

上海实业发展股份有限公司

600748

2005 年半年度报告



二〇〇五年八月二十六日

目 录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事和高级管理人员.....	6
五、管理层讨论与分析.....	7
六、重要事项.....	10
七、财务会计报告（未经审计）.....	13
八、备查文件目录.....	48

一、重要提示

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

公司全体董事出席董事会会议。

公司半年度财务报告未经审计。

公司董事长陈伟恕先生、总裁卢铿先生，负责财务工作的副总裁董建明先生，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 号华申大厦六层
公司办公地址：上海市漕溪北路 18 号上海实业大厦三十七层
邮政编码：200030
公司国际互联网网址：<http://www.sidgroup.com>
公司电子信箱：sid748@sidgroup.com
- 4、公司法定代表人：陈伟恕
- 5、公司董事会秘书：阚兆森
电话：021-54258748
传真：021-54259748
E-mail：sid748@sidgroup.com
联系地址：上海市漕溪北路 18 号上海实业大厦三十七层
公司证券事务代表：陈建梅
电话：021-54258748
传真：021-54259748
E-mail：sid748@sidgroup.com
联系地址：上海市漕溪北路 18 号上海实业大厦三十七层
- 6、公司信息披露报纸名称：中国证券报、上海证券报
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://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

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
流动资产	2,625,403,915.05	2,346,696,126.98	11.88
流动负债	1,303,775,983.32	1,018,899,643.25	27.96
总资产	3,389,451,637.38	3,083,863,042.02	9.91
股东权益(不含少数股东权益)	1,254,269,695.02	1,182,458,901.12	6.07
每股净资产	2.13	2.01	5.97
调整后的每股净资产	2.13	2.01	5.97
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
净利润	71,726,036.88	22,229,844.35	222.66
扣除非经常性损益后的净利润	71,297,341.83	22,061,103.21	223.18
每股收益	0.12	0.04	200.00
净资产收益率(%)	5.72	1.93	增加 3.79 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	99,764,125.29	-154,818,585.67	164.44

2、扣除非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
短期投资收益	533,913.75
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-143,653.20
所得税影响数	38,434.50
合 计	428,695.05

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

单位:元 币种:人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	22.06	22.71	0.47	0.47
营业利润	16.64	17.13	0.36	0.36
净利润	5.72	5.89	0.12	0.12
扣除非经常性损益后的净利润	5.68	5.85	0.12	0.12

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 51,610 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股						
股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例 (%)	股份类别 (已流通或未流通)	质押或冻结情况	股东性质 (国有股东或外资股东)
上海上实(集团)有限公司	无变动	430,571,622	73.28	未流通	无	国有法人股
王峥	不详	1,440,000	0.25	已流通	未知	社会公众股东
孙妙琴	不详	1,086,274	0.18	已流通	未知	社会公众股东
东吴证券有限责任公司	不详	1,077,088	0.18	已流通	未知	社会公众股东
上海永银房地产有限公司	不详	765,700	0.13	已流通	未知	社会公众股东
南航集团财务有限公司	不详	577,775	0.10	已流通	未知	社会公众股东
上海安联投资发展公司	不详	442,500	0.08	已流通	未知	社会公众股东
潘瑞英	不详	436,000	0.07	已流通	未知	社会公众股东
欧阳天元	不详	421,500	0.07	已流通	未知	社会公众股东
上海明天物业管理有限公司	不详	414,024	0.07	已流通	未知	社会公众股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

公司未知第二名至第十名流通股股东之间是否存在关联关系以及是否一致行动人。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
王峥	1,440,000	A股
孙妙琴	1,086,274	A股
东吴证券有限责任公司	1,077,088	A股
上海永银房地产有限公司	765,700	A股
南航集团财务有限公司	577,775	A股
上海安联投资发展公司	442,500	A股
潘瑞英	436,000	A股
欧阳天元	421,500	A股
上海明天物业管理有限公司	414,024	A股
上海东银地产开发有限公司	400,000	A股

前十名流通股股东关联关系的说明:

公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系以及是否一致行动人。

4、控股股东及实际控制人变更情况

报告期内,公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内,公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内,公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、管理层讨论与分析

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内,公司管理层按照年度经营计划,贯彻“建设精品项目,树立强势品牌,加强企业管理,取得重大进步”的经营目标和工作要求,建立了以公司战略为导向、以业绩提升为重心、以管理控制为抓手的动态经营系统,克服房地产业由于国家宏观调控政策带来的影响,积极推进重点项目建设的开发进度,精心打造和拓展公司的产品品牌,实现了公司经营业绩的快速增长,各项经营业务和管理工作取得了新的突破,公司各个投资建设项目进展顺利。报告期内,公司实现主营业务收入 661,852,693.81 元,与上年同期相比上升了 287.82%;主营业务利润为 276,738,765.57 元,与上年同期相比上升了 384.03%;实现净利润 71,726,036.88 元,与上年同期相比上升了 222.66%。

公司投资项目情况:

1)上海“海上海新城”项目:报告期内,一期商业街按计划完成道路路面铺贴和广场灯具、艺术品、雕塑的安装及绿化种植等辅助设施;二期三栋公寓式办公楼(LOFT)实现单体竣工并验收结束,二栋 LOFT 开盘销售;三期住宅全面进入结构施工阶段,七栋住宅楼已全部结构封顶。今年上半年,“海上海新城”项目共获得“2005 创新风暴·中国居住典范——中国人居国际影响力楼盘国际大奖”等五个奖项。“海上海新城”项目因具有体现现代创意设计产业结聚的特点,被列为上海市首批九个现代服务业聚集区新项目之一。

2)上海“海云天国际广场”项目:该项目位于上海市虹口区飞虹路 483 号地块,占地面积 9,895 平方米,其建筑定位为以“快乐办公”为主题的综合性商业办公楼。报告期内,该项目方案设计已按计划通过终审,各项证照办理和专业配套咨询工作均有序进行,招投标工作也已全面开展,目前正在为年内开工进行前期准备工作。

3)上海“海南海”、“海东海”项目(原“海港尚城”、“海港新城”项目):两项目是控江路 M8 线地铁上盖项目。“海南海”项目位于杨浦区江浦路以西、控江路以北,建设用地面积 18,101 平方米,容积率为 3.6。该项目以购物中心和商业为主,由项目公司—上海海锦房地产有限公司负责开发。“海东海”项目位于杨浦区锦西路以南、辽源新村以北,建筑用地面积 18,292 平方米,容积率为 3.6。该项目以休闲广场和公寓式办公楼为主,由项目公司—上海海际房地产有限公司负责开发。上半年,“海南海”项目和“海东海”项目已完成前期策划工作及规划阶段策划定位方案和文化策划大纲等方面工作。下半年计划积极做好与地铁公司方面的协作,完成两个项目的扩初设计和施工图设计工作及开工的前期准备工作。

4)上海“海源别墅”项目:报告期内,样板房 S1 别墅、C4 售楼中心的精装修工程及五幢别墅的庭院绿化建设完成,后续 13 幢别墅的土建工程全面开工,一期 500 亩范围内的市政基础设施配套、河道、桥涵等建设基本完成,6000 平方米会所土建结构封顶。下半年计划完成 S2 别墅装修工程及 13 幢别墅建设工程,并完成一期全部道路绿化、桥涵、公共绿化及河道水生治理工程。第三批七栋别墅计划在下半年开工建设。

5)俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”项目:报告期内,该项目已完成地质勘探、总体策划、项目规划、方案设计和商务谈判工作。由该项目公司——波罗的海明珠封闭式股份公司与俄罗斯圣彼得堡市资产管理委员会在上海签署了《按投资条件租赁地

块合同》，并于 6 月 9 日在该项目现场举行了奠基仪式，标志着该项目进入开发前期准备阶段。

6) 其他项目：

郑州“家和万世花园”项目：报告期内，已完成四期建设 90%；下半年计划于第三季度完成管网、绿化、装饰等施工，预计 9 月底全部完工。

重庆“水天花园”一鹭岛 B2 组团项目：报告期内，已开工 1.68 万平方米，目前正在施工建设中；下半年预计开工面积增加至 2.5 万平方米，该项目的工程施工及销售工作正按计划有序推进。

(二) 报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司主要从事房地产开发和经营、实业投资、资产经营、国内贸易、信息服务。

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

单位:元 币种:人民币

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比上年同期增减 (%)	主营业务成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产行业	661,852,693.81	340,511,654.28	41.81	287.82	223.99	增加 8.31 个百分点
分产品						
上海海上海	589,862,038.00	293,396,773.24	43.34			
其中:关联交易	850,656.60	252,927.36	64.77	/	/	/
关联交易的定价原则	关联交易按市场价格结算					

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

分地区	主营业务收入	主营业务收入比上年同期增减 (%)
华东地区	615,381,477.81	3,059.19
西南地区	36,692,824.00	-67.60
华中地区	9,778,392.00	-74.23
合计	661,852,693.81	287.82

(4) 其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 85.07 万元。

(5) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海上实房地产有限公司	房地产开发与经营	海上海	3,000	78,638	15,007
上海上实置业有限公司	房地产开发与经营	御景园	3,000	28,827	10,713

(6) 投资收益对公司净利润影响达到 10% 以上的参股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
上海浦东发展银行股份有限公司	金融业	金融业	1,930,030,750.89	7,380,000.00	10.29

2、在经营中出现的问题与困难及解决方案

今年上半年随着国家宏观调控的进一步深化，一系列对房地产行业产生重大影响政策的相应出台，对公司所开发的在建、在售项目带来了一定的影响，管理层及时采取了有效的对策：(1) 针对国家的宏观调控政策，结合公司现状，及时调整公司的投资政策及投资结构，放缓对中长期项目的投入，加快对短平快项目的变现；(2) 及时调整公司在售项目的营销计划，采取一系列有效的营销举措，争取在市场淡季取得好的销售业绩；(3) 积极拓宽融资渠道，合理安排融资计划，保证公司项目开发及投资所需资金。

