

上海实业发展股份有限公司

600748

2009 年年度报告



上实发展

2010 年 2 月 25 日

目 录

一、重要提示	2
二、公司基本情况	3
三、会计数据和业务数据摘要	4
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事和高级管理人员	9
六、公司治理结构	12
七、股东大会情况简介	16
八、董事会报告	17
九、监事会报告	27
十、重要事项	29
十一、财务会计报告	36
十二、备查文件目录	113

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) 上海上会会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司董事长陆申先生、总裁季岗先生及财务总监唐钧先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海实业发展股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	上实发展
公司的法定英文名称	SHANGHAI INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司的法定英文名称缩写	SID
公司法定代表人	陆申先生

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	阚兆森	陈英
联系地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 19 层	上海市淮海中路 98 号金钟广场 19 层
电话	021-53858859	021-53858859
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市浦东南路 1085 号华申大厦 601
注册地址的邮政编码	200120
办公地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 19 层
办公地址的邮政编码	200021
公司国际互联网网址	www.sidlgroup.com
电子信箱	sid748@sidlgroup.com

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	上实发展	600748	浦东不锈

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1996 年 9 月 19 日
公司首次注册登记地点		上海市工商行政管理局
最近变更	公司变更注册登记日期	2008 年 10 月 28 日
	公司变更注册登记地点	上海市工商行政管理局
	企业法人营业执照注册号	3100001004379
	税务登记号码	31011013227883X
	组织机构代码	13227883—X
公司聘请的会计师事务所名称		上海上会会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 层
公司其他基本情况		2003 年 2 月 26 日，公司名称由“上海浦东不锈薄板股份有限公司”变更为“上海实业发展股份有限公司”；2006 年 12 月，公司法定代表人由陈伟恕先生变更为马成樑先生；2008 年 5 月，公司注册资本由 587, 441, 643 元变更为 730, 845, 887 元；2008 年 6 月，公司注册资本由 730, 845, 887 元变更为 1, 083, 370, 837 元；2008 年 10 月，公司法定代表人由马成樑先生变更为陆申先生。

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	328,296,285.08
利润总额	368,246,609.76
归属于上市公司股东的净利润	244,499,957.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	229,789,017.03
经营活动产生的现金流量净额	961,939,479.12

(二) 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	-19,184,806.78
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	14,349,883.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,469,561.28
受托经营取得的托管费收入	2,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,401,070.62
所得税影响额	-2,358,606.45
少数股东权益影响额（税后）	-11,466,161.49
合计	14,710,940.49

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年		本期比上年同期增减 (%)	2007 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	2,272,655,489.01	2,010,852,075.58	2,010,852,075.58	13.02	2,340,377,922.72	1,620,290,609.92
利润总额	368,246,609.76	561,064,412.41	561,064,412.41	-34.37	180,074,379.40	311,574,618.60
归属于上市公司股东的净利润	244,499,957.52	363,325,186.82	363,325,186.82	-32.70	91,129,300.52	148,686,265.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	229,789,017.03	202,388,236.00	202,388,236.00	13.54	139,297,242.56	139,297,242.56
经营活动	961,939,479.12	-2,327,576,871.42	-2,326,825,311.39	141.33	-1,026,570,640.01	376,247,210.11

产生的现金流量净额						
	2009 年末	2008 年末		本年末比上年末增减 (%)	2007 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	13,074,421,501.50	12,469,923,803.37	11,553,733,791.54	4.85	9,083,252,690.29	4,372,363,146.03
所有者权益 (或股东权益)	2,525,236,009.69	2,627,860,187.69	2,597,860,187.69	-3.91	2,672,304,874.09	1,436,441,071.24

主要财务指标	2009 年	2008 年		本期比上年同期增减 (%)	2007 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.23	0.34	0.34	-32.35	0.13	0.25
稀释每股收益 (元 / 股)	0.23	0.34	0.34	-32.35	0.13	0.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.21	0.19	0.19	10.53	0.19	0.24
加权平均净资产收益率 (%)	9.55	14.28	14.37	减少 4.73 个百分点	6.20	10.61
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.92	8.00	8.00	增加 0.92 个百分点	9.47	9.94
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	0.89	-2.15	-2.15	141.40	-1.42	0.64
	2009 年末	2008 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2007 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.33	2.43	2.40	-4.12	3.68	2.44

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2008 年 3 月 27 日	22.81	143,304,244	2011 年 3 月 27 日		

前三年历次证券发行情况的说明：

(1) 2008 年 3 月 27 日，公司完成了向上海上实（集团）有限公司、上海上实投资发展有限公司非公开发行 143,304,244 股 A 股股票，公司总股本增至 730,845,887 股。

(2) 2008 年 4 月 29 日，公司 2007 年年度股东大会审议通过了《2007 年度利润分配方案暨资本公积金转增股本方案》，以非公开发行后总股本 730,845,887 股为基数，向全体股东按 10:0.80392 的比例派送红股，同时每 10 股派发现金红利 0.096 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4.0196 股股份，股权登记日为 2008 年 5 月 14 日。分配方案实施后，公司总股本增至 1,083,370,873 股。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况**1、股东数量和持股情况**

单位：股

报告期末股东总数				69,378 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	0	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	0	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	未知	1.85	20,036,834	7,792,167	0	无
中国农业银行－中邮核心优选股票型证券投资基金	未知	0.92	10,000,000	-16,955,756	0	无
裕隆证券投资基金	未知	0.74	7,970,796	7,970,796	0	无
博时价值增长证券投资基金	未知	0.68	7,396,308	7,396,308	0	无
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	未知	0.60	6,470,472	6,470,472	0	无
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	未知	0.54	5,804,931	5,804,931	0	无
中信证券股份有限公司	未知	0.51	5,508,500	5,508,500	0	无
交通银行－易方达科讯股票型证券投资基金	未知	0.37	4,000,000	4,000,000	0	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			20,036,834		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			10,000,000		人民币普通股	

裕隆证券投资基金	7,970,796	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	7,396,308	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	6,470,472	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	5,804,931	人民币普通股
中信证券股份有限公司	5,508,500	人民币普通股
交通银行—易方达科讯股票型证券投资基金	4,000,000	人民币普通股
中国建设银行—海富通风格优势股票型证券投资基金	3,600,000	人民币普通股
中国银行—嘉实沪深 300 指数证券投资基金	2,820,085	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人关系。	

上海上实（集团）有限公司系上海上实投资发展有限公司的控股股东；上海上实（集团）有限公司及上海上实投资发展有限公司与上述其他八大流通股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人关系。

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		2008 年，公司完成了向特定对象发行股份购买资产的关联交易。上海上实（集团）有限公司本次认购的股份在发行结束之日起三十六个月内不得转让。
2	上海上实投资发展有限公司	46,735,036	2011 年 3 月 27 日		2008 年，公司完成了向特定对象发行股份购买资产的关联交易。上海上实投资发展有限公司本次认购的股份在发行结束之日起三十六个月内不得转让。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			上海上实（集团）有限公司系上海上实投资发展有限公司的控股股东。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东上海上实（集团）有限公司是上海市人民政府重点扶持的大型企业集团，拥有 10 多家直属企业，投资业务领域涉及高新技术、金融投资、房地产、工业投资、现代农业和国内贸易等。

公司实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	上海上实（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	张志群
成立日期	1996 年 8 月 20 日
注册资本	18.59
主要经营业务或管理活动	实业投资，国内贸易（除专项规定），授权范围内的国有资产经营与管理

