1 月 8 日完成工商登记。
- 3、2009 年 6 月 9 日，根据公司第四届董事会第三十次会议同意公司将持有的上海远东国际桥梁建设有限公司 100% 的股权在上海联合产权交易所以不低于 31,370.15 万元的价格进行挂牌转让（最终价格以国有资产监督管理部门备案的资产评估报告的结果合理确定）。因挂牌期满未获摘牌，根据公司第五届董事会第二次会议同意公司将持有的上海远东国际桥梁建设有限公司 100% 的股权以不低于其净资产账面值 30,169.14 万元的价格在上海联合产权交易所再次进行公开挂牌转让。

(十四) 补充资料

- 1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号-非经常性损益》第 1 号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	78,984.95
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	5,984,348.16
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,434,199.57
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,409,030.52
合计	9,906,563.20

- 2、按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	4.23	3.82	0.09	0.09
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.81	3.45	0.08	0.08

- 3、公司主要会计报表项目、财务指标出现的异常情况及原因的说明

项目	2009.6.30	2008.12.31	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	869,412,418.99	1,518,306,764.33	-42.74	归还关联方借款较多所致
预付款项	257,857,322.21	178,181,147.45	+44.72	预付工程承包款增加所致
一年内到期的非流动资产	65,520,000.00	220,679,659.85	-70.31	收回应收款所致
应付账款	185,779,726.73	272,179,217.73	-31.74	项目竣工决算后支付工程款所致
应交税费	194,119,171.45	298,905,354.71	-35.06	上缴各种税费所致
资本公积	515,009,427.99	817,331,462.29	-36.99	收购同一控制下的企业产生的股权溢价所致
项目	2009.1-6	2008.1-6	增减幅度 (%)	主要原因

资产减值损失	-14,921,179.85	-5,966,499.08	-150.08	坏账损失转回所致
投资收益	-7,539,766.96	81,621,327.21	-109.24	上年同期转让子公司股权而本期未出现同类业务所致

八、备查文件目录

1. 1、载有公司董事长亲笔签名的半年度报告文本。
2. 2、载有法定代表人、总裁、财务总监签名并盖章的会计报表。
3. 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

上海实业发展股份有限公司

董事长： 陆申

2009 年 8 月 28 日