(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

1)、2005 年 4 月，根据公司与扬子基金《共同投资协议》的约定，公司与 YANGTZE OE LIMITED 及上海同策房产咨询有限公司共同投资在上海张江成立了上海扬子投资管理咨询有限公司，该公司注册资本为 1,888.89 万美元，其中 YANGTZE OE LIMITED 出资 1,623.5 万美元，占注册资本的 85.95%；上海同策房产咨询有限公司以人民币折合 188.89 万美元出资，占注册资本的 10%；本公司以人民币折合 76.5 万美元出资，占注册资本的 4.05%。上海扬子投资管理咨询有限公司收购了位于北京东三环的北京远洋新干线 D 座建筑面积共 19,477 平方米的酒店式公寓项目。

2)、2005 年 6 月，根据公司与扬子基金《共同投资协议》的约定，公司与 YANGTZE YJ LIMITED、上海同策房产咨询有限公司共同投资在上海张江成立了上海扬实同投资管理咨询有限公司，该公司注册资本为 670 万美元，其中，YANGTZE YJ LIMITED 出资 578.337 万美元，占注册资本的 86.319%，上海同策房产咨询有限公司以人民币折合 64.528 万美元出资，占注册资本的 9.631%，本公司以人民币折合 27.135 万美元出资，占注册资本的 4.05%。上海扬实同投资管理咨询有限公司收购了位于北京市朝阳区门外大街的“怡景园”48 套商品房，建筑面积共计 6,124.88 平方米。

(四) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

预测年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增长 150% 以上。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

公司按照《公司法》、《证券法》及《上市公司治理准则》等法律法规的要求，不断完善法人治理结构，提高公司规范运作水平，增强公司高级管理人员的责任意识、危机意识、回报意识和创新意识。根据中国证监会有关要求，公司对《公司章程》的部分条款作了修改，并同步修改了《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》和《公司独立董事工作制度》，为公司法人治理结构的进一步完善提供制度保障。

(二) 报告期内实施的利润分配方案执行情况

2005 年 6 月 28 日公司股东大会通过 2004 年度利润分配方案：公司以 2004 年末总股本 587,541,643 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税）。

公司于 2005 年 8 月 2 日在《中国证券报》、《上海证券报》上刊登 2004 年度分红派息实施公告，公司已于 2005 年 8 月 15 日将分红派息工作实施完毕。

(三) 中期拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司 2005 年中期不进行利润分配，也不进行公积金转增股本。

(四) 重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项，也无以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

报告期内，公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位: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	收取的资金 占用费的金 额	发生额	余额
上实置业集团(上海)有限公司	母公司的 控股子公司	0.00	0.00	0.00	25,424,398.33	113,151,856.14
上海海外联合投资股份有限公司	联营公司	2,695,496.30	197,043.79	0.00	0.00	0.00
合计	/	2,695,496.30	197,043.79	/	25,424,398.33	113,151,856.14

注 1：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 元人民币，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0.00 元人民币。

注 2：关联债权债务形成原因：报告期内，公司应收上海海外联合投资股份有限公司 197,043.79 元，系代垫的前期开办费；公司控股子公司上海上实海云置业有限公司和上海海隆置业有限公司应付上实置业集团（上海）有限公司 113,151,856.14 元，系股东按比例代垫前期开发费用。

(七) 重大合同及其履行情况

1、托管情况

报告期内，公司无托管事项。

2、承包情况

报告期内，公司无承包事项。

3、租赁情况

报告期内，公司无租赁事项。

4、担保情况

报告期内，公司无担保事项。

5、委托理财情况

报告期内，公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

报告期内，公司无其他重大合同。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

公司未改聘会计师事务所。

(十) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内，公司、公司董事会及董事均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十一) 其它重大事项

1、公司第三届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司对项目公司增资的议案》，同意公司对两个项目公司（上海海锦房地产有限公司和上海海际房地产有限公司）分别出资 2,101.20 万元进行增资（两个项目公司共计增资 4,202.40 万元），同时外方股东（富加发展有限公司）同比进行增资。增资后，两个项目公司的注册资本分别由原来的 5,880 万元变更为 10,000 万元，股权比例保持不变。详见 2005 年 4 月 28 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》的公司公告临 2005-07。目前增资工作已完成。

2、年初，公司间接控股的子公司上海上实房地产有限公司股权发生变动，其股东上海成隆进出口公司将所持有的 20% 股权以人民币 7,000 万元的价格转让给上实置业集团（上海）有限公司，详见 2005 年 2 月 3 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》的公司公告临 2005-02。

3、公司第三届董事会第二十七次临时会议审议通过了《关于同意控股子公司上海淀山湖新城发展有限公司解散的议案》。根据公司业务发展的需要，同时鉴于子公司的实际经营情况，董事会同意控股子公司上海淀山湖新城发展有限公司解散，并授权公司行政全权办理有关公司解散的相关事宜，详见 2005 年 7 月 23 日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》的公司公告临 2005-17。目前，该子公司的解散工作正在进行之中。

(十二) 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三届董事会第十九次临时会议决议的公告》(临 2005-01)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-01-27	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提示性公告》(临 2005-02)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-02-03	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三届董事会第二十次临时会议决议的公告》(临 2005-03)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-02-26	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提示性公告》(临 2005-04)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-03-16	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三届董事会第二十二次会议决议的公告》(临 2005-05)、《上海实业发展股份有限公司 2004 年年度报告摘要》	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-04-02	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三届监事会第十一次会议决议的公告》(临 2005-06)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-04-02	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三届董事会第二十三次会议决议的公告》(临 2005-07)、《上海实业发展股份有限公司 2005 年第一季度报告》	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-04-28	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预测 2005 年上半年业绩情况的公告》(临 2005-08)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-04-28	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提示性公告》(临 2005-09)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-05-17	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提示性公告》(临 2005-10)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-05-24	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三届董事会第二十四次临时会议决议公告》(临 2005-11)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-05-28	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三届监事会第十三次会议决议的公告》(临 2005-12)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-05-28	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 2004 年年度股东大会的公告》(临 2005-13)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-05-28	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 2004 年年度股东大会决议的公告》(临 2005-14)	《中国证券报》 《上海证券报》	2005-06-29	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

七、财务会计报告

(一) 审计报告(本公司半年报未经审计)

(二) 财务报表

资产负债表

2005 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	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	661,113,737.75	442,040,982.49	301,708,275.54	230,145,296.66
短期投资		30,000,000.00		
应收票据				
应收股利		17,211,039.15		17,211,039.15
应收利息				
应收账款	101,290,245.31	31,697,309.41		5,856,213.79
其他应收款	84,386,457.51	46,090,746.40	483,557,877.33	354,159,818.50
预付账款	38,821,384.87	91,026,545.35	3,314,081.00	57,592,900.00
应收补贴款				
存货	1,739,630,089.61	1,688,629,504.18	441,067,374.18	446,635,666.38
待摊费用	162,000.00			
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,625,403,915.05	2,346,696,126.98	1,229,647,608.05	1,111,600,934.48
长期投资：				
长期股权投资	722,549,305.83	696,542,915.44	1,133,965,598.32	982,036,267.26
长期债权投资	10,000,000.00	10,000,000.00		
长期投资合计	732,549,305.83	706,542,915.44	1,133,965,598.32	982,036,267.26
其中：合并价差	83,216,373.63	88,288,672.64		
其中：股权投资差额				
固定资产：				
固定资产原价	44,950,253.04	45,471,070.70	6,519,400.26	6,040,875.48
减：累计折旧	17,614,751.87	16,628,430.27	2,062,027.01	1,486,354.11
固定资产净值	27,335,501.17	28,842,640.43	4,457,373.25	4,554,521.37
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	27,335,501.17	28,842,640.43	4,457,373.25	4,554,521.37
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	27,335,501.17	28,842,640.43	4,457,373.25	4,554,521.37
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用	4,162,915.33	1,781,359.17		
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	4,162,915.33	1,781,359.17		
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	3,389,451,637.38	3,083,863,042.02	2,368,070,579.62	2,098,191,723.11

流动负债：				
短期借款	943,000,000.00	643,080,000.00	923,000,000.00	615,000,000.00
应付票据	3,406,963.80			
应付账款	26,885,931.89	34,419,920.27		
预收账款	13,860,674.71	31,387,049.14		
应付工资		398,001.50		
应付福利费	5,982,011.96	6,633,990.36	519,284.11	
应付股利				
应交税金	106,166,185.58	73,129,900.60	158,429.60	232,505.37
其他应付款	244,086.59	12,506.20	5,922.66	8,691.82
其他应付款	204,230,128.79	202,838,275.18	2,042,944.28	27,844,547.51
预提费用				
预计负债				
一年内到期的长期负债		27,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	1,303,775,983.32	1,018,899,643.25	925,726,580.65	643,085,744.70
长期负债：				
长期借款	391,320,944.46	565,893,717.80	181,320,944.46	265,893,717.80
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	391,320,944.46	565,893,717.80	181,320,944.46	265,893,717.80
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,695,096,927.78	1,584,793,361.05	1,107,047,525.11	908,979,462.50
少数股东权益	440,085,014.58	316,610,779.85		
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00
资本公积	433,298,787.95	433,214,030.93	433,298,787.95	433,214,030.93
盈余公积	88,582,630.99	88,582,630.99	55,504,665.51	55,504,665.51
其中：法定公益金	37,726,076.54	37,726,076.54	29,840,279.15	29,840,279.15
未分配利润	144,846,633.08	73,120,596.20	184,677,958.05	112,951,921.17
拟分配现金股利		41,127,915.01		41,127,915.01
外币报表折算差额				
减：未确认投资损失				
所有者权益（或股东权益）合计	1,254,269,695.02	1,182,458,901.12	1,261,023,054.51	1,189,212,260.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,389,451,637.38	3,083,863,042.02	2,368,070,579.62	2,098,191,723.11