(3) 实际控制人情况

○ 法人

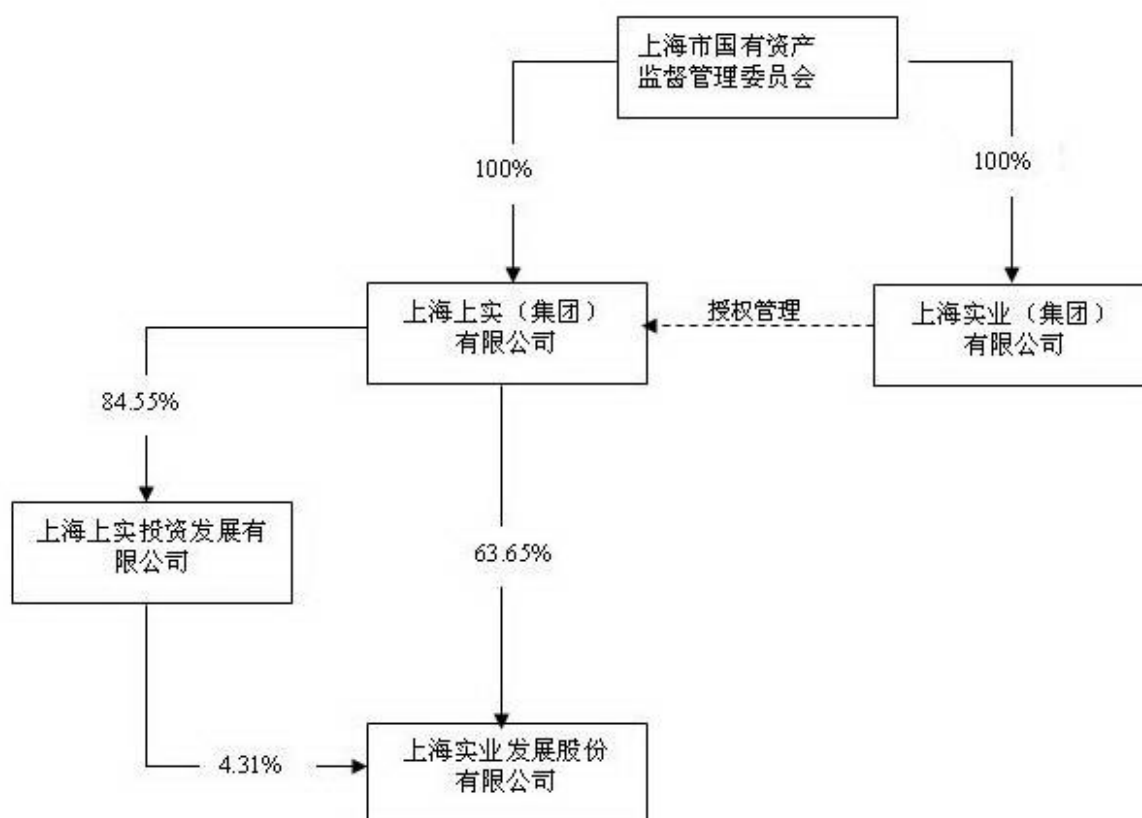
单位：元 币种：人民币

名称	上海市国有资产监督管理委员会
----	----------------

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期 起始日期	任期 终止日期	年初 持股数	年末 持股数	变动 原因	报告期内从公司 领取的报酬总额 (万元) (税前)	是否在股东单 位或其他关联 单位领取报酬、 津贴
陆申	董事长	男	53	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				54.70	否
季岗	总裁、副董事长	男	52	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				46.94	否
唐钧	副总裁兼财务总监	男	42	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				15.30 (7-12 月)	否
潘瑞荣	董事	男	55	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日					是
朱万毅	监事长	男	57	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日					是
陈传麟	监事	男	58	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日					是
王利华	监事	男	47	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日					是
吕清远	监事	男	53	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				40.42	否
盛志豪	监事	男	54	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日	4,447	4,447		34.35	否
刘显奇	副总裁	男	52	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				19.60 (7-12 月)	否
阚兆森	董事会秘书	男	53	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日	87,056	87,056		31.32	否
王立民	独立董事	男	59	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				2.50 (7-12 月)	否
吴大器	独立董事	男	55	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				2.50 (7-12 月)	否
张泓铭	独立董事	男	64	2009 年 6 月 29 日	2012 年 6 月 29 日				2.50 (7-12 月)	否
王德钧	副总裁 (已卸任)	男	54	2006 年 11 月 16 日	2009 年 6 月 29 日				14.46 (1-6 月)	否
赵卫群	财务总监 (已卸任)	女	46	2006 年 11 月 16 日	2009 年 10 月 9 日				23.91 (1-10 月)	否
高培勇	独立董事 (已卸任)	男	50	2006 年 11 月 16 日	2009 年 6 月 29 日				2.50 (1-6 月)	否
龚晓航	独立董事 (已卸任)	男	53	2006 年 11 月 16 日	2009 年 6 月 29 日				2.50 (1-6 月)	否
王柏棠	独立董事 (已卸任)	男	60	2006 年 11 月 16 日	2009 年 6 月 29 日				2.50 (1-6 月)	否

董事、监事、高级管理人员最近五年的主要工作经历：

1、**陆申**：历任共青团上海市委秘书长、上海城市酒店董事长、上实置业集团（上海）有限公司董事、副总经理、上海实业联合集团股份有限公司董事总经理，上海实业发展股份有限公司总裁、副董事长。现任本公司董事长。

2、**季岗**：历任闸北区服务公司副书记、副经理，中亚饭店总经理，上海不夜城服务有限公司董事长、总经理，闸北区人民政府商委、经委主任，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司副总裁，上海上实城市发展投资有限公司总裁，上实地产板块副总裁，上实投资（香港）有限公司执行董事、总裁，香港天厨有限公司总经理、副董事长。现任本公司总裁、副董事长。

- 3、唐钧：**曾任上海审计局主任科员，上海审计局外资处副处长，上海实业（集团）有限公司审计部总经理，上海实业控股有限公司执行董事，上海实业（集团）有限公司计财部副总经理。现任本公司党委副书记、副总裁，兼任本公司财务总监。
- 4、潘瑞荣：**曾任上海手工业局宣传处主任科员，上海市工业党委宣传处副处长，上海申日物产公司总经理，上海国际株式会社上海代表处副首席代表、海外事业部部长，上海国际株式会社董事上海代表处首席代表，上海上实（集团）有限公司办公室副总经理，上海国际（欧洲）集团公司副总裁、总裁，上海实业综合研究院理事、院长助理。现任上海实业（集团）有限公司资产管理部总经理，本公司董事。
- 5、朱万毅：**曾任上海轮胎橡胶（集团）有限公司监事会主席、党委副书记，上海市综合经济党委办公室主任，上海上实（集团）有限公司执行董事、副总裁，上海实业发展股份有限公司董事、副总裁。现任上海实业（集团）有限公司驻沪办事处首席代表、行政办公室总经理、董事会办公室总经理，上海实业（集团）有限公司董事、董事会秘书，本公司监事长。
- 6、陈传麟：**曾任上海第三印染厂劳资科副科长，上海海外公司人事处处长助理，上海上实（集团）有限公司海外服务部助理总经理，上海实业（集团）有限公司行政人事部助理总经理。现任上海实业（集团）有限公司人力资源部助理总经理，本公司监事。
- 7、王利华：**历任上海上标（集团）有限公司财务处长，上海上实（集团）有限公司计财部副总经理，上海实业发展股份有限公司监事。现任上海实业（集团）有限公司计划财务部副总经理，本公司监事。
- 8、吕清远：**历任中企房屋装修公司副经理、代经理，上实置业集团（上海）有限公司副总经理，上海实业发展股份有限公司监事。现任上海实业开发有限公司总经理，上海上实南开地产有限公司总经理，本公司监事。
- 9、盛志豪：**历任上海石化股份有限公司公用事业部计划财务科科长、上海石化股份有限公司水厂财务科科长、上海石化水务有限公司财务部主任，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司财务部副总经理，上海实业发展股份有限公司审计部总经理。现任本公司合约采购部总经理，本公司监事。
- 10、刘显奇：**曾任上海浦东发展银行社会保险基金部科长，上海永银房地产有限公司董事、总经理，上海安联投资发展公司副总经理，上海明天广场有限公司董事、总经理，上海 JW 万豪酒店及行政公寓业主代表，上海上实南洋大酒店有限公司董事、总经理，上海四季酒店业主代表，上实地产助理总裁，泉州市上实投资发展有限公司董事长，上海海际房地产有限公司董事长，上海上实南开房地产营销有限公司董事长。现任本公司副总裁。
- 11、阚兆森：**历任上钢三厂热轧薄板厂厂长办公室主任、企管办主任，上海浦东不锈钢薄板股份有限公司总经办主任、企管办主任、证券办主任、董事会秘书，上海实业发展股份有限公司董事会秘书、董事会办公室主任、副总裁。现任本公司董事会秘书。
- 12、王立民：**现任华东政法大学副校长，教授，博士研究生导师，博士后合作导师。兼任教育部高等学校法学学科教学指导委员会委员、中国司法考试协调委员会协调委员、“法治浙江”的专家咨询委员会委员、中国国际律师培训中心副主任、上海市法制宣讲团高级讲师、上海市政治学会副会长、上海市法学会法理法制史研究会副会长和法学教育研究会副会长、上海市中信正义律师事务所律师等职，上海市第二中级人民法院和闸北区、奉贤区、黄浦区人民检察院专家咨询员。现任本公司独立董事。
- 13、吴大器：**曾任上海大学文学院助教，见习律师、上海电力学院副教授，系副主任、上海电力学院副院长。现任上海金融学院副院长，兼任中国会计学会金融专业委员会委员、上海市金融法制研究会副会长、上海市特约审计员、上海市会计学会理事、上海市高校会计学科教研工作委员会委员，民盟中央委员兼上海市区工作委员会主任、浦东新区区委主委、东方国际创业股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

14、张泓铭：现任全国政协委员、建设部专家委员会成员、上海市人民政府参事、上海社会科学院城市与房地产研究中心主任、研究员、博士生导师。兼任上海市房产经济学会副会长、上海市房地产行业协会顾问、上海社会科学院房地产业研究中心常务副理事长、《中国房地产研究》季辑主编，复地(集团)股份有限公司独立董事，本公司独立董事。

(二) 在股东单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在股东单位任职。

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
朱万毅	上海实业(集团)有限公司	董事、董事会秘书	2008-12-01		是
潘瑞荣	上海实业(集团)有限公司	资产管理部总经理	2009-11-01		是
陈传麟	上海实业(集团)有限公司	人力资源部助理总经理	2000-08-01		是
王利华	上海实业(集团)有限公司	计划财务部副总经理	2004-11-01		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

公司董事、监事的报酬由公司股东大会决定；公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。《公司薪酬管理办法》（修订稿）经 2009 年 3 月 19 日公司第四届董事会第二十八次会议审核通过。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

公司建立了规范的考核评议和激励约束机制，以业绩为导向，以考核为依据，以考核与奖惩挂钩为原则，严格按照公司《绩效考核奖惩实施办法》对高级管理人员进行考核，董事、监事的津贴为其参加会议的差旅费补偿。

3、董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

详见“董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
马成樑	董事长	离任	董事会换届
卢铿	董事	离任	董事会换届
杨云中	董事	离任	董事会换届
龚力行	董事	离任	董事会换届
邓念	董事	离任	董事会换届
高培勇	独立董事	离任	连续两届任期届满
龚晓航	独立董事	离任	连续两届任期届满
王柏棠	独立董事	离任	连续两届任期届满
瞿定	监事长	离任	监事会换届
周道洪	监事	离任	监事会换届
陆申	董事长	聘任	董事会换届选举
季岗	总裁、副董事长	聘任	董事会换届选举
唐钧	董事、副总裁兼财务总监	聘任	董事会换届选举
潘瑞荣	董事	聘任	董事会换届选举
朱万毅	监事长	聘任	监事会换届选举
陈传麟	监事	聘任	监事会换届选举
王立民	独立董事	聘任	董事会换届
吴大器	独立董事	聘任	董事会换届

张泓铭	独立董事	聘任	董事会换届
王德钧	副总裁	离任	职务调整
阚兆森	副总裁	离任	职务调整
赵卫群	财务总监	离任	工作变动

（五）公司员工情况

在职员工总数	66 人
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销策划及技术人员	45
财务人员	7
管理人员	14
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士研究生	17
大学本科	34
大专及以下	14

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

公司根据《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律法规规定，建立了股东大会、董事会、监事会和管理层“三会一层”的法人治理结构，形成科学有效的职责分工和制衡机制。董事会下设战略与投资、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，制订并不断完善了各项管理办法、议事规则和工作程序，明确了决策、执行、监督等方面职责权限，保证了“三会”及专门委员会运作规范、程序完善。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。

公司本着公开、公平、守信的原则，在与公司相关利益者的交往中，做到诚实守信，公平交易，使公司稳健成长。具体内容如下：

1、股东与股东大会：公司股东享有法律法规及《公司章程》规定的合法权利。公司治理结构能够保证所有股东享有平等的权利和义务。报告期内，公司共召开两次股东大会，会议召开均严格按照有关法律法规、《公司章程》《股东大会议事规则》等要求履行相应的召集、召开表决程序，股东大会经律师现场见证并对其合法性出具法律意见书。