公司法定代表人：陈伟恕 总裁：卢铿 主管会计工作副总裁：董建明 会计机构负责人：赵卫群

利润及利润分配表

2005 年 1-6 月

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	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	661,852,693.81	170,661,148.07	15,432,828.13	14,394,278.33
减: 主营业务成本	340,511,654.28	105,099,630.14	7,580,524.91	7,293,950.45
主营业务税金及附加	44,602,273.96	8,387,082.29	838,840.17	791,685.30
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	276,738,765.57	57,174,435.64	7,013,463.05	6,308,642.58
加: 其他业务利润(亏损以“-”号填列)	342,307.39	402,172.81		
减: 营业费用	29,765,478.95	7,940,619.44	553,853.45	784,829.41
管理费用	26,369,926.90	16,842,553.91	14,209,607.44	11,555,855.99
财务费用	12,287,122.86	4,554,495.29	13,445,989.32	4,642,422.86
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	208,658,544.25	28,238,939.81	-21,195,987.16	-10,674,465.68
加: 投资收益(损失以“-”号填列)	3,627,667.89	25,284,320.01	92,922,024.04	31,096,808.89
补贴收入				
营业外收入	27,906.30	112,899.07		2,500.00
减: 营业外支出	283,444.27	111,109.91		
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	212,030,674.17	53,525,048.98	71,726,036.88	20,424,843.21
减: 所得税	74,478,637.34	10,946,039.65		
减: 少数股东损益	65,825,999.95	20,349,164.98		
加: 未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	71,726,036.88	22,229,844.35	71,726,036.88	20,424,843.21
加: 年初未分配利润	73,120,596.20	62,654,725.53	112,951,921.17	73,588,720.43
其他转入				
六、可供分配的利润	144,846,633.08	84,884,569.88	184,677,958.05	94,013,563.64
减: 提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列)		1,805,001.14		
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供股东分配的利润	144,846,633.08	83,079,568.74	184,677,958.05	94,013,563.64
减: 应付优先股股利				
提取任意盈余公积		2,906,124.66		
应付普通股股利				
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	144,846,633.08	80,173,444.08	184,677,958.05	94,013,563.64
补充资料:				
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2. 自然灾害发生的损失				
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额				
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额				
5. 债务重组损失				
6. 其他				

公司法定代表人: 陈伟恕 总裁: 卢铿 主管会计工作副总裁: 董建明 会计机构负责人: 赵卫群

现金流量表

2005 年 1-6 月

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	合并数	母公司数
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	573,992,658.25	20,496,646.80
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	43,684,966.80	9,713,813.58
现金流入小计	617,677,625.05	30,210,460.38
购买商品、接受劳务支付的现金	304,105,431.03	1,923,146.13
支付给职工以及为职工支付的现金	20,710,602.94	9,788,747.43
支付的各项税费	87,737,106.45	2,504,882.73
支付的其他与经营活动有关的现金	105,360,359.34	7,181,820.45
现金流出小计	517,913,499.76	21,398,596.74
经营活动产生的现金流量净额	99,764,125.29	8,811,863.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	30,000,000.00	
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	25,658,866.65	24,591,039.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	600.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	55,659,466.65	24,591,039.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	893,484.04	478,524.78
投资所支付的现金	56,721,250.00	91,697,250.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	57,614,734.04	92,175,774.78
投资活动产生的现金流量净额	-1,955,267.39	-67,584,735.63
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	57,664,191.80	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金	778,000,000.00	758,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	835,664,191.80	758,000,000.00
偿还债务所支付的现金	679,652,773.34	534,572,773.34
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	34,905,786.31	19,606,075.79
其中：支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		73,485,300.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
现金流出小计	714,558,559.65	627,664,149.13
筹资活动产生的现金流量净额	121,105,632.15	130,335,850.87
四、汇率变动对现金的影响	158,265.21	
五、现金及现金等价物净增加额	219,072,755.26	71,562,978.88

补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	71,726,036.88	71,726,036.88
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	65,825,999.95	
减：未确认的投资损失		
加：计提的资产减值准备	141,332.50	-35,079.82
固定资产折旧	1,700,299.88	575,672.90
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	-2,539,813.84	
待摊费用减少(减：增加)	-162,000.00	
预提费用增加(减：减少)		
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	15,630.72	
固定资产报废损失	10,000.00	
财务费用	29,225,165.72	14,203,680.91
投资损失(减：收益)	-3,627,667.89	-92,922,024.04
递延税款贷项(减：借项)		
存货的减少(减：增加)	-51,000,585.43	5,568,292.20
经营性应收项目的减少(减：增加)	-30,506,613.27	9,659,748.66
经营性应付项目的增加(减：减少)	18,956,340.07	35,535.95
其他		
经营活动产生的现金流量净额	99,764,125.29	8,811,863.64
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	661,113,737.75	301,708,275.54
减：现金的期初余额	442,040,982.49	230,145,296.66
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	219,072,755.26	71,562,978.88

公司法定代表人：陈伟恕 总裁：卢铿 主管会计工作副总裁：董建明 会计机构负责人：赵卫群

合并资产减值表

2005 年 1-6 月

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	期初余额	本期 增加数	本期减少数	期末余额
			合计	
坏账准备合计	2,586,914.24	206,417.09		2,793,331.33
其中: 应收账款	797,521.87	200,443.73		997,965.60
其他应收款	1,789,392.37	5,973.36		1,795,365.73
短期投资跌价准备合计				
其中: 股票投资				
债券投资				
存货跌价准备合计	749,505.11			749,505.11
其中: 库存商品				
原材料	232,883.68			232,883.68
长期投资减值准备合计	300,000.00			300,000.00
其中: 长期股权投资	300,000.00			300,000.00
长期债权投资				
固定资产减值准备合计				
其中: 房屋、建筑物				
机器设备				
无形资产减值准备				
其中: 专利权				
商标权				
在建工程减值准备				
委托贷款减值准备				
资产减值合计	3,636,419.35	206,417.09		3,842,836.44

公司法定代表人: 陈伟恕 总裁: 卢铿 主管会计工作副总裁: 董建明 会计机构负责人: 赵卫群

母公司资产减值表

2005 年 1-6 月

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	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
			合计	
坏账准备合计	41,195.19	-35,079.82		6,115.37
其中: 应收账款	17,621.51	-17,621.51		
其他应收款	23,573.68	-17,458.31		6,115.37
短期投资跌价准备合计				
其中: 股票投资				
债券投资				
存货跌价准备合计				
其中: 库存商品				
原材料				
长期投资减值准备合计				
其中: 长期股权投资				
长期债权投资				
固定资产减值准备合计				
其中: 房屋、建筑物				
机器设备				
无形资产减值准备				
其中: 专利权				
商标权				
在建工程减值准备				
委托贷款减值准备				
资产减值合计	41,195.19	-35,079.82		6,115.37

公司法定代表人: 陈伟恕 总裁: 卢铿 主管会计工作副总裁: 董建明 会计机构负责人: 赵卫群

股东权益增减变动表

2005 年 1-6 月

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	本期数	上期数
一、实收资本(或股本)		
期初余额	587,541,643.00	587,541,643.00
本期增加数		
其中: 资本公积转入		
盈余公积转入		
利润分配转入		
新增资本(股本)		
本期减少数		
期末余额	587,541,643.00	587,541,643.00
二、资本公积		
期初余额	433,214,030.93	433,177,108.99
本期增加数	84,757.02	
其中: 资本(或股本)溢价		
接受捐赠非现金资产准备		
接受现金捐赠		
股权投资准备	84,757.02	
关联交易差价		
拨款转入		
外币资本折算差额		
其他资本公积		
本期减少数		
其中: 转增资本(或股本)		
期末余额	433,298,787.95	433,177,108.99
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	50,856,554.45	22,527,758.98
本期增加数		2,906,124.66
其中: 从净利润中提取数		
法定盈余公积		
任意盈余公积		2,906,124.66
储备基金		
企业发展基金		
法定公益金转入数		
本期减少数		
其中: 弥补亏损		
转增资本(或股本)		
分派现金股利或利润		
分派股票股利		
期末余额	50,856,554.45	25,433,883.64
其中: 法定盈余公积	41,294,427.27	18,870,681.27
储备基金	6,514,448.66	3,515,523.85
企业发展基金		

四、法定公益金		
期初余额	37,726,076.54	26,514,203.53
本期增加数		
其中：从净利润中提取数		
本期减少数		
其中：其他集体福利支出		
期末余额	37,726,076.54	26,514,203.53
五、未分配利润		
期初未分配利润	73,120,596.20	62,654,725.53
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	71,726,036.88	22,229,844.35
本期利润分配		4,711,125.80

公司法定代表人：陈伟恕 总裁：卢铿 主管会计工作副总裁：董建明 会计机构负责人：赵卫群

公司概况

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薄板股份有限公司。公司是在 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，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 日领取由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，经营范围变更为：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、会计估计和会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度

公司执行中华人民共和国财政部颁发的企业会计准则和《企业会计制度》及相关补充规定。

2、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。

3、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4、编制基础记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，按历史成本为计价原则，各项财产如果发生减值，则提取相应的减值准备。

5、外币业务核算方法

对涉及外币的经济业务采用业务发生当月 1 日人民币市场中间汇价折合人民币记账，期末按期末人民币市场中间汇价进行调整，与购建固定资产有关的汇兑差额计入相关资产价值，在筹建期间发生的与购建固定资产无关的汇兑差额计入长期待摊费用，其余汇兑差额列作财务费用。

6、现金及现金等价物的确定标准

指持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额，价值变动风险很小的投资。

7、短期投资核算方法

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资，包括股票、债券、基金等。

短期投资在取得时以实际支付的全部价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到期尚未领取的债券利息后的金额确认投资成本。

短期投资的现金股利或利息于实际收到时，冲减投资的账面价值。处置短期投资时，将短期投资账面价值与实际取得价款的差额，作为投资损益。

期末按成本与市价孰低法计价，按单项投资计提短期投资跌价准备，并计入当期损益。

8、应收款项坏账损失核算方法

坏账的确认标准为：(1)因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项；(2)因债务人逾期未履行偿债义务，超过三年仍然不能收回，且具有明显特征表明不能收回的应收款项。

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）按账龄分析法和个别认定法计提坏账准备，经有确凿证据表明不能收回或收回的可能性不大的，应全额提取坏账准备。

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	0.3	0.3
1-2年	5	5
2-3年	10	10
3年以上	50	50

坏账根据本公司的管理权限，经相关的报批程序后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

9、存货核算方法

公司存货的构成

公司存货主要由开发成本与开发产品构成。

开发用土地的核算方法；

对于开发用土地，公司以购入或支付土地出让金的方式取得土地使用权；在土地投入开发时转入开发成本核算。

公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施费用支出直接计入开发成本；开发成本转入开发产品时，按照工程预算成本在开发成本中计提尚未发生的公共配套设施费用并结转转入开发产品。

出租开发产品及周转房的摊销方法

按房屋建筑物的实际成本扣除预计残值以及估计经济使用年限，采用直线法计算出月摊销额，计入相关经营成本费用。

对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

维修基金的核算方法

公司将计提的预计支付给物业管理公司的维修基金计入开发成本。

存货跌价准备的确认标准及计提方法

期末按存货可变现净值低于存货成本部分计提存货跌价准备，可变现净值是指公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价

值，存货跌价准备按单个存货项目成本与可变现净值孰低计量。

10、长期投资核算方法

长期投资是指持有时间准备超过一年（不含一年）的各项股权性投资，不能变现或不准备随时变现债券、其他债权投资等。

长期投资在取得时以实际支付的全部价款扣除已宣告发放但尚未领取的现金股利或已到期尚未领取的债券利息后的金额确认初始投资成本。

对于长期股权投资，若公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%以下，或持有被投资公司有表决权资本 20%或以上，但不具有重大影响的，按成本法核算，公司在取得长期股权投资后，当被投资单位宣告分派利润或现金股利时，公司作为当期投资收益入账；若公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%或以上，或虽投资不足 20%，但有重大影响的，按权益法核算，公司在取得长期股权投资后，按应享有或分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额，调整投资账面价值，并作为当期投资损益。

长期股权投资在采用权益法核算时，公司将初始投资成本与被投资单位所有者权益份额之间的股权投资差额按一定期限平均摊销，计入损益。股权投资差额的摊销期限，合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同没有规定投资期限的，按不超过 10 年的期限摊销。自财政部财会[2003]10 号文发布之后发生的股权投资差额，如初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，计入“资本公积-股权投资准备”科目。

长期债权投资按照票面价值与票面利率按期确认利息收入。

长期债券投资的初始投资成本与债券票面价值之间的差额，作为债券溢价或折价；债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

期末按长期投资个别项目的估计未来可收回金额低于投资账面价值的差额分别提取长期投资减值准备。

11、委托贷款核算方法

委托贷款按实际委托的贷款金额入账，期末时，按照委托贷款规定的利率计提应收利息，并计入“投资收益”，计提的利息到期不能收回的，停止计提利息，冲回原已计提的利息并冲减当期“投资收益”，在期末时按照可回收金额低于委托贷款账面价值的差额，计提减值准备。

12、固定资产计价和折旧方法及减值准备的计提方法

固定资产的确认标准为为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过 1 年、单位价值较高的资产。固定资产按购建时的实际成本计价。

折旧方法：根据按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值后按直线法确定折旧率。

固定资产分类及使用年限：

类别	估计使用年限	残值率	折旧率
房屋建筑物	40 年	5%	2.375%
电器及运输设备	5 年	5%	19%
生产设备	10 年	5%	9.5%
其他设备	5 年	5%	19%

固定资产在期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面

价值的差额，计提固定资产减值准备。

13、在建工程核算方法

在建工程达到预计可使用状态时转作固定资产。

在建工程在期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

14、无形资产计价及摊销方法

无形资产是指企业为生产商品或者提供劳务，出租给他人，或为管理目的而持有的，没有实物形态的非货币性长期资产。购入时按实际成本计价。

无形资产在期末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于账面价值的差额，计提无形资产减值准备。

15、开办费长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用是指已经支出，但受益期在一年以上（不含一年）的各项费用，其中开办费在长期待摊费用中归集，待企业开始生产经营当月起一次计入当月的损益，其余长期待摊费用在受益期内平均摊销。

如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

16、借款费用的会计处理方法

为购建固定资产的专用借款所发生的借款费用在所购建固定资产达到预计可使用状态前发生的，在发生时计入所购建固定资产成本；在所购建固定资产达到预定可使用状态后发生的，在发生时直接计入财务费用。其他借款费用均于发生时确认为费用，直接计入当期财务费用；房地产项目在项目建设期借入的资金利息计入开发成本，项目竣工后，则计入当期费用。

17、预计负债的确认原则

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其列为负债：

- (1)该义务是企业承担的现时义务。
- (2)该义务履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3)该义务金额能够可靠地计量。

18、收入确认原则

销售商品的收入，应当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买方，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，与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入与成本能够可靠地计量。

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。

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：

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；

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；

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：

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；

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；

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；

相关成本可以可靠计量。

出租开发产品收入确认方法：

经营租赁的租金应当在租赁期内的各个期间按直线法确认为收入；公司发生的初始直接费用，确认为当期费用；或有租金在实际发生时确认为当期收入。

19、所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

20、合并会计报表合并范围的确定原则及合并会计报表的编制方法：

按照《合并会计报表暂行规定》，在母公司通过直接或间接方式拥有被投资企业的半数以上权益性资本，并能有效地对其实施控制，或者母公司虽未通过直接和间接方式拥有被投资企业半数以上权益性资本情况下，但母公司通过其他有效方法对被投资企业的经营活动能够实施有效控制时，应将被投资企业纳入合并范围。在编制合并报表时，以合并会计报表的母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表及其它有关资料为依据，在将其相互之间的权益性投资与所有者权益中所持份额、债权与债务以及内部销售收入等进行抵销的基础上，对资产、负债和所有者权益各项目的数额编制合并会计报表。

按照《关于执行 企业会计制度 和相关会计准则有关问题解答》，企业在报告期内出售子公司（包括减少投资比例，以及将所持股份全部出售），期末在编制合并利润表时，应将子公司期初至出售日止的相关收入、成本、利润纳入合并利润表。企业在报告期内购买子公司，应将购买日起至报告期末该子公司的相关收入、成本、利润纳入合并利润表。企业在报告期内出售、购买子公司，期末在编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

21、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正

(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

- 1、流转税：营业税税率 5%。
- 2、所得税：公司注册地在上海浦东新区，实际执行所得税税率为 15%。

(五) 控股子公司及合营企业

单位: 万元 币种: 人民币

单位名称	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	投资额	权益比例(%)		是否合并
						直接	间接	
上海上实置业有限公司	上海	董建明	3,000	房地产开发、经营、建筑设备、建筑材料销售	5,531.21	80		是
上海上实房地产有限公司	上海	卢铿	3,000	房地产开发、经营；自有房屋租赁、物业管理；建筑材料及设备	2,100.00		70	是
上海海隆置业有限公司	上海	董建明	1,800	房地产开发、经营咨询，自有房屋租赁，物业管理及相关业务咨询服务	1,260.00		70	是
上海上实海云置业有限公司	上海	王德钧	2,000	房地产开发、经营、咨询，自有房屋租赁，物业管理	1,020.00	51		是
上海海锦房地产有限公司	上海	卢铿	5,880	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。(涉及行政许可的，凭许可证经营)。	2,998.80	51		是
上海海际房地产有限公司	上海	卢铿	5,880	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。(涉及行政许可的，凭许可证经营)。	2,998.80	51		是
河南国基家和万世置业有限公司	郑州	王德钧	6,000	房地产开发与经营、建材、装饰材料、金属材料、五金交电、卫生洁具的销售，信息咨询	5,604.00	93.40		是
重庆华新国际实业有限公司	重庆	卢铿	4,194 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	18,728.00	50		是
重庆华新国际城市发展有限公司	重庆	卢铿	500 万美元	房地产综合开发；销售；建筑装饰材料	7,240.00		80	是
成都华新国际城市发展有限公司	成都	卢铿	500 万美元	从事别墅区、工业区开发和旧城改造、建设、经营、室内装饰、建材生产及销售	8,660.00		80	是
成都华新锦绣物业管理有限公司	成都	范海	300	物业管理及相关配套服务；房屋出租物业管理的咨询、培训、策划以及停车场服务	285.00		95	否
四川锦绣装饰工程有限公司	成都	范海	500	建筑装饰工程设计、施工及技术咨询；生产、销售灯具、卫生洁具、建筑装饰材料、家具	475.00		95	否
四川维海置业有限公司	成都	卢铿	2,000	房地产开发	2,000.00		100	否
上海淀山湖新城发展有限公司	上海	陈伟恕	10,000	房地产开发经营、投资咨询服务、物业管理	9,000.00	65	25	否
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海	陈伟恕	25,000	房地产开发经营、实业投资、投资咨询服务、物业管理和资产管理	12,500.00	50		否