2、控股股东与上市公司：公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动。公司在人员、资产、财务、业务等方面具有独立性。报告期内，公司不存在控股股东非经营性占用公司资金行为。

3、董事与董事会：公司严格按照《公司章程》规定的程序选聘董事，公司董事会的人数和人员构成符合法律、法规的规定和要求，全体董事均能忠实、勤勉地履行职责并积极参加监管机构的有关培训。报告期内，公司按照法律法规和监管要求，完成了新一届董事会的换届成立工作。根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等规定，公司选聘了新一届的独立董事，现届董事会有7名董事，其中独立董事3位，并担任了各个专业委员会的召集人，确保了独立董事的专业和监督作用。为完善公司治理机制、加强内部控制建设，公司对《公司章程》《公司薪酬管理办法》《公司董事会审计委员会年报工作规程》进行了修订，并严格依规开展审计委员会运作，充

分发挥董事会审计委员会在年报编制和信息披露工作方面的监督职能。

4、监事和监事会：公司严格按照《公司章程》规定的程序选聘监事，监事会的人数和人员构成符合法律、法规的规定和要求，全体监事均能够认真履行职责，依法、独立地对公司生产经营情况、财务状况以及公司董事和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及投资者的合法权益。

报告期内，公司完成新一届监事会的换届选举工作，现届监事会有5名监事，其中职工监事2名，监事会定期召开监事会会议，并建立了董、监事沟通机制，监事列席董事会并发挥法定监督职能。

5、信息披露与透明度：公司始终保持良好的运营透明度，保证信息披露真实、准确、完整、及时、公平，确保所有股东获得信息的机会平等。公司指定《中国证券报》《上海证券报》为公司信息披露的媒体；能够按照法律法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定开展信息披露工作。

6、投资者关系管理：公司不断完善、加强投资者关系管理工作，通过网络平台、电话以及面对面接待等渠道和方式加强与投资者的沟通，充分尊重和维护广大投资者的利益，积极建树互动互信的股东文化。

（二）董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否 独立董事	本年应参 加董事会 次数	亲自出席 次数	以通讯方 式参加次 数	委托出席 次数	缺席次数	是否连续两 次未亲自参 加会议
陆申	否	11	3	8	0	0	否
季岗	否	6	2	4	0	0	否
唐钧	否	6	2	4	0	0	否
潘瑞荣	否	6	2	4	0	0	否
王立民	是	6	2	4	0	0	否
吴大器	是	6	2	4	0	0	否
张泓铭	是	6	2	4	0	0	否

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》，其中规定：

除具有《公司法》和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，公司赋予独立董事以下特别职权：

（一） 公司重大关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据；

（二） 向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

（三） 向董事会提请召开临时股东大会；

(四) 提议召开董事会；

(五) 独立聘请外部审计机构和咨询机构；

(六) 可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

(七) 就股权激励计划是否有利于公司的持续发展，是否存在明显损害公司及全体股东利益发表独立意见，并就股权激励计划向所有的股东征集委托代理投票权。

独立董事行使上述第(五)项规定的职权应当取得全体独立董事的同意，相关费用由公司承担；行使上述其他职权应当取得全体独立董事二分之一以上同意。

董事会设立战略与投资、审计、提名、薪酬与考核委员会。公司应按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《上市公司治理准则》的规定，保证上述专门委员会中独立董事的配备比例、资质等符合规定。

公司向独立董事提供以下工作保障：

1、公司应当保证独立董事享有与其他董事同等的知情权，及时向独立董事提供相关材料和信息，定期通报公司的运营情况，必要时可组织独立董事实地考察。

2、凡须经董事会决策的事项，公司必须按法定的时间提前通知独立董事并同时提供足够的资料，独立董事认为资料不充分的，可以要求补充，当两名或两名以上独立董事认为资料不充分或论证不明确时，可联名书面向董事会提出延期召开董事会会议或延期审议该事项，董事会应予以采纳。

3、公司向独立董事提供的资料，公司及独立董事本人应当至少保存五年。

4、公司应提供独立董事履行职责所必需的工作条件。公司董事会秘书应积极为独立董事履行职责提供协助，如介绍情况、提供材料等。独立董事发表的独立意见、提案及书面说明应当公告的，董事会秘书应及时办理公告事宜。

6、独立董事行使职权时，公司有关人员应当积极配合，不得拒绝、阻碍或隐瞒，不得干预其独立行使职权。

7、独立董事聘请中介机构的费用及其他行使职权时所需的费用由公司承担。

8、公司应当给予独立董事适当的津贴。津贴的标准应当由董事会制订预案，股东大会审议通过，并在公司年报中进行披露。除上述津贴外，独立董事不应从该公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员取得额外的、未予披露的其他利益。

9、公司可以建立独立董事责任保险制度，以降低独立董事正常履行职责可能引致的风险。

报告期内，独立董事对公司高管聘任、聘任审计机构、受让股权和受益权、关联交易、对外担保、募集资金补充流动资金等事项均发表了独立意见，依法合规地履行了独立董事职责。

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

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司在业务方面完全独立于控股股东，具有独立的业务体系，自主经营，控股股东不存在干预公司经营运作的情形。
人员方面独立完整情况	是	公司建立了独立的劳动、人事及薪酬管理体系和制度，公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面完全独立。公司高级管理人员全部在公司领取报酬，没有在股东单位兼职的情况。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立、完整的法人财产权，与控股股东之间产权关系清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。本年度公司完成非公开发行暨重大资产重组后，相关的产权过户、工商变更登记、股权过户等相应手续已全部完成，权属清晰。
机构方面独立完整情况	是	公司建立了完全独立于控股股东的组织架构体系，公司董事会、监事会和内部机构保持独立运作。
财务方面独立完整情况	是	公司建立了独立的财务会计核算体系和财务管理制度，公司独立在银行开户，

	独立核算、依法独立纳税、独立作出财务决策，不存在控制人干预公司资金使用的情况。
--	---

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司按照《上海证券交易所上市公司内部控制指引》《财政部企业内部控制基本规范》等法律法规的相关规定，积极推进公司法人治理结构和现代企业管理制度建设，进一步完善各项内部控制制度，认真检查、评估各部门及控股子公司的各项业务，力争成为具有较高管理运作水平、较强风险控制能力和持续发展能力的国有控股上市公司。本公司内部控制的目标是：预防内部系统风险、规避外部经营风险、强化风险管理，实现有效地动态控制，促使经营和管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，保证公司经营管理目标的实现。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	内控制度的建设和完善是实施内控工作的基础保证。公司在年初制订了建立和健全内部控制的工作计划，通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。截止 2009 年 12 月底，公司已编制并应用的公司级管理标准累计 73 份，部门工作职责 17 份。其中管理标准分为公司治理、财务、审计监察、目标成本、工程技术、规划设计、合约采购、营销、人力资源、信息化、品牌建设、风险防范、综合协调、投资管理、企业基础管理、党群工作等 17 大类，覆盖了公司所有经营业务范围。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司的监事会、董事会审计委员会对董事、高级管理人员的管理行为进行监督，同时检查公司财务和监督公司内部审计制度及实施、审查公司内控制度等，公司审计部负责内控制度的建立和完善，根据董事会审计委员会通过的内审工作计划，定期或不定期对公司及控股子公司进行内部审计和内控检查评价工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立起一套较完整的内控体系，从公司治理层面到各流程层面均建立了系统的内部控制制度。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计部直接由审计委员会指导工作，保证了其机构设置、人员配备和工作的独立性。同时，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况，审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司严格按照《公司法》《会计法》《企业会计准则》等法律法规，建立了规范、完整的财务管控和操作制度，并对各个经营环节进行有效控制，确保会计凭证、核算与记录及其数据的准确性、可靠性和安全性；为强化资金管理，包括总部在内，各参、控股公司的资金也统一由公司通过网银系统管理、调度、监管，以确保公司资金的整体安全和运用效率。报告期内公司按照监管要求，更新了《募集资金管理办法》等制度，未出现违规使用资金、大股东占用资金等情况，切实维护了公司自身和投资者的权益。
内部控制存在的缺陷及整改情况	目前公司的内控制度较为健全并得到了有效执行，保证了公司经营活动的正常进行，对经营风险起到较好的控制作用，公司未来将在以下方面不断提升内部控制工作： 1、优化内部控制的管控模式，采取集中管理和授权管理相结合的内部控制模式，在提高效率的基础上强化管控，加强授权后的程序控制和过程监督；确保内部控制制度全面、有效的得到执行。 2、完善动态的内外部环境分析、发展目标的调整、重大事项的标识、风险评估、风险对策、控制活动、信息沟通等机制，落实责任，实行动态的内部控制措施。 3、进一步加强内审工作。根据董事会审计委员会批准的内部审计计划，定期或不定期对内部控制活动进行检查和评价，真正实现内部审计作为一个控制系统，对保证公司经营管理目标的实现提供合理的保证。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司对高级管理人员主要依据董事会审议通过的《薪酬管理办法》和年度经营管理目标进行检查与考核。公司高级管理人员的薪酬按照公司董事会薪酬与考核委员会制定的《公司薪酬管理办法》的规定执行。《公司薪酬管理办法》（修订稿）经 2009 年 3 月 19 日公司第四届董事会第二十八次会议审核通过。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

《上实发展 2009 年度内部控制自我评估报告》

《上实发展 2009 年度社会责任报告》

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制定有《信息披露管理办法》及《年报信息披露重大差错责任追究制度》，根据有关规定，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，将查明原因并依情节轻重追究当事人的责任。本报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介**(一) 年度股东大会情况**

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年年度股东大会	2009 年 6 月 29 日	《中国证券报》《上海证券报》	2009 年 6 月 30 日

本次大会采取记名投票的方式逐项表决审议通过了如下议案：

- 1、《公司 2008 年度董事会工作报告》；
- 2、《公司 2008 年度监事会工作报告》；
- 3、《公司 2008 年年度报告及摘要》；
- 4、《公司 2008 年度财务决算报告》；
- 5、《公司 2008 年度利润分配议案》；
- 6、《关于续聘上海上会会计师事务所的议案》
- 7、《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》；
- 8、《关于换届选举公司董事的议案》；
- 9、《关于换届选举公司监事的议案》；
- 10、《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》。

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 11 月 26 日	《中国证券报》《上海证券报》	2009 年 11 月 27 日

本次股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式，审议通过了以下议案：

- 一、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；
- 二、《关于公司非公开发行股票方案的议案》；
- 三、《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析的议案》；
- 四、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》；
- 五、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。