1)、合并报表范围发生变更的内容和原因

公司本期新纳入合并报表范围的子公司共 2 家，合并范围变更原因列示如下：

公司名称	合并范围变更原因
上海海锦房地产有限公司	本期投资设立
上海海际房地产有限公司	本期投资设立

2)、对持股比例达到 50%以上的子公司，未纳入合并范围的原因说明：

成都华新锦绣物业管理有限公司，该公司由于资产总额、销售收入和当期净利润三项指标合计数均未超过规定的 10%，根据财政部财会字(1996)第 2 号文《关于合并会计报表合并范围请示的复函》，未纳入合并报表范围之内。

四川锦绣装饰工程有限公司，该公司由于资产总额、销售收入和当期净利润三项指标合计数均未超过规定的 10%，根据财政部财会字(1996)第 2 号文《关于合并会计报表合并范围请示的复函》，未纳入合并报表范围之内。

四川维海置业有限公司，该公司由于资产总额、销售收入和当期净利润三项指标合计数均未超过规定的 10%，根据财政部财会字(1996)第 2 号文《关于合并会计报表合并范围请示的复函》，未纳入合并报表范围之内。

上海淀山湖新城发展有限公司，该公司由于资产总额、销售收入和当期净利润三项指标合计数均未超过规定的 10%，根据财政部财会字(1996)第 2 号文《关于合并会计报表合并范围请示的复函》，未纳入合并报表范围之内。

上海上实湖滨新城发展有限公司，无实质控制权。

(六) 合并会计报表附注:

1、货币资金：

(1) 货币资金分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
现金	267,964.30	231,796.28
银行存款	660,465,710.47	441,536,041.22
其他货币资金	380,062.98	273,144.99
合计	661,113,737.75	442,040,982.49

期末其他货币资金系信用卡存款。

(2) 货币资金—外币：

单位: 元

外币币种	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
美元	4,507.97	8.2765	37,310.21	5,167.68	8.2765	42,770.30
港币	25,426,280.00	1.0667	27,122,212.88	0.00	0.00	0.00
合计	/	/	27,159,523.09	/	/	42,770.30

2、短期投资：

(1) 短期投资分类

单位：元 币种：人民币

项目	期初数			期末数			期末市价总额
	帐面余额	跌价准备	帐面净额	帐面余额	跌价准备	帐面净额	
股权投资合计							
其中：股票投资							
其他股权投资							
债券投资合计							
其中：国债投资							
其他债券							
基金投资							
其他短期投资	30,000,000.00		30,000,000.00	0.00		0.00	
合计	30,000,000.00		30,000,000.00	0.00		0.00	

(2) 短期股票投资

公司无短期股票投资。

(3) 短期债券投资

公司无短期债券投资。

(4) 其他短期投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	期末数	期初数
中国光大银行重庆市分行	0.00	30,000,000.00
合计	0.00	30,000,000.00

3、应收股利：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
上海实业开发有限公司	17,211,039.15		17,211,039.15	0.00
合计	17,211,039.15		17,211,039.15	0.00

4、应收账款：

(1) 应收账款帐龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
一年以内	99,308,527.46	97.09	297,925.58	0.30	99,010,601.88	29,413,633.70	90.52	88,240.90	0.30	29,325,392.80
一至二年	1,685,057.13	1.65	84,252.86	5.00	1,600,804.27	1,777,315.16	5.47	88,865.76	5.00	1,688,449.40
二至三年	78,815.00	0.08	7,881.50	10.00	70,933.50	78,815.00	0.24	7,881.50	10.00	70,933.50
三年以上	1,215,811.32	1.18	607,905.66	50.00	607,905.66	1,225,067.42	3.77	612,533.71	50.00	612,533.71
合计	102,288,210.91	100.00	997,965.60		101,290,245.31	32,494,831.28	100.00	797,521.87		31,697,309.41

(2) 应收帐款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收帐款坏帐准备	797,521.87	200,443.73				997,965.60

(3) 应收账款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	27,369,839.00	26.76	28,536,110.00	87.82

(4) 本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

5、其他应收款：

(1) 其他应收款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数				账面净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内	70,760,143.47	82.10	212,280.43	0.30	70,547,863.04
一至二年	13,090,625.75	15.19	654,531.29	5.00	12,436,094.46
二至三年	1,583,166.35	1.84	446,316.64	10.00	1,136,849.71
三年以上	747,887.67	0.87	482,237.37	50.00	265,650.30
合计	86,181,823.24	100.00	1,795,365.73		84,386,457.51

账龄	期初数				账面净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内	32,766,025.48	68.43	98,298.08	0.30	32,667,727.40
一至二年	13,426,032.72	28.04	975,301.64	5.00	12,450,731.08
二至三年	888,494.44	1.86	88,849.44	10.00	799,645.00
三年以上	799,586.13	1.67	626,943.21	50.00	172,642.92
合计	47,880,138.77	100.00	1,789,392.37		46,090,746.40

(2) 其他应收款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐备	1,789,392.37	5,973.36				1,795,365.73

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位:元 币种:人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
前五名欠款单位合计及比例	65,388,987.87	75.87	36,004,803.83	75.20

(4) 本年度全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大的其他应收款情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	欠款金额	计提坏帐金额	计提坏帐比例(%)	计提坏帐原因
海纳广告公司	320,000.00	320,000.00	100.00	收回的可能性很小
成都恒通天驹装饰公司	86,194.86	86,194.86	100.00	收回的可能性很小
锦州华新国际商城	82,030.00	82,030.00	100.00	收回的可能性很小
深圳办事处	48,362.21	48,362.21	100.00	收回的可能性很小
合计	536,587.07	536,587.07	/	/

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

6、预付帐款：

(1) 预付帐款帐龄

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	4,159,987.04	10.71	87,414,891.97	96.03
一至二年	32,872,961.30	84.68	3,611,653.38	3.97
二至三年	1,788,436.53	4.61		
三年以上				
合计	38,821,384.87	100.00	91,026,545.35	100.00

(2) 本报告期预付帐款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

7、存货：

(1) 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,198,401.77	232,883.68	965,518.09
库存商品			
开发成本	1,242,803,266.19		1,242,803,266.19
开发产品	496,377,926.76	516,621.43	495,861,305.33
合计	1,740,379,594.72	749,505.11	1,739,630,089.61

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,242,884.34	232,883.68	1,010,000.66
库存商品			
开发成本	1,145,278,159.92		1,145,278,159.92
开发产品	542,857,965.03	516,621.43	542,341,343.60
合计	1,689,379,009.29	749,505.11	1,688,629,504.18

开发成本明细：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数	其中：本期利息资本化金额
上海上海项目	2003 年	2006 年	1,800,000,000.00	523,270,082.96	592,446,745.76	14,027,910.00
上海金隆大厦		2005 年	484,540,000.00	327,254,513.66	306,848,304.30	10,506,618.51
上海海天广场项目	2005 年	2006 年	383,970,000.00	121,809,120.75	57,233,772.86	3,049,789.39
上海海南海项目	2006 年	2007 年	499,980,000.00	28,568,884.16	-	-
上海海东海项目	2006 年	2007 年	499,870,000.00	28,790,574.00	-	-
郑州家和万世四期	2004 年	2005 年	78,870,000.00	62,423,320.60	46,290,805.23	252,340.00
成都项目			410,000,000.00	77,262,107.17	77,491,246.49	-
重庆水天花园	2004 年	2007 年	350,000,000.00	58,686,855.58	45,738,953.69	-
成都锦绣花园八期			-	8,407,712.00	8,407,712.00	-
重庆锦绣山庄			-	3,440,000.00	3,440,000.00	-
其他			-	2,890,095.31	7,380,619.59	-
合计				1,242,803,266.19	1,145,278,159.92	27,836,657.90

开发产品明细：

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海金钟广场	1999 年	195,211,358.01	-	2,433,737.34	192,777,620.67
上海实业大厦	1996 年	144,810,005.62	-	1,805,373.96	143,004,631.66
上海高阳商务中心	1920 年	106,614,302.75	-	1,329,180.90	105,285,121.85
上海御景园	2002 年 6 月	11,686,157.00	-	7,609,600.00	4,076,557.00
上海海上海	2006 年	5,475,354.70	287,921,418.54	293,396,773.24	-
郑州家和万世	2002 年 3 月至 2003 年 10 月	10,902,959.63	-	6,787,432.74	4,115,526.89
成都锦绣花园	1993 年 6 月至 2002 年 1 月	12,129,996.94	-	988,957.74	11,141,039.20
重庆锦绣山庄	1995 年 1 月至 2002 年 10 月	6,535,290.98	-	1,202,042.17	5,333,248.81
重庆水天花园	2007 年	49,492,539.40	2,740,987.56	21,589,346.28	30,644,180.68
合计		542,857,965.03	290,662,406.10	337,142,444.37	496,377,926.76

存货抵押明细

项目	明细	期末账面价值	借款本金
开发成本	上海海上海项目土地抵押	320,000,000.00	210,000,000.00

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
原材料	232,883.68			232,883.68
库存商品				
开发产品	516,621.43			516,621.43
合计	749,505.11			749,505.11

8、长期投资：

(1) 长期投资分类

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资	106,317,000.00			106,317,000.00
对子公司投资				
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资	502,237,242.80	31,578,689.40	500,000.00	533,315,932.20
股权投资差额				
合并价差	88,288,672.64		5,072,299.01	83,216,373.63
合计	696,842,915.44	31,578,689.40	5,572,299.01	722,849,305.83
减：长期股权投资减值准备	300,000.00			300,000.00
长期股权投资净值合计	696,542,915.44	/	/	722,549,305.83

(2) 长期股票投资

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司注册资本比例 (%)	初始投资成本	投资金额	帐面净额	期末市价	期末市价总额
上海浦东发展银行股份有限公司	法人股	61,500,000	1.57	106,317,000.00	106,317,000.00	106,317,000.00	7.65	470,475,000.00
合计	/	61,500,000	/	106,317,000.00	106,317,000.00	106,317,000.00	/	470,475,000.00

(3) 其他股权投资

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	与母公司关系	占被投资公司注册资本比例 (%)	投资期限	投资成本	追加投资额	期初余额	本期增加额	累计增减额	期末余额	核算方法
上海淀山湖新城发展有限公司	对子公司投资	90	2001-12-24 ~ 2021-12-23	90,002,500.00	25,000,000.00	65,002,500.00	25,000,000.00		90,002,500.00	权益法
上海上实湖滨新城发展有限公司	对联营企业投资	50	2003-02-19 ~ 2023-02-18	125,000,000.00		125,000,000.00			125,000,000.00	权益法
上海上实发展投资顾问有限公司	对联营企业投资	40	2004-04-29 ~ 2024-04-28	400,000.00		818,713.28	657,390.78	1,076,104.06	1,476,104.06	权益法
上海海畅文化发展有限公司	对联营企业投资	40	2004-10-29 ~ 2014-10-28	400,000.00		780,992.42	-232,946.43	148,045.99	548,045.99	权益法
上海海外联合投资股份有限公司	对联营企业投资	20	2004-12-09 ~	150,000,000.00		150,000,000.00			150,000,000.00	权益法
上海实业开发有限公司	对合营企业投资	32.27	1988-09-14 ~ 2044-11-13	145,416,100.00		131,069,974.24		-14,346,125.76	131,069,974.24	成本法
上海扬子投资管理咨询有限公司	对联营企业投资	4.05	2005-04-29 ~ 2020-04-28	6,326,550.00		0.00	6,326,550.00		6,326,550.00	成本法
四川维海置业有限公司	对子公司投资	100	2004-07-12 ~	20,000,000.00		20,000,000.00			20,000,000.00	权益法
成都华新锦绣物业管理服务有限公司	对子公司投资	95	2001-10-23 ~	2,850,000.00		3,295,234.93	-172,304.95	272,929.98	3,122,929.98	权益法
四川锦绣装饰工程有限公司	对子公司投资	95	2003-03-20 ~	4,750,000.00		4,753,209.93		3,209.93	4,753,209.93	权益法
重庆市锦绣山庄网络物业服务服务有限公司	对联营企业投资	25	2002-12-30 ~ 2052-12-29	1,250,000.00		1,216,618.00	-500,000.00	-533,382.00	716,618.00	权益法
重庆市华新景观设计建设有限公司	对联营企业投资		~	300,000.00		300,000.00			300,000.00	成本法
合计			~	546,695,150.00	25,000,000.00	502,237,242.80	31,078,689.40	-13,379,217.80	533,315,932.20	

被投资单位名称	减值准备	
	期初数	期末数
重庆市华新景观设计建设有限公司	300,000.00	300,000.00
合计	300,000.00	300,000.00

注：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 32.27%的出资额，同时取得实业开发对东方商厦租赁收益 90%的收益权以及对上海实业大厦租售收益 70%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) 合并价差

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	初始余额	期初金额	摊销金额	期末余额	形成原因	摊销年限
重庆华新国际实业有限公司	6,767,735.02	5,865,370.35	338,386.75	5,526,983.60	溢价收购股权	10
重庆华新国际城市发展有限公司	50,419,469.30	43,696,873.39	2,520,973.46	41,175,899.93	溢价收购股权	10
成都华新国际城市发展有限公司	44,258,775.89	38,726,428.90	2,212,938.80	36,513,490.10	溢价收购股权	10
合计	101,445,980.21	88,288,672.64	5,072,299.01	83,216,373.63	/	/

(5) 长期债权投资分类

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
国债投资				
其他债券投资				
其他债权投资	10,000,000.00			10,000,000.00
合计	10,000,000.00			10,000,000.00
减:长期债权投资减值准备				
长期债权投资净值合计	10,000,000.00	/	/	10,000,000.00

期末长期债权投资系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的参建款。

(6) 累计投资占期末净资产的比例 58.40%

9、固定资产:

单位:元 币种:人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
一、原价合计:	45,471,070.70	2,017,244.04	2,538,061.70	44,950,253.04
其中:房屋及建筑物	24,212,849.07		624,318.47	23,588,530.60
机器设备				
二、累计折旧合计:	16,628,430.27	2,663,299.88	1,676,978.28	17,614,751.87
其中:房屋及建筑物	6,435,435.91	286,001.76	2,471.26	6,718,966.41
机器设备				
三、固定资产净值合计	28,842,640.43			27,335,501.17
其中:房屋及建筑物	17,777,413.16			16,869,564.19
机器设备				
四、减值准备合计				
其中:房屋及建筑物				
机器设备				
五、固定资产净额合计	28,842,640.43			27,335,501.17
其中:房屋及建筑物	17,777,413.16			16,869,564.19
机器设备				

10、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

种类	原始金额	期初数	本期增加	期末数
开办费	4,162,915.33	1,781,359.17	2,381,556.16	4,162,915.33
合计	4,162,915.33	1,781,359.17	2,381,556.16	4,162,915.33

11、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
质押借款		27,000,000.00
抵押借款	20,000,000.00	201,080,000.00
担保借款	485,000,000.00	65,000,000.00
信用借款	438,000,000.00	350,000,000.00
合计	943,000,000.00	643,080,000.00

公司期末担保借款由上海上实（集团）有限公司和上实置业集团（上海）有限公司提供担保。

12、应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	持票人	期末数	期初数	出票日	到期日
银行承兑汇票	河南国基建筑安装工程公司	2,360,000.00	0.00	2005-04-28	2005-10-28
银行承兑汇票	郑州玉星窗业制造有限公司	341,971.80	0.00	2005-04-26	2005-10-26
银行承兑汇票	郑州市二七恒丰塑钢门窗厂	200,992.00	0.00	2005-04-22	2005-10-22
银行承兑汇票	江苏省经泰工贸有限公司	252,000.00	0.00	2005-04-15	2005-10-15
银行承兑汇票	江苏省经泰工贸有限公司	252,000.00	0.00	2005-05-19	2005-11-19
合计	/	3,406,963.80	0.00	/	/

13、应付帐款：

(1) 应付帐款帐龄

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	20,850,822.30	77.55	29,034,857.75	84.35
一至二年	650,047.07	2.42	3,251,442.39	9.45
二至三年	3,251,442.39	12.09	389,052.12	1.13
三年以上	2,133,620.13	7.94	1,744,568.01	5.07
合计	26,885,931.89	100.00	34,419,920.27	100.00

公司应付账款中，无对持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

14、预收帐款：

(1) 预收帐款帐龄

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	13,860,674.71	100.00	30,812,049.14	98.17
一至二年			575,000.00	1.83
二至三年				
三年以上				
合计	13,860,674.71	100.00	31,387,049.14	100.00

公司预收账款中，无对持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

15、应交税金：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	11,348,202.01	19,851,236.13
所得税	93,493,512.64	52,885,461.40
个人所得税	58,448.37	78,705.72
城建税	429,286.05	23,116.55
房产税	22,395.41	22,395.41
土地增值税	715,001.57	0.00
其他	99,339.53	268,985.39
合计	106,166,185.58	73,129,900.60

期末余额中无超过法定交款期限未支付金额。

16、其他应交款：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
教育费附加	184,552.95	10,213.95
河道修建管理费	59,533.64	2,292.25
合计	244,086.59	12,506.20

17、其他应付款：

(1) 其他应付款帐龄

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	196,883,963.93	96.40	198,052,010.80	97.64
一至二年	2,559,900.48	1.26	45,483.00	0.02
二至三年	45,483.00	0.02	96,770.85	0.05
三年以上	4,740,781.38	2.32	4,644,010.53	2.29
合计	204,230,128.79	100.00	202,838,275.18	100.00

(2) 其他应付款的说明：

公司其他应付款中，无对持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

18、一年到期的长期负债：

单位：元 币种：人民币

种类	借款起始日	借款终止日	期末数	期初数	
			本币金额	币种	本币金额
抵押借款			0.00	人民币	27,000,000.00
合计	/	/	0.00	/	27,000,000.00

19、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	210,000,000.00	465,893,717.80
担保借款		
信用借款	181,320,944.46	100,000,000.00
合计	391,320,944.46	565,893,717.80

(2) 抵押借款明细

项目	明细	期末账面价值	借款本金
开发成本	上海上海项目土地抵押	320,000,000.00	210,000,000.00

注: 该笔借款同时由上实置业集团(上海)有限公司提供连带责任担保。

20、股本:

单位: 股

	期初值	本次变动增减(+,-)						期末值
		配股	送股	公积金 转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	430,571,622							430,571,622
其中:								
国家持有股份	430,571,622							430,571,622
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	430,571,622							430,571,622
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	156,970,021							156,970,021
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	156,970,021							156,970,021
三、股份总数	587,541,643							587,541,643

21、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
股本溢价	424,435,559.18			424,435,559.18
接受捐赠非现金资产准备				
接受现金捐赠				
股权投资准备	2,654,813.44	84,757.02		2,739,570.46
关联交易差价	138,133.34			138,133.34
拨款转入				
外币资本折算差额				
其他资本公积	5,985,524.97			5,985,524.97
合计	433,214,030.93	84,757.02		433,298,787.95