八、董事会报告

一、管理层讨论与分析

（一）报告期内公司总体经营情况回顾

2009年度，得益于暖市政策提振、流动性充裕、通货膨胀预期等多重因素共同作用，国内房地产市场率先触底反弹，特别是年中以来，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带动市场整体成交活跃，量价高企，市场供求格局的短时改变也促进规模企业特别是大型国企的投资意愿趋于强烈。而在国房指数重回景气的同时，部分地区出现土地溢价增速过快、房价受投机资金推动增幅较大等现象，进而引致中央在第四季度集中出台了以抑制市场投机需求为主的系列调控政策，政策调控风险再次引起行业关注，并在一定程度上影响着市场主体的当前行为及未来预期。

报告期内，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，顺势而为，主动调整，灵活策略，着力协调解决重点和难点项目，通过对管控模式的持续调整推动公司管理能级不断提升，项目开工建设如期推进，因地制宜加快项目销售实现存量变现，并在风险控制、债务结构调整、品牌建设等方面取得了新的进展。年内，公司通过资产盘活促进整体资产质量不断提高，并获注入优质土地，增加了资源储备，全面确保了公司主营业务平稳增长。

主营业务中：青岛上实·海上海、天津莱茵小镇二期、大理洱海庄园一期二标、成都锦绣森邻二期和海源别墅等项目，顺利完成竣工验收；朱家角项目二期、青岛啤酒城住宅、湖州酒店地块、天津项目三期和泉州项目前期策划工作已经启动；其中，青岛上实·海上海获2009年度青岛明星楼盘、青岛最具影响力风云楼盘称号，上海黄浦新苑获评“全国和谐小区”及“全国安全社区”。上实物业公司强化高档物业市场定位，着力在公共物业、写字楼、高档住宅、别墅项目上进行开拓，实现经营收入与净利润同比较大增长，年内成功获得“世博轴”和“中国航海博物馆”等重大项目的物业管理权，并获评“中国物业管理行业承担社会责任优秀企业”、“中国物业管理创新金牌服务单位”等奖项。公司年内重点投资项目开发进展情况详见附表。

2009年度，公司实现营业收入2,272,655,489.01元，比上年同期增加13.02%，主要原因系项目公司实现的销售收入增加；实现营业利润328,296,285.08元，比上年同期减少40.28%，主要原因系上年同期转让子公司股权实现收益较多；实现净利润244,499,957.52元，比上年同期减少32.70%，主要原因系上年同期转让子公司股权实现收益较多。

附表：公司重点投资项目开发进展情况

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)
天津“莱茵小镇”	住宅、 商业	在建	100	185500	498218.8	0	134664.56	123141.85	58418.96
青岛国际啤酒城（一期）	住宅、 商业	拟建	100	504281	630000	报告期内，项目处于前期规划阶段。			
青岛上实·海上海	住宅、 酒店	在建	55	103641	142900	0	86989 (住宅)	85989	54136
上海“海源别墅”* (一期)	别墅	在建	100	94100	45646	0	27100	23225	2415.19
上海上实朱家角特色居住区	住宅	在建	100	363582	534328	111900	111900	0	0
上海“黄浦新苑”* (二期)	住宅、 商业、 办公	竣工	100	68000	67500	0	0	0	21006.03
上海“长海大厦”	商业、 办公	在建	51	37000	34716	34716	0	0	0
湖州“东方国际别墅” (湖峰公司)	住宅	在建	100	24379	62951	64573	64573	0	0
湖州“上实湖峻花园” (湖峻公司)	住宅	拟建	100	34522	85555	报告期内，项目处于前期开发阶段。			

湖州“上实假日酒店” (湖源公司)	商业	拟建	100	87083	131212	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 (湖滨公司)	商业	拟建	100	43127	89885	报告期内, 项目处于前期开发阶段。			
湖州湖东分区 BLD22-3/4 地块 (湖鸿公司)	商业	拟建	100	37588	94228	报告期内, 项目处于前期开发阶段。			
湖润商务广场(一期) (湖州湖东分区 HD48 地块) (湖润公司)	商业	拟建	100	10135	27122	7122	7122	0	0
成都“锦绣森邻”*	住宅、 商业	竣工	100	68000	222592.6	0	219337.18	219337.18	91221.86
重庆“水天花园”*	住宅、 商业	在建	50	62649	248003	0	148635.08	148635.08	17421.35
大理“洱海庄园”*	住宅、 商业	在建	75	110600	388978	46323	160369	114046	51676.05
泉州东海滩涂整理项目	住宅、 商业	拟建	100	1491946	3062387	报告期内, 项目基本完成回填工程, 处于前期规划阶段。			

注: 带“*”号项目的销售面积为报告期内结算面积。

公司是否披露过盈利预测或经营计划：否

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20% 以上：否

（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

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	1,857,581,075.91	1,146,533,491.56	38.28	11.57	38.61	减少 12.04 个百分点
工程承包行业	386,285,717.36	374,126,638.96	3.15	21.74	24.21	减少 1.92 个百分点
分产品						
房地产销售	1,716,125,276.71	1,075,771,606.85	37.31	12.18	39.53	减少 12.29 个百分点
工程承包	386,285,717.36	374,126,638.96	3.15	21.74	24.21	减少 1.92 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	1,125,268,714.32	2.48
西南地区	888,503,508.95	322.23
东北地区	165,134,196.00	-71.82
华北地区	64,960,374.00	-25.96

3、公司主要财务状况、经营成果指标比较情况

项目	2009.12.31	2008.12.31	增减幅度 (%)	主要原因
应收账款	15,145,065.71	103,595,897.19	-85.38	合并范围减少所致
预付款项	85,199,303.51	178,181,147.45	-52.18	合并范围减少及预付款转入在建项目成本所致
一年内到期的非流动资产	-	220,679,659.85	-100.00	收回应收款所致
长期应收款	-	113,280,779.34	-100.00	合并范围减少所致
商誉	-	8,294,169.75	-100.00	合并范围减少所致
递延所得税资产	3,868,970.07	10,694,826.36	-63.82	可抵扣暂时性差异减少所致
银行借款	5,253,107,449.91	3,622,406,409.88	+45.02	银行借款增加所致
预收款项	1,796,269,028.30	251,399,853.48	+614.51	预收商品房销售款增加所致
应交税费	-46,421,449.60	298,905,354.71	-115.53	上缴及预缴各种税费所致
其他应付款	3,056,176,879.73	5,100,323,054.32	-40.08	归还大股东代垫的前期开发费用所致
资本公积	541,378,784.16	847,331,462.29	-36.11	收购同一控制下企业产生的股权溢价所致
未分配利润	735,960,850.91	531,301,268.93	+38.52	当期实现利润及利润分配所致
项目	2009.1-12	2008.1-12	增减幅度 (%)	主要原因
营业税金及附加	114,767,052.98	241,458,219.65	-52.47	项目公司税收清算所致

投资收益	-34,247,393.18	148,338,811.28	-123.09	上年同期转让子公司股权 实现收益较多所致
营业外收支	39,950,324.68	11,329,520.91	+252.62	收到补偿款及科技扶持金所致

（三）对公司未来发展的展望

1、面临的市场环境、公司未来发展的机遇和挑战

现阶段，宏观经济虽有企稳，但内外部环境依然复杂，经济增长方式转变及结构调整仍需时日，经济刺激计划仍将继续，财政政策与货币政策短期回调的空间有限。因此，房地产市场作为经济基本面的延续，阶段性反弹的持续性、市场供求格局的调整方式和方向等都存在诸多可能。中长期来看，户籍制度改革、城镇化建设的深化将加速全国特别是二、三线城市的城市化进程，将持续衍生出对住宅、商业等物业的新增需求。当前阶段，政策调控与市场联动更趋明显，政策取向对市场交易主体行为和预期的影响更为直接。市场交易层面的调控促使市场主体更趋审慎，但不会改变市场供求格局；而对土地市场的调控将进一步提高市场准入和市场集中度，这都要求市场开发主体不断提高资本运作能力以及专业化水平。基于当前的政策及市场环境，公司将进一步明确战略导向，优化区域布局，不断提升专业开发水平，精细产品结构与供应模式，把握城市化进程中居民多层次物业需求增长的市场机遇。

2、公司发展的主要优势

（1）战略布局趋于合理，专业化水平不断提高。公司始终坚持集成创新发展模式，以“集中优势资源，沿海沿江布局，聚焦核心区域”为主导战略，以上海为中心，重点拓展长三角地区和环渤海城市群，选择性进入西南地区、海西地区等热点版块。公司主营业务集成房地产投资开发、不动产经营、物业管理三大板块，主营业务板块高度协同；产品结构以中、高端住宅产品为主，兼顾发展适当比例的商用物业项目。公司投资项目所属城市，如上海、青岛、天津、哈尔滨、湖州、大理、成都、泉州等地，普遍具有较好的经济基础和发展潜力，同时，公司所开发项目主要为项目所在地城市的中高端物业，具有地理位置优越、物业品质优秀、项目定位清晰等差异化竞争优势。公司经过多年的跨地区、多业态、多项目开发，积累了较为全面的开发管理经验，下阶段，公司将继续完善管控模式，提高管理效率和执行力，全面提升住宅产品赢利能力和商业物业运营能力，

（2）项目资源储备优越，具备持续发展基础。公司完成定向增发后，所属土地资源及项目储备大幅提升，而且普遍具备较好的成本优势，为公司未来三到五年内的持续发展奠定了坚实基础，也为公司未来的战略整合留存了空间。在开发当前储备项目的同时，公司将充分利用内外部有力条件，依托大股东实力支持，结合战略发展要求，适时择优吸储高品质土地项目，不断增厚公司资源储备。同时，进一步强化主营业务中房地产开发、不动产经营、物业管理各业务板块的协同能力，促进公司主营业务稳定持续发展。

（3）产品与服务不断创新，品牌价值稳步提升。公司经过多年发展，在都市精品公寓、生态人文别墅、新城区整体开发等方面积累了多业态开发运营经验。公司在优化产品结构的同时，正不断创新供应模式，努力形成系列品牌产品，提升产品与服务品质，提高产品复制能力。公司积累有良好的品牌价值和客户资源，在行业市场整合加速的过程中，公司具备依托品牌产品和品牌物业推动品牌扩张以及整体品牌价值提升的内在基础。

（4）公司商誉良好，融资渠道稳定广泛。公司始终非常珍视企业商誉，在广泛的外部合作中始终坚守诚信，推动共赢，公司品牌及商誉获得了政府、客户与合作伙伴的广泛认同。同时，公司凭借良好商誉，建立了广泛互信的银企合作关系，具备稳定而优惠的信贷来源；公司所属房地产开发、不动产经营、物业管理等板块普遍具有良好的盈利基础及预期，在外部融资环境日趋宽松的条件下，公司具备通过资本市场开展多渠道融资的内在基础。

3、公司面临的主要风险及解决方案

当前，国内外经济及市场环境仍充满变数，国内房地产市场中的基本居住需求、改善性居住需求、物业投资等需求在前阶段市场运行中已有所释放。随着政策调控与行业市场联动的增强，公司关注到针对房价短期内增速过快等现象，为平衡市场供求格局，中央政策调控的深度、广度和力度趋于强化，策略趋紧在抑制市场投机行为的同时也将对投资需求产生影响，综合考虑后续货币政策措施，行业市场短期面临高位盘整的压力。同时，行业市场准入与集中度的逐渐提高也对市场主体的战略竞争能力提出新的要求。

公司将继续强化宏观研判能力，把握流动性充裕、通胀预期趋强、市场需求阶段性释放所带来的市场机会以及城市化进程所带来的行业机遇，回避系统风险，完善战略布局，增厚资源储备，加快项目开发与产品周转，夯实主营业务，确保财务稳健，积极拓展资本市场融资空间，在变化中、调整中谋求发展。

4、新年度经营计划

基于房地产行业的产业属性以及对上下游产业的关联效应，预期政策取向仍将以稳定房价、促进房地产行业健康持续发展为基础。2010 年，国内房地产市场受经济企稳、政策维稳、供求结构、通胀预期等因素影响，整体运行或将相对平稳。

在行业市场调整发展的过程中，公司将坚持既有战略导向与集成创新发展模式，充分宏观研判，深化结构调整，不断提升管控效率与管理能级，确保年内重点项目开工建设与销售稳步推进，确保公司财务稳健，全面提升企业抵御风险能力。同时，充分利用优势资源，把握行业与资本市场时机，优化结构，平衡节奏，在发展中有效调整，在调整中实现发展，推动公司战略竞争能力不断提升。2010 年度，公司力争实现营业收入 28 亿元，预计营业成本 18 亿元。

(1) 提高专业开发水平，提升战略竞争能力。公司将继续完善管控模式，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，全面促进住宅项目盈利能力、商业项目招商能力以及综合运营能力的提升。同时，明确以上海为核心，以“长江三角洲”为拓展目标，以天津、青岛为主的“环渤海湾”和成都、泉州为主的“华南片区”为两翼的战略布局，从定性、定量两个方面明确战略定位，深化集成创新发展模式，集中优势资源聚焦重点区域精耕细作，确保盈利重点与开发重点，整体提高战略竞争能力。

(2) 完善产品供应模式，全面建树品牌价值。公司将进一步调整短期、中长期项目比例和产品结构，坚持以中高端商品住宅开发为主，注重提升商业项目的综合运营能力，通过标准化产品研发，形成品牌产品系列，推动产品复制能力，完善产品供应模式，以品牌产品提升品牌价值，推动由项目扩张到品牌扩张的转变。2010 年，上实物业公司在向广大客户贡献优质专业服务的同时，将确保做好“世博轴”、“中国航海博物馆”、“环球金融中心”等重大项目的物业管理工作，把握世博会主题契机，扩大品牌影响力。

(3) 加快项目开发建设，因时因地增力营销。2010 年，公司将依托战略导向，结合市场实际推进策略执行，进一步协调理顺内外部多层级关系，积极主动开展行业内外广泛合作，加快决策和项目实施进程，持续推进扁平化运作，进一步充实项目一线力量，从开工建设、招标采购等环节提升项目现场管理能力，注重风险防控，兼顾效率与效益，形成良性循环，全面推进权重项目开发建设。同时，灵活把握行业市场节奏，因时因地加速存量及新增量变现，注重销售指标、成本目标、现金流目标等经济类指标的全面改善。

(4) 推进资本市场融资，持续优化财务结构。在前期调整债务结构的基础上，通过资金面的不断改善降低资产负债率，控制债权融资比例，开拓股权融资渠道，全面降低公司财务成本。2009 年度，公司启动了资本市场融资即非公开发行股票募资工作，2010 年度，公司将继续推进该项工作，积极协调各方关系，把握资本市场发行时机，力争发行成功。

5、公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

6、资金需求、使用计划及来源情况

根据发展战略，公司现有房地产项目进入全面开发阶段，同时将加大在重点区域的土地储备和新项目开发，公司后续资金需求大大增加。为降低公司负债率，解决公司资金来源，满足项目开发资金需求并提高资金使用效率，公司拟采取以下措施：

- （1）公司将积极推动定向增发方案的实施；
- （2）公司将通过提高经营效率，加强营销管理，加速销售回款；
- （3）公司将加强与银行及非银行金融机构的良好合作，采取多渠道方式融资；
- （4）公司将加强资金管理与监控，协调项目进度与现金流计划的一致；
- （5）公司将根据未来发展业务，适时引入战略投资者。

二、公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司各项目开发均按计划推进，详见“管理层讨论与分析”。

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

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

四、董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第二十六次会议	2009 年 1 月 9 日	1、《关于公司向中国工商银行上海浦东开发区支行申请贷款的议案》；2、《关于公司向上海浦东发展银行股份有限公司黄浦支行申请资产抵押贷款的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 1 月 10 日
第四届董事会第二十七次会议	2009 年 2 月 4 日	1、《关于公司向浙商银行股份有限公司上海分行申请资产抵押贷款的议案》；2、《关于公司为全资子公司上海远东国际桥梁建设有限公司向中国民生银行上海分行第三总部西南分部申请综合授信贷款提供担保的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 2 月 6 日
第四届董事会第二十八次会议	2009 年 3 月 19 日	1、《公司 2008 年度行政工作报告》；2、《公司 2008 年度董事会工作报告》；3、《公司 2008 年年度报告及摘要》；4、《公司 2008 年度财务决算报告》；5、《公司 2008 年度利润分配的预案》；6、《关于续聘上海上会会计师事务所的议案》；7、《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》；8、《关于公司向交通银行长宁支行申请综合授信额度的议案》；9、《关于公司向中	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 3 月 20 日

		国农业银行上海市分行申请贷款的议案》；10、《关于公司向交通银行长宁支行申请委托贷款的议案》；11、《公司 2008 年度内部控制的自我评估报告》；12、《公司 2008 年度社会责任报告》；13、《公司薪酬管理办法（修订稿）》；14、《公司董事会审计委员会年报工作规程（修订稿）》；15、《关于授权公司行政 2009 年度 25 亿元贷款额度的议案》		
第四届董事会第二十九次会议	2009 年 4 月 24 日	公司《2009 年度第一季度报告》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 4 月 28 日
第四届董事会第三十次会议	2009 年 6 月 5 日	1、《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》；2、《关于换届选举公司董事的议案》；3、《关于召开公司 2008 年度股东大会的议案》；4、《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》；5、《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》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 9 日
第五届董事会第一次会议	2009 年 6 月 29 日	1、《关于选举公司董事长和副董事长的议案》；2、《关于聘任公司总裁的议案》；3、《关于聘任公司高级管理人员的议案》；4、《关于聘任公司董事会秘书、证券事务代表的议案》；5、《关于调整董事会专业委员会成员的议案》；6、《关于授权公司经营层投资审批权限的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 6 月 30 日
第五届董事会第二次会议	2009 年 7 月 23 日	《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》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 7 月 25 日
第五届董事会第三次会议	2009 年 8 月 26 日	1、《公司 2009 年半年度报告及摘要》；2、《关于公司控股子公司上海海际房地产有限公司 100%股权挂牌转让的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 月 28 日
第五届董事会第四次会议	2009 年 9 月 1 日	1、《关于公司向浙商银行股份有限公司上海分行申请资产抵押贷款的议案》；2、《关于公司向交通银行股份有限公司上海长宁支行申请贷款的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 3 日
第五届董事会第五次会议	2009 年 10 月 20 日	1、《公司 2009 年第三季度报告》；2、《关于公司向上海农村商业银行普陀支行申请贷款的议案》；3、《关于同意赵卫群女士辞去公司财务总监职务的议案》；4、《关于聘任唐钧先生为公司财务总监的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 10 月 22 日
第五届董事会第六次会议	2009 年 11 月 2 日	一、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；二、《关于公司非公开发行股票方案的议案》；三、《关于本次非公开发行股票预案的议案》；四、《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析的议案》；五、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》；六、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》；七、《关于提请召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 3 日

本报告期内，公司董事会完成了换届选举，共召开了 11 次董事会，全体董事均出席了会议，按照董事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了会议决议。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

2009 年度，公司董事会共召集了两次股东大会，即 2008 年年度股东大会和 2009 年第一次临时股东大会。公司董事会全面执行了股东大会的各项决议，认真开展股东大会授权办理的各项工作，具体如下：

(1) 公司 2009 年 6 月 29 日召开了公司 2008 年年度股东大会，会议审议通过了下列议案：1、《公司 2008 年度董事会工作报告》；2、《公司 2008 年度监事会工作报告》；3、《公司 2008 年年度报告及摘要》；4、《公司 2008 年度财务决算报告》；5、《公司 2008 年度利润分配议案》；6、《关于续聘上海上会会计师事务所的议案》7、《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》；8、《关于换届选举公司董事的议案》；9、《关于换届选举公司监事的议案》；10、《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》。

报告期内，公司董事会严格执行有关会议决议，全面执行了股东大会授权办理的各项工作。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。

(2) 2009 年 11 月 26 日，公司召开了 2009 年第一次临时股东大会，会议审议通过了下列议案：一、《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；二、《关于公司非公开发行股票方案的议案》；三、《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性分析的议案》；四、《关于前次募集资金使用情况报告的议案》；五、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》。

公司董事会根据股东大会的授权，正加快推进有关非公开发行股票各项后续工作。。

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

公司董事会下设审计委员会，由 3 名独立董事与 1 名内部董事共同组成，其中 1 名会计专业独立董事担任审计委员会主任委员及召集人。审计委员会督促并检查公司的日常审计工作。