22、 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	41,294,427.27			41,294,427.27
法定公益金	37,726,076.54			37,726,076.54
任意盈余公积	3,047,678.52			3,047,678.52
储备基金	6,514,448.66			6,514,448.66
企业发展基金				
其他盈余公积				
合计	88,582,630.99			88,582,630.99

23、 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
净利润	71,726,036.88	81,188,622.44
加：年初未分配利润	73,120,596.20	62,654,725.53
其他转入		
减：提取法定盈余公积		22,423,746.00
提取法定公益金		11,211,873.01
提取职工奖励及福利基金		1,805,001.14
提取储备基金		2,998,924.81
提取任意盈余公积		2,906,124.66
应付普通股股利		29,377,082.15
未分配利润	144,846,633.08	73,120,596.20

24、 主营业务收入及主营业务成本：

(1) 分行业主营业务

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
房地产销售	646,601,054.00	333,112,317.69	155,780,466.30	97,661,615.92
房地产租赁	15,251,639.81	7,399,336.59	14,880,681.77	7,438,014.22
其中：关联交易	850,656.60	252,927.36	773,326.74	252,927.36
合计	661,852,693.81	340,511,654.28	170,661,148.07	105,099,630.14
内部抵消				
合计	661,852,693.81	340,511,654.28	170,661,148.07	105,099,630.14

(2) 分产品主营业务

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
上海御景园	10,267,800.00	7,609,600.00	5,084,800.00	3,804,800.00
上海海上海	589,862,038.00	293,396,773.24	0.00	0.00
郑州家和万世	9,778,392.00	6,472,644.74	37,945,419.00	24,341,330.09
重庆水天花园	34,235,700.00	23,937,212.19	50,718,233.10	41,736,861.56
重庆锦绣山庄	981,877.00	707,129.78	16,581,905.89	12,540,650.74
成都锦绣花园	1,475,247.00	988,957.74	45,450,108.31	15,237,973.53
房地产租赁	15,251,639.81	7,399,336.59	14,880,681.77	7,438,014.22
其中: 关联交易	850,656.60	252,927.36	773,326.74	252,927.36
合计	661,852,693.81	340,511,654.28	170,661,148.07	105,099,630.14
内部抵消				
合计	661,852,693.81	340,511,654.28	170,661,148.07	105,099,630.14

(3) 分地区主营业务

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	615,381,477.81	308,405,709.83	19,479,078.33	11,098,750.45
西南地区	36,692,824.00	25,633,299.71	113,236,650.74	69,659,549.60
华中地区	9,778,392.00	6,472,644.74	37,945,419.00	24,341,330.09
其中: 关联交易	850,656.60	252,927.36	773,326.74	252,927.36
合计	661,852,693.81	340,511,654.28	170,661,148.07	105,099,630.14
内部抵消				
合计	661,852,693.81	340,511,654.28	170,661,148.07	105,099,630.14

25、主营业务税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	上年同期数
营业税	33,092,634.68	8,112,671.78
城建税	2,157,256.16	185,731.35
教育费附加	942,873.69	86,136.76
其他	294,931.02	2,542.40
土地增值税	8,114,578.41	0.00
合计	44,602,273.96	8,387,082.29

26、其他业务利润:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数			上年同期数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
餐厅	318,000.00	317,922.69	77.31	1,192,250.00	626,327.04	565,922.96
物业管理收入	990,605.50	682,367.13	308,238.37	289,435.62	676,618.49	-387,182.87
其他	33,991.71		33,991.71	300,405.80	76,973.08	223,432.72
合计	1,342,597.21	1,000,289.82	342,307.39	1,782,091.42	1,379,918.61	402,172.81

27、财务费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
利息支出	15,223,141.43	6,140,603.16
减：利息收入	2,960,227.95	1,610,039.64
汇兑损失		2,956.82
减：汇兑收益	7.53	
其他	24,216.91	20,974.95
合计	12,287,122.86	4,554,495.29

28、投资收益：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
短期投资收益	1,067,827.50	513,642.98
其中：其他短期投资收益	1,067,827.50	513,642.98
长期投资收益	2,559,840.39	24,770,677.03
其中：按成本法核算的被投资单位分派利润	7,380,000.00	6,765,000.00
长期股权投资差额摊销	-5,072,299.01	
联营或合营公司分配来的利润		8,022,000.00
期末调整被投资公司所有者权益增减金额	252,139.40	214,077.03
债权投资收益		9,769,600.00
合计	3,627,667.89	25,284,320.01

29、营业外收入：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
违约金收入		15,336.10
固定资产清理收益	477.50	95,062.97
其他	27,428.80	2,500.00
合计	27,906.30	112,899.07

30、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
固定资产清理损失	26,230.72	15,458.30
赔偿款		50,000.00
捐赠支出	220,000.00	2,000.00
其他	36,200.00	43,651.61
罚款支出	1,013.55	
合计	283,444.27	111,109.91

31、所得税：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
所得税	74,478,637.34	10,946,039.65
合计	74,478,637.34	10,946,039.65

32、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
收到往来款	23,600,000.00
收回代垫款项	8,950,000.00
其他	11,134,966.80
合计	43,684,966.80

33、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
支付往来款	34,000,000.00
归还往来款	12,605,300.00
支付各项费用	58,755,059.34
合计	105,360,359.34

(七) 母公司会计报表附注:

1、应收账款:

(1) 应收账款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数				期初数				账面净额
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内					5,873,835.30	100.00	17,621.51	0.30	5,856,213.79
合计					5,873,835.30	100.00	17,621.51	0.30	5,856,213.79

(2) 应收帐款坏帐准备变动情况

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
应收帐款坏帐准备	17,621.51	-17,621.51				0.00

(3) 本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款:

(1) 其他应收款帐龄

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数				账面净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内	267,050,492.70	55.23	6,115.37	0.30	267,044,377.33
一至二年	216,513,500.00	44.77	0.00	5.00	216,513,500.00
合计	483,563,992.70	100.00	6,115.37		483,557,877.33

账龄	期初数				账面净额
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内	354,171,392.18	99.99	22,973.68	0.30	354,148,418.50
一至二年	12,000.00	0.01	600.00	5.00	11,400.00
合计	354,183,392.18	100.00	23,573.68		354,159,818.50

注：期末本公司其他应收款账面余额中有 481,525,534.88 元系应收控股子公司款项，故未计提坏账准备。

2) 其他应收款坏帐准备变动情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	23,573.68	-17,458.31				6,115.37

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	481,525,534.88	99.58	354,060,468.71	99.97

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

3、长期投资：

(1) 长期投资分类

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资	106,317,000.00			106,317,000.00
对子公司投资				
对合营公司投资				
对联营公司投资				
其他股权投资	869,853,896.91	152,267,717.81		1,022,121,614.72
股权投资差额	5,865,370.35		338,386.75	5,526,983.60
合并价差				
合计	982,036,267.26	152,267,717.81	338,386.75	1,133,965,598.32
减：长期股权投资减值准备				
长期股权投资净值合计	982,036,267.26	/	/	1,133,965,598.32

(2) 长期股票投资

单位：元 币种：人民币

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司注册资本比例(%)	初始投资成本	投资金额	帐面净额	期末市价	期末市价总额
上海浦东发展银行股份有限公司	法人股	61,500,000	1.57	106,317,000.00	106,317,000.00	106,317,000.00	7.65	470,475,000.00
合计	/	61,500,000	/	106,317,000.00		106,317,000.00	/	470,475,000.00

(3) 其他股权投资

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	与母公司关系	占被投资公司注册资本比例(%)	投资期限	投资成本	期初余额	本期增减额	分得的现金红利	累计增减额	期末余额	核算方法
上海上实置业有限公司	对子公司投资	80	1999-10-14 ~ 2014-10-13	55,980,544.75	122,580,610.07	85,706,995.25		152,307,060.57	208,287,605.32	权益法
上海上实海云置业有限公司	对子公司投资	51	2003-11-14 ~ 2023-11-13	10,200,000.00	10,200,000.00				10,200,000.00	权益法
上海海锦房地产有限公司	对子公司投资	51	2005-03-11 ~ 2025-03-10	29,988,000.00		29,998,248.91		10,248.91	29,998,248.91	权益法
上海海际房地产有限公司	对子公司投资	51	2005-03-11 ~ 2025-03-10	29,988,000.00		29,998,248.91		10,248.91	29,998,248.91	权益法
重庆华新国际实业有限公司	对子公司投资	50	1994-09-23 ~ 2044-09-22	180,512,264.98	193,341,805.12	-227,938.55		12,601,601.59	193,113,866.57	权益法
河南国基家和万世置业有限公司	对子公司投资	93.40	2003-06-25 ~ 2013-06-20	61,410,928.04	71,059,301.78	41,168.94		9,689,542.68	71,100,470.72	权益法
上海淀山湖新城发展有限公司	对子公司投资	65	2001-12-24 ~ 2021-12-23	65,002,500.00	65,002,500.00				65,002,500.00	权益法
上海上实湖滨新城发展有限公司	对联营企业投资	50	2003-02-19 ~ 2023-02-18	125,000,000.00	125,000,000.00				125,000,000.00	权益法
上海上实发展投资顾问有限公司	对联营企业投资	40	2004-04-29 ~ 2024-04-28	400,000.00	818,713.28	657,390.78		1,076,104.06	1,476,104.06	权益法
上海海畅文化发展有限公司	对联营企业投资	40	2004-10-29 ~ 2014-10-28	400,000.00	780,992.42	-232,946.43		148,045.99	548,045.99	权益法
上海海外联合投资股份有限公司	对联营企业投资	20	2004-12-09 ~	150,000,000.00	150,000,000.00				150,000,000.00	权益法
上海实业开发有限公司	对合营企业投资	32.27	1988-09-14 ~ 2044-11-13	145,416,100.00	131,069,974.24			-14,346,125.76	131,069,974.24	成本法
上海扬子投资管理咨询有限公司	对联营企业投资	4.05	2005-04-29 ~ 2020-04-28	6,326,550.00		6,326,550.00			6,326,550.00	成本法
合计			~	860,624,887.77	869,853,896.91	152,267,717.81		161,496,726.95	1,022,121,614.72	