报告期内，公司对《董事会审计委员会年报工作规程》进行了修订，规定：

1、审计委员会委员在公司年报编制和披露过程中，应当按照有关法律、法规和《公司章程》的要求，认真履行职责，勤勉尽责地开展工作，维护公司整体利益。

2、审计委员会应当与会计师事务所协商确定本年度财务报告审计工作的时间安排。

3、审计委员会督促会计师事务所在约定时限内提交审计报告，并以书面意见形式记录督促的方式、次数和结果以及相关负责人的签字确认。

4、审计委员会应在年审注册会计师进场前审阅公司编制的财务会计报表，形成书面意见。

5、在年审注册会计师进场后加强与年审注册会计师的沟通，在年审注册会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，形成书面意见。

6、审计委员会应对年度财务会计报表进行表决，形成决议后提交董事会审核。同时，应当向董事会提交会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘或改

聘会计师事务所的决议。审计委员会应重点关注上市公司在年报审计期间发生改聘会计师事务所的情形。如确需改聘会计师事务所的，审计委员会应约见前任和拟改聘会计师事务所，对双方的执业质量做出合理评价，并在对公司改聘理由的充分性做出判断的基础上，表示意见，经董事会决议通过后，召开股东大会做出决议，并通知被改聘的会计师事务所参会，在股东大会上陈述自己的意见。公司应充分披露股东大会决议及被改聘会计师事务所的陈述意见。审计委员会在续聘下一年度年审会计师事务所时，应对年审会计师完成本年度审计工作情况及其执业质量做出全面客观的评价，达成肯定性意见后，提交董事会通过并召开股东大会决议；形成否定性意见的，应改聘会计师事务所。

2009 年度，审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《公司董事会审计委员会年报工作规程》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。

2009 年 8 月 25 日，公司召开了第五届董事会审计委员会第一次会议。会议审议并全票通过了公司《2009 年半年度内部控制的自我评估报告》和公司《2009 年半年度报告及摘要》。

公司董事会审计委员会分别于年审注册会计师进场实施审计前，以及年审注册会计师出具初步意见后，两次认真审阅了公司 2009 年度财务会计报表。在年度审计过程中，公司董事会审计委员会与会计师事务所进行了认真沟通，并对上海上会会计师事务所有限公司《2009 年度审计工作总结》进行了审核。在此基础上，董事会审计委员会认为，公司即将对外披露的 2009 年度财务报告符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面全面、公允地反映了公司 2009 年度的经营成果和 2009 年 12 月 31 日的财务状况；并且，董事会审计委员会对公司 2009 年度财务会计报表提交董事会审议事宜进行讨论并形成了决议。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会下设薪酬委员会，由 3 名独立董事与 1 名内部董事共同组成，其中 1 名独立董事担任主任委员及召集人。2009 年度，委员会对公司《薪酬管理办法》进行了修订并提交公司董事会审议通过。委员会认真审查了报告期内公司董事、监事、高级管理人员的薪酬，认为其薪酬的发放符合公司绩效考评及薪酬制度的相关规定。

五、公司前三年分红情况

单位：万元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率（%）
2006 年度	5,875	13,340	44.04
2007 年度	702	14,869	4.72
2008 年度	3,250	36,333	8.95

六、利润分配方案

公司本部 2009 年度实现净利润人民币 73,416,716.19 元，按《公司法》及公司章程的规定，提取 10%法定盈余公积 7,341,671.62 元，加上以前年度未分配利润 268,543,405.63 元，公司本年度可供分配的利润为 334,618,450.20 元。公司拟以 2009 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 0.35 元（含税），合计分配现金红利 37,917,980.55 元，剩余未分配利润 296,700,469.65 元结转下一年度。该预案尚需经公司 2009 年年度股东大会审议通过。

七、公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

根据中国证券监督管理委员会有关《上市公司信息披露管理办法》的要求和《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》，以及《公司章程》规定，为规范公司信息披露行为，确保信息真实、准确、完整、及时，公司制定有《重大信息内部报告制度》和《信息披露管理办法》。该办法所指“信息披露”是指将可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生重大影响的信息以及证券监管部门要求披露的信息，在规定的时间内、在规定的媒体上、以规定的方式向社会公众公布，并送达证券监管部门。信息披露文件主要包括招股说明书、募集说明书、上市公告书、定期报告和临时报告等。该办法适用于如下人员和机构：

- （一）公司董事会秘书和信息披露事务管理部门；
- （二）公司董事和董事会；
- （三）公司监事和监事会；
- （四）公司高级管理人员；
- （五）公司总部各部门以及各分公司、子公司的负责人；
- （六）公司控股股东和持股 5%以上的大股东；
- （七）其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

该办法对“公司信息披露的基本原则”、“定期报告与临时报告的披露”、“信息披露事务管理”、“信息披露审批程序”、“责任与处罚”等事项都做出严格规定，能够全面规范公司内部信息管理，完善公司的治理结构，维护信息披露的公平原则，防范内幕信息知情人员滥用知情权，泄露内幕信息，进行内幕交易。

报告期内，公司按照上述规定，严格执行外部信息使用人员管理的相关规定，防止泄露内部信息，保证公司信息披露的公开、公平、公正。

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
公司于 2009 年 3 月 19 日在金钟广场 20 层多功能厅召开了第四届监事会第十一次会议	1、《公司 2008 年年度报告及摘要》； 2、《公司 2008 年度监事会工作报告》
公司于 2009 年 4 月 24 日以书面会议方式召开了第四届监事会第十二次会议	公司《2009 年第一季度报告》
公司于 2009 年 6 月 5 日以书面会议方式召开了第四届监事会第十三次会议	《关于换届选举公司监事的议案》
公司于 2009 年 6 月 29 日在金钟广场 20 层多功能厅召开了第五届监事会第一次会议	《关于选举公司监事长的议案》
公司于 2009 年 8 月 26 日以书面会议方式召开了第五届监事会第二次会议	公司《2009 年半年度报告》
公司于 2009 年 10 月 20 日以书面会议方式召开了第五届监事会第三次会议	《公司 2009 年第三季度报告》

本报告期内，公司监事会完成了换届选举，共召开了 6 次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了会议决议。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

2009 年度，公司监事会成员通过列席公司股东大会、董事会会议，参与了公司重大投资决策讨论，并根据法律、法规对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况及高级管理人员执行公司职务的情况进行了监督。监事会认为，2009 年度，公司能够按照法律、法规和《公司章程》的有关规定规范运作，不断完善内部管理和控制制度，并能有效执行；公司董事、高级管理人员在执行公司职务时无违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

2009 年度，监事会认真审议了公司各期财务报告，认为公司 2009 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，公司内控制度健全，未发现有违反财务管理制度的行为，上海上会会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况。

(四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司在报告期内发生的转让上海远东国际桥梁建设有限公司 100%股权、上海海际房地产有限公司 100%股权，收购上海丰泽置业有限公司 100%股权等对外出售、收购资产有关交易行为符合股东和公司利益最大化及市场化原则，价格公允，未发现内幕交易，也没有损害股东的权益或造成公司资产流失。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，公司在报告期内与控股股东及其下属公司之间的关联交易，均以市场原则进行，符合关联交易的有关规定，交易公平，价格公允，未发现有损害股东和公司利益的情形。

十、重要事项

（一）重大诉讼仲裁事项

2006 年 6 月 12 日，公司全资子公司上海上实南开地产有限公司（以下简称“上实南开”）与北京世纪中基地产开发有限公司（以下简称“北京中基”）签订了《北京市商品房预售合同》（以下简称“《预售合同》”）。该合同约定：标的房产（上实南开向北京中基购买的北京东城区工体三号综合楼 1—21 层）的地上建筑面积共 26000 平方米，总价款为 4.78 亿元人民币。《预售合同》签订后，上实南开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，北京中基至今仍未向上实南开交付标的房产。

上实南开于 2009 年 4 月 2 日向北京市高级人民法院提起诉讼，并提出如下诉讼请求：

- 1、请求判令北京中基按合同约定条件向上实南开交付工体综合楼 1 至 21 层全部地上建筑以及 50 个地下车位（以下简称“标的房产”），办理产权过户手续，并办理标的房产的竣工验收手续；
- 2、请求判令北京中基支付至标的房产实际交付之日的逾期交房的违约金人民币壹亿壹仟柒佰柒拾叁万壹仟肆佰元（RMB117,731,400 元）（从 2007 年 1 月 1 日起暂计算至 2009 年 3 月 31 日）；
- 3、请求判令北京中基承担本案的诉讼费用。

上实南开于 2009 年 11 月 6 日接到北京市高级人民法院〔（2009）高民初字第 2650 号〕民事判决书，就上实南开起诉北京中基逾期交房一案作出一审判决，上实南开胜诉。北京市高级人民法院一审判决内容如下：

（一）被告北京世纪中基房地产开发有限公司在本判决生效后符合《商品房预售合同约定条件、竣工验收合格的工体停车综合楼 1 至 21 层全部地上建筑 92 套房屋以及 50 个地下车位交付原告上海上实南开地产有限公司，并协助原告办理房屋的产权过户手续；

（二）被告北京世纪中基房地产开发有限公司自 2007 年 1 月 1 日起至标的房产实际交付之日止，按照每迟延一日支付全部总价款 4.78 亿元万分之一的标准，支付原告上海上实南开地产有限公司逾期交房的违约金；

（三）驳回原告上海上实南开地产有限公司其它诉讼请求。

如果被告北京世纪中基房地产开发有限公司未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十九条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费三百零二万零四百五十七元，由被告北京世纪中基房地产开发有限公司负担二百八十一万零三百元（于本判决生效后七日内交纳），由原告上海上实南开地产有限公司负担二十一万零一百五十七元（已交纳）。

一审判决后，双方均未上诉，一审判决已生效。2009 年 11 月，上实南开已向北京市高级人民法院申请对北京中基实行强制执行。2009 年 12 月，北京市高级人民法院已作出《民事裁决书》。目前，该诉讼仍在执行过程中。

（二）破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

（三）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

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（集团）有限公司（以下简称“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。

2、出售资产情况

经公司第五届董事会第二次会议决议，公司于 2009 年 7 月 30 日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。2009 年 8 月 28 日，挂牌公告期满 20 个工作日，经对报名单位进行资格审查并进行竞价，上海上实投资发展有限公司（以下简称“上实投资”）报价人民币 30169.14 万元，为最高应价。2009 年 9 月 11 日，公司与上实投资签订《股权转让协议》，将远东桥梁公司 100% 股权转让给上实投资，转让金额合计为人民币 30169.14 万元。本次转让已在上海联合产权交易所完成产权交易过户并办理工商变更登记手续。（详见 2009 年 9 月 3 日公司公告临 2009—19）

(五) 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

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
上海南洋胶合板有限公司	母公司的全资子公司	购买商品	采购地板款	市场价	4,049,659.55	4,049,659.55	3.86	现金结算		
湖州东部新区投资开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	收取工程施工款	市场价	3,345,426.20	3,345,426.20	0.87	现金结算		
合计				/	/	7,395,085.75		/	/	/

2、资产收购、出售发生的关联交易

1、公司于 2009 年 6 月 5 日与控股股东上海上实（集团）有限公司（以下简称“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。详见上述“收购资产情况”。

2、公司于 2009 年 7 月 30 日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进行公开挂牌转让。2009 年 8 月 28 日，挂牌公告期满 20 个工作日，经对报名单位进行资格审查并进行竞价，上海上实投资发展有限公司（以下简称“上实投资”）报价人民币 30169.14 万元，为最高应价。2009 年 9 月 11 日，公司与上实投资签订《股权转让协议》，将远东桥梁公司 100% 股权转让给上实投资，转让金额合计为人民币 30169.14 万元。详见上述“出售资产情况”。

3、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	0	0	-250,201.61	111,244.03
上实置业集团(上海)有限公司	母公司的全资子公司	0	0	0	96,937.37
上海实业开发有限公司	参股子公司	0	0	-23.20	10,000.00
合计		0	0	-250,224.81	218,181.40
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0.00			
关联债权债务形成原因		报告期内，公司子公司应付上海上实（集团）有限公司 111,244.03 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，本期已归还 250,201.61 万元；公司及子公司应付上实置业集团（上海）有限公司 96,937.37 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 10,000.00 万元，系关联方之间的往来款。			

（六）重大合同及其履行情况

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

（1）托管情况

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

本年度公司无承包事项。

（3）租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

（七）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
发行时所作承诺	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。	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。

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。

（八）聘任、解聘会计师事务所情况

2009 年 6 月 29 日，公司 2008 年年度股东大会审议通过了《关于续聘上海上会会计师事务所的议案》。2009 年度，公司聘请上海上会会计师事务所进行会计报表审计。公司决定支付 2009 年度审计报酬为人民币 100 万元（含差旅费等工作费用）。

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

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

（十）其他重大事项的说明

1、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。

2、公司于 2009 年 8 月 11 日召开了总裁办公会议，审议并同意公司控股子公司上海上实房地产有限公司启动解散清算及注销工作。上海上实房地产有限公司于 2003 年年末开始开发建设上海“海上海新城”项目，现该项目业已全部竣工和销售完毕，公司成立了清算小组，对该公司进行解散清算并注销，目前有关解散清算及注销工作已全部完成。（详见公司 2009 年 8 月 27 日公告临 2009—16）

3、经公司第五届董事会第三次会议决议，公司于 2009 年 9 月 14 日，将持有的上海海际房地产有限公司（以下简称“海际公司”）100%的股权在上海联合产权交易所不低于 185458677.93 元的价格进行公开挂牌转让，同时全额回收 16534.13 万元股东借款。2009 年 11 月 12 日，挂牌公告期满 20 个工作日，经对报名单位进行资格审查并进行电子竞价，旭辉集团股份有限公司（以下简称“旭辉集团”）报价人民币 40080.0028 万元，为最高应价。2009 年 11 月 13 日，公司与旭辉集团签订《股权转让协议》，将海际公司 100%股权转让给旭辉集团，转让金额合计为人民币 40080.0028 万元（含 16534.13 万元债权）。本次转让在上海联合产权交易所完成产权交易过户后办理工商变更登记手续。（详见 2009 年 11 月 17 日公司公告临 2009—25）

4、公司第五届董事会第六次会议于 2009 年 11 月 2 日上午在上海金钟广场 20 层多功能厅召开，审议并通过了以下议案《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司非公开发行股票方案的议案》《关于本次非公开发行股票预案的议案》。拟已不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%（即不低于 14.43 元/股），向特定对象发行不超过 30,000 万股（含 30,000 万股）股票。公司于 2009 年 11 月 9 日收到上海市国有资产监督管理委员会（沪国资委产权[2009]605 号）《关于上海实业发展股份有限公司非公开发行股份有关问题的批复》，原则同意本公司董事会提出的非公开发行不超过 30,000 万股人民币普通股方案。（详见公司 2009 年 11 月 3 日公告临 2009—21、2009 年 11 月 11 日公告临 2009—24）

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
《上海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)
《上海实业发展股份有限公司第五届董事会第二次会议决议公告》（临 2009—14）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 7 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 年度分红派息实施公告》（临 2009—15）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 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关于	《中国证券报》	2009 年 8 月 27 日	上海证券交易所网站

控股子公司上海上实房地产有限公司清算注销的公告》（临 2009—16）	《上海证券报》		(http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第五届董事会第三次会议决议公告》（临 2009—17）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 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 2009 年半年度报告摘要》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 8 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五届董事会第四次会议决议公告》（临 2009—18）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 3 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远东国际桥梁建设有限公司 100% 股权挂牌出售应价情况及股权转让的公告》（临 2009—19）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 9 月 12 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五次会议决议公告》（临 2009—20）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 10 月 22 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 2009 年第三季度报告》	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 10 月 22 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六次会议决议公告》（临 2009—21）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 3 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二〇〇九年第一次临时股东大会的通知》（临 2009—22）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 3 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进展公告》（临 2009—23）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 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非公开发行股份获上海市国有资产监督管理委员会批复的公告》（临 2009—24）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 11 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海际房地产有限公司 100% 股权挂牌出售应价情况及股权转让的公告》（临 2009—25）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 17 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二〇〇九年第一次临时股东大会的二次通知》（临 2009—26）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 19 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 2009 年第一次临时股东大会决议公告》（临 2009—27）	《中国证券报》 《上海证券报》	2009 年 11 月 27 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经上海上会会计师事务所有限公司注册会计师李波、张文枝审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

上会师报字(2010)第 0168 号

上海实业发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海实业发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2009 年度的利润表与合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

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

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李 波

中国注册会计师：张文枝

中国 上海 二〇一〇年二月二十四日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 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	1,903,033,123.80	1,547,555,204.30
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	15,145,065.71	103,595,897.19
预付款项	3	85,199,303.51	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	4	545,076,205.93	702,468,712.12
买入返售金融资产			
存货	5	8,491,024,865.87	7,572,442,373.72
一年内到期的非流动资产	6		220,679,659.85
其他流动资产			
流动资产合计		11,039,478,564.82	10,324,922,994.63
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	7		113,280,779.34
长期股权投资	9	291,398,178.06	303,552,393.71
投资性房地产	10	1,672,049,431.58	1,626,325,337.85
固定资产	11	27,796,801.07	31,861,776.98
在建工程			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	12		8,294,169.75
长期待摊费用	13	4,148,305.90	5,315,813.22
递延所得税资产	14	3,868,970.07	10,694,826.36
其他非流动资产	15	35,681,250.00	44,910,773.01
非流动资产合计		2,034,942,936.68	2,145,000,808.74
资产总计		13,074,421,501.50	12,469,923,803.37
流动负债:			
短期借款	18	1,500,000,000.00	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	19	198,737,777.35	272,179,217.73
预收款项	20	1,796,269,028.30	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	21	6,013,366.70	5,562,590.40
应交税费	22	-46,421,449.60	298,905,354.71
应付利息			
应付股利		1,114,729.26	268,852.55
其他应付款	23	3,056,176,879.73	5,100,323,054.32
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	24	250,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		6,761,890,331.74	8,229,638,923.19
非流动负债：			
长期借款	25	3,503,107,449.91	1,321,406,409.88
应付债券			
长期应付款	26	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		3,595,346,859.54	1,413,645,819.51
负债合计		10,357,237,191.28	9,643,284,742.70
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	27	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	28	541,378,784.16	847,331,462.29
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	29	164,525,501.62	165,856,583.47
一般风险准备			
未分配利润	30	735,960,850.91	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		2,525,236,009.69	2,627,860,187.69
少数股东权益		191,948,300.53	198,778,872.98
所有者权益合计		2,717,184,310.22	2,826,639,060.67
负债和所有者权益总计		13,074,421,501.50	12,469,923,803.37

法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 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		1,246,890,199.24	867,179,306.26
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		132,437.41	3,694,837.43
预付款项		1,222,583.90	10,542,735.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		4,541,908,793.00	2,492,219,703.80
存货		6,889,087.00	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,797,043,100.55	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		2,603,035,381.54	2,895,702,398.27
投资性房地产		1,006,394,038.54	899,997,095.02
固定资产		4,395,922.44	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		4,148,305.90	4,558,848.97
递延所得税资产		143,974.85	189,509.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,618,117,623.27	3,805,474,876.73
资产总计		9,415,160,723.82	7,179,111,459.22
流动负债:			
短期借款		1,500,000,000.00	1,700,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		971,353.59	4,040,171.74
预收款项			109,100.00
应付职工薪酬		1,563,331.80	1,135,236.33
应交税费		3,693,379.83	23,951,866.72
应付利息			
应付股利			
其他应付款		3,238,687,951.29	2,777,623,997.82

一年内到期的非流动负债		200,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		4,944,916,016.51	4,506,860,372.61
非流动负债：			
长期借款		2,348,107,449.91	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		2,348,107,449.91	306,406,409.88
负债合计		7,293,023,466.42	4,813,266,782.49
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积		573,459,588.88	858,085,020.48
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		130,688,345.32	123,346,673.70
一般风险准备			
未分配利润		334,618,450.20	301,042,109.55
所有者权益（或股东权益）合计		2,122,137,257.40	2,365,844,676.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,415,160,723.82	7,179,111,459.22

法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

合并利润表

2009 年 1—12 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		2,272,655,489.01	2,010,852,075.58
其中:营业收入	31	2,272,655,489.01	2,010,852,075.58
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,910,111,810.75	1,609,455,995.36
其中:营业成本	31	1,530,150,175.87	1,138,197,491.58
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	32	114,767,052.98	241,458,219.65
销售费用		65,714,575.69	45,633,037.92
管理费用		96,137,448.52	95,042,929.40
财务费用		92,346,161.16	77,247,390.11
资产减值损失	33	10,996,396.53	11,876,926.70
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)	34	-34,247,393.18	148,338,811.28
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)		328,296,285.08	549,734,891.50
加:营业外收入	35	40,463,548.81	12,547,462.38
减:营业外支出	36	513,224.13	1,217,941.47
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		368,246,609.76	561,064,412.41
减:所得税费用	37	90,729,263.93	184,587,743.96
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		277,517,345.83	376,476,668.45
归属于母公司所有者的净利润		244,499,957.52	363,325,186.82
少数股东损益		33,017,388.31	13,151,481.63
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.23	0.34
(二)稀释每股收益		0.23	0.34
七、其他综合收益			801,469.26
八、综合收益总额		277,517,345.83	377,278,137.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		244,499,957.52	364,126,656.08
归属于少数股东的综合收益总额		33,017,388.31	13,151,481.63