注: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 32.27%的出资额,同时取得实业开发对东方商厦租赁收益 90%的收益权以及对上海实业大厦租售收益 70%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) 股权投资差额

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	期初金额	初始余额	本期增加	本期减少	摊销金额	期末余额	形成原因	摊销年限
重庆华新国际实业有限公司	5,865,370.35	6,767,735.02			338,386.75	5,526,983.60	溢价收购股权	10
合计	5,865,370.35	6,767,735.02			338,386.75	5,526,983.60	/	/

(5) 累计投资占期末净资产的比例 89.92%。

4、主营业务收入及主营业务成本：

(1) 分行业主营业务

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
房地产租赁	15,251,639.81	7,399,336.59	14,394,278.33	7,293,950.45
商品销售	181,188.32	181,188.32	0.00	0.00
其中：关联交易	1,031,844.92	434,115.68	773,326.74	252,927.36
合计	15,432,828.13	7,580,524.91	14,394,278.33	7,293,950.45
内部抵消				
合计	15,432,828.13	7,580,524.91	14,394,278.33	7,293,950.45

(2) 分产品主营业务

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
上海金钟广场租赁	6,048,841.32	2,797,336.16	6,140,627.93	3,034,343.88
上海实业大厦租赁	4,961,651.70	2,362,098.46	4,264,049.70	2,127,578.77
上海高阳商务中心租赁	4,241,146.79	2,239,901.97	3,989,600.70	2,132,027.80
洁具销售	181,188.32	181,188.32	0.00	0.00
其中：关联交易	1,031,844.92	434,115.68	773,326.74	252,927.36
合计	15,432,828.13	7,580,524.91	14,394,278.33	7,293,950.45
内部抵消				
合计	15,432,828.13	7,580,524.91	14,394,278.33	7,293,950.45

(3) 分地区主营业务

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
上海地区	15,432,828.13	7,580,524.91	14,394,278.33	7,293,950.45
其中：关联交易	1,031,844.92	434,115.68	773,326.74	252,927.36
合计	15,432,828.13	7,580,524.91	14,394,278.33	7,293,950.45
内部抵消				
合计	15,432,828.13	7,580,524.91	14,394,278.33	7,293,950.45

5、投资收益：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数
长期投资收益	92,922,024.04	31,096,808.89
其中：按成本法核算的被投资单位分派利润	7,380,000.00	6,765,000.00
长期股权投资差额摊销	-338,386.75	
联营或合营公司分配来的利润		8,022,000.00
期末调整被投资公司所有者权益增减金额	85,880,410.79	16,309,808.89
合计	92,922,024.04	31,096,808.89

(八) 关联方及关联交易

1、存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法人代表
上海上实(集团)有限公司	上海	实业投资、国内贸易、授权范围内的国有资产经营与管理	母公司	国有独资公司	陈伟恕
上海上实置业有限公司	上海	房地产开发、经营、建筑设备、建筑材料销售	控股子公司	有限责任公司	董建明
上海上实房地产有限公司	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	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	卢铿
上海上实海云置业有限公司	上海	房地产开发、经营、咨询,自有房屋租赁,物业管理	控股子公司	有限责任公司	王德钧
上海海隆置业有限公司	上海	房地产开发、经营咨询,自有房屋租赁,物业管理及相关业务咨询服务	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	董建明
上海海锦房地产有限公司	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。(涉及行政许可的,凭许可证经营)。	控股子公司	中外合资	卢铿
上海海际房地产有限公司	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。(涉及行政许可的,凭许可证经营)。	控股子公司	中外合资	卢铿
河南国基家和万世置业有限公司	郑州	房地产开发与经营、建材、装饰材料、金属材料、五金交电、卫生洁具的销售,信息咨询	控股子公司	有限责任公司	王德钧
重庆华新国际实业有限公司	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	控股子公司	中外合资	卢铿
重庆华新国际城市发展有限公司	重庆	房地产综合开发;销售;建筑装饰材料	控股子公司的控股子公司	中外合资	卢铿
成都华新国际城市发展有限公司	成都	从事别墅区、工业区开发和旧城改造、建设、经营、室内装饰、建材生产及销售	控股子公司的控股子公司	中外合资	卢铿
成都华新锦绣物业管理有限公司	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、策划以及停车场服务	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	范海
四川锦绣装饰工程有限公司	成都	建筑装饰工程设计、施工及技术咨询;生产、销售灯具、卫生洁具、建筑装饰材料、家具	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	范海
四川维海置业有限公司	成都	房地产开发	控股子公司的控股子公司	有限责任公司	卢铿
上海淀山湖新城发展有限公司	上海	房地产开发经营、投资咨询服务、物业管理	控股子公司	有限责任公司	陈伟恕

2、存在控制关系关联方的注册资本及其变化情况

单位:万元 币种:人民币

关联方名称	注册资本期初数	注册资本增减	注册资本期末数
上海上实(集团)有限公司	185,900.00		185,900.00
上海上实置业有限公司	3,000.00		3,000.00
上海上实房地产有限公司	3,000.00		3,000.00
上海上实海云置业有限公司	2,000.00		2,000.00
上海海隆置业有限公司	1,800.00		1,800.00
上海海锦房地产有限公司	0.00	5,880.00	5,880.00
上海海际房地产有限公司	0.00	5,880.00	5,880.00
河南国基家和万世置业有限公司	6,000.00		6,000.00
重庆华新国际实业有限公司	4,194.00 万美元		4,194.00 万美元
重庆华新国际城市发展有限公司	500.00 万美元		500.00 万美元
成都华新国际城市发展有限公司	500.00 万美元		500.00 万美元
成都华新锦绣物业管理有限公司	300.00		300.00
四川锦绣装饰工程有限公司	500.00		500.00
四川维海置业有限公司	2,000.00		2,000.00
上海淀山湖新城发展有限公司	10,000.00		10,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化情况

单位: 万元 币种: 人民币

关联方名称	关联方所持股份 期初数	关联方所 持股份比 例期初数 (%)	关联方所 持股份增 减	关联方所 持股份增 减比例 (%)	关联方所持股份 期末数	关联方所 持股份比 例期末数 (%)
上海上实(集团)有限公司	43,057.16	73.28			43,057.16	73.28
上海上实置业有限公司	2,400.00	80.00			2,400.00	80.00
上海上实房地产有限公司	2,100.00	70.00			2,100.00	70.00
上海上实海云置业有限公司	1,020.00	51.00			1,020.00	51.00
上海海隆置业有限公司	1,260.00	70.00			1,260.00	70.00
上海海锦房地产有限公司	0.00	0.00	2,998.80	51.00	2,998.80	51.00
上海海际房地产有限公司	0.00	0.00	2,998.80	51.00	2,998.80	51.00
河南国基家和万世置业有限公司	5,604.00	93.40			5,604.00	93.40
重庆华新国际实业有限公司	2,097.00 万美元	50.00			2,097.00 万美元	50.00
重庆华新国际城市发展有限公司	400.00 万美元	80.00			400.00 万美元	80.00
成都华新国际城市发展有限公司	400.00 万美元	80.00			400.00 万美元	80.00
成都华新锦绣物业管理有限公司	285.00	95.00			285.00	95.00
四川锦绣装饰工程有限公司	475.00	95.00			475.00	95.00
四川维海置业有限公司	2,000.00	100.00			2,000.00	100.00
上海淀山湖新城发展有限公司	6,500.00	65.00	2,500.00	25.00	9,000.00	90.00

4、不存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	关联方与本公司关系
上实置业集团(上海)有限公司	母公司的控股子公司
上海上实投资发展有限公司	母公司的控股子公司
上海金钟商业发展有限公司	母公司的控股子公司
上海高阳宾馆有限公司	母公司的控股子公司
上海崇明东滩投资开发有限公司	母公司的控股子公司
上海实业开发有限公司	母公司的控股子公司
上海上实发展投资顾问有限公司	联营公司
上海海畅文化发展有限公司	联营公司
上海海外联合投资股份有限公司	联营公司

5、关联交易情况

(1) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联交易事项	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(%)
上海崇明东滩投资开发(集团)有限公司	公司将自有房屋金钟大厦 30 层整层向上海崇明东滩投资开发有限公司出租并收取租金	关联交 易按市 场价格 结算	850,656.60	5.58	773,326.74	5.37

6、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

应收应付款项名称	关联方	期初金额	期末金额
其他应付款	成都华新锦绣物业管理有限公司	4,154,516.45	4,154,516.45
其他应付款	四川维海置业有限公司	19,889,412.00	19,889,412.00
其他应收款	上海海外联合投资股份有限公司	6,451,547.49	197,043.79
其他应付款	上实置业集团（上海）有限公司	86,160,948.00	113,151,856.14

(九) 或有事项

无

(十) 承诺事项

无

(十一) 资产负债表日后事项

无

(十二) 其他重要事项

无

八、备查文件目录

- (一) 载有董事长亲笔签名的半年度报告文本。
- (二) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

上海实业发展股份有限公司

董事长：陈伟恕

二 五年八月二十六日