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。

法定代表人:陆申先生

总裁:季岗先生

财务总监:唐钧先生

母公司利润表

2009 年 1—12 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		82,877,557.09	70,398,855.15
减:营业成本		53,082,002.01	34,108,976.66
营业税金及附加		8,490,554.48	15,195,559.19
销售费用			
管理费用		35,107,315.04	43,258,035.34
财务费用		25,824,811.56	38,439,325.55
资产减值损失		-182,139.51	466,951.79
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)		101,761,943.13	239,330,102.80
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)		62,316,956.64	178,260,109.42
加:营业外收入		10,049,338.11	4,674,315.00
减:营业外支出		202,612.50	110,812.86
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		72,163,682.25	182,823,611.56
减:所得税费用		-1,253,033.94	17,142,421.83
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		73,416,716.19	165,681,189.73
五、每股收益:			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		73,416,716.19	165,681,189.73

法定代表人:陆申先生

总裁:季岗先生

财务总监:唐钧先生

合并现金流量表

2009 年 1—12 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		3,976,349,134.28	2,205,514,219.15
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		10,943,092.31	13,811,314.28
收到其他与经营活动有关的现金	39	152,026,746.21	228,803,648.69
经营活动现金流入小计		4,139,318,972.80	2,448,129,182.12
购买商品、接受劳务支付的现金		2,269,823,167.36	3,968,457,049.67
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		154,565,447.88	132,615,084.80
支付的各项税费		474,193,140.17	376,454,618.27
支付其他与经营活动有关的现金	39	278,797,738.27	298,179,300.80
经营活动现金流出小计		3,177,379,493.68	4,775,706,053.54
经营活动产生的现金流量净额		961,939,479.12	-2,327,576,871.42
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		352,491,100.00	208,427,440.00
取得投资收益收到的现金		18,265,874.00	58,402,683.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		929,045.50	239,742.74

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		546,358,924.06	53,753,230.08
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		918,044,943.56	320,823,096.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,414,071.65	13,589,138.73
投资支付的现金		360,322,034.30	296,416,051.99
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		363,736,105.95	310,005,190.72
投资活动产生的现金流量净额		554,308,837.61	10,817,906.09
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	30,000,000.00
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		5,255,000,000.00	3,731,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	39	165,841,349.42	734,171,622.17
筹资活动现金流入小计		5,430,841,349.42	4,495,171,622.17
偿还债务支付的现金		3,224,298,959.97	1,637,545,220.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		524,801,552.59	302,350,793.38
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	39	2,842,509,747.36	565,680,523.00
筹资活动现金流出小计		6,591,610,259.92	2,505,576,536.75
筹资活动产生的现金流量净额		-1,160,768,910.50	1,989,595,085.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,486.73	-4,571,195.78
五、现金及现金等价物净增加额		355,477,919.50	-331,735,075.69
加：期初现金及现金等价物余额		1,547,555,204.30	1,879,290,279.99
六、期末现金及现金等价物余额		1,903,033,123.80	1,547,555,204.30

法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

母公司现金流量表

2009 年 1—12 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		90,979,339.29	68,765,175.65
收到的税费返还		5,395,600.00	4,673,648.00
收到其他与经营活动有关的现金		16,504,017.70	12,139,703.54
经营活动现金流入小计		112,878,956.99	85,578,527.19
购买商品、接受劳务支付的现金		37,865,018.76	14,827,442.44
支付给职工以及为职工支付的现金		19,459,548.80	26,498,002.20
支付的各项税费		40,670,417.61	24,624,328.72
支付其他与经营活动有关的现金		11,892,307.97	25,225,140.32
经营活动现金流出小计		109,887,293.14	91,174,913.68
经营活动产生的现金流量净额		2,991,663.85	-5,596,386.49
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		6,000,000.00	14,027,020.01
取得投资收益收到的现金		144,434,143.79	160,310,293.09
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		558,225,644.99	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		708,659,788.78	234,019,116.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		131,756,327.00	9,125,758.25
投资支付的现金		360,322,034.30	341,159,181.99
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		492,078,361.30	350,284,940.24
投资活动产生的现金流量净额		216,581,427.48	-116,265,824.14
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		4,090,000,000.00	2,050,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,925,387,245.17	1,750,181,624.27
筹资活动现金流入小计		6,015,387,245.17	3,800,181,624.27
偿还债务支付的现金		2,048,298,959.97	1,257,545,220.37
分配股利、利润或偿付利息		64,786,373.43	75,736,220.35

息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		3,742,162,648.42	2,375,890,064.82
筹资活动现金流出小计		5,855,247,981.82	3,709,171,505.54
筹资活动产生的现金流量净额		160,139,263.35	91,010,118.73
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		379,710,892.98	-30,852,091.90
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		1,246,890,199.24	867,179,306.26

法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	1,083,370,873.00	847,331,462.29			165,856,583.47		531,301,268.93		198,778,872.98	2,826,639,060.67
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	847,331,462.29			165,856,583.47		531,301,268.93		198,778,872.98	2,826,639,060.67
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-305,952,678.13			-1,331,081.85		204,659,581.98		-6,830,572.45	-109,454,750.45
（一）净利润							244,499,957.52		33,017,388.31	277,517,345.83
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							244,499,957.52		33,017,388.31	277,517,345.83
（三）所有者投入和减少资本		-305,952,678.13			-8,672,753.47				-3,000,000.00	-317,625,431.60
1. 所有者投入									-3,000,000.00	-3,000,000.00

资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他		-305,952,678.13			-8,672,753.47				-314,625,431.60
(四) 利润分配					7,341,671.62	-39,840,375.54		-36,847,960.76	-69,346,664.68
1. 提取盈余公积					7,341,671.62	-7,341,671.62			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-32,498,703.92		-36,847,960.76	-69,346,664.68
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									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	541,378,784.16			164,525,501.62	735,960,850.91		191,948,300.53	2,717,184,310.22

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
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	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: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	-837,828,818.41			16,568,118.97		280,986,783.04		-258,914,584.13	-303,359,270.53
(一)净利润							363,325,186.82		13,151,481.63	376,476,668.45
(二)其他综合收益		801,469.26							-707,601.84	93,867.42
上述(一)和(二)小计		801,469.26					363,325,186.82		12,443,879.79	376,570,535.87
(三)所有者投入和减少资本	143,304,244.00	-544,859,465.67							-257,928,778.23	-659,483,999.90
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		-1,266,267,391.82						-257,928,778.23	-1,524,196,170.05
(四) 利润分配	58,754,164.00				16,568,118.97		-82,338,403.78	-13,429,685.69	-20,445,806.50
1. 提取盈余公积					16,568,118.97		-16,568,118.97		
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	-13,429,685.69	-20,445,806.50
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									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	847,331,462.29			165,856,583.47		531,301,268.93	198,778,872.98	2,826,639,060.67

法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

母公司所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
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）		-284,625,431.60			7,341,671.62		33,576,340.65	-243,707,419.33
（一）净利润							73,416,716.19	73,416,716.19
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							73,416,716.19	73,416,716.19
（三）所有者投入和减少资本		-284,625,431.60						-284,625,431.60
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		-284,625,431.60						-284,625,431.60

(四) 利润分配					7,341,671.62		-39,840,375.54	-32,498,703.92
1. 提取盈余公积					7,341,671.62		-7,341,671.62	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-32,498,703.92	-32,498,703.92
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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	573,459,588.88			130,688,345.32		334,618,450.20	2,122,137,257.40

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
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			16,568,118.97		83,342,785.95	1,023,377,239.07
(一)净利润							165,681,189.73	165,681,189.73
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							165,681,189.73	165,681,189.73
(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				16,568,118.97		-82,338,403.78	-7,016,120.81
1. 提取盈余公积					16,568,118.97		-16,568,118.97	
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								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	858,085,020.48			123,346,673.70		301,042,109.55	2,365,844,676.73

法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

财务报表附注：

一、公司基本情况

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)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,公司完成了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。截至 2009 年 12 月 31 日,公司总股本 1,083,370,873 股。

公司注册地:上海市浦东南路 1085 号。

公司行业性质:房地产开发和经营。

公司经营范围为: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)。

公司控股股东为上海上实(集团)有限公司,实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

本财务报告于 2010 年 2 月 24 日经公司第五届董事会第八次会议批准报出。

二、公司采用的主要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。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、遵循企业会计准则的声明

公司财务报表及附注系按财政部颁布的《企业会计准则》(于 2006 年 2 月 15 日颁布)、应用指南、企业会计准则解释、中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定[2010 年修订]》以及相关补充规定的要求编制,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中，公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权，如以支付现金、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；如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，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。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手续费、佣金等费用，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) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，按下列情况确定长期股权投资的初始投资成本：

- ① 一次交换交易实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；
- ② 通过多次交换交易分步实现的企业合并，长期股权投资的初始投资成本为每一单项交易成本之和；
- ③ 为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入长期股权投资的初始投资成本；
- ④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

(3) 公司对外合并如属非同一控制下的企业合并，对长期股权投资的初始投资成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

对长期股权投资的初始投资成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，按照下列方法处理：

- ① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；
- ② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

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，有证据表明本公司不能控制被投资单位的除外。

本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，视为母公司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，有证据表明母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。

母公司将其拥有实际控制权的全部子公司及特殊目的主体纳入合并财务报表的合并范围。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指公司的库存现金、可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、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。

8、外币业务和外币报表折算

(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。

货币性项目，是指公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产或者偿付的负债。

非货币性项目，是指货币性项目以外的项目。

9、金融工具

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。

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

① 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。

金融负债在初始确认时划分为下列两类:

- 1) 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。

②金融工具的确认依据

当成为金融工具合同的一方时, 公司确认与之相关的金融资产或金融负债。

③金融工具的计量

- 1) 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。

- 2) 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。

3) 贷款和应收款项

贷款主要是指金融企业发放的贷款，金融企业按当前市场条件发放的贷款，按发放贷款的本金和相关交易费用之和作为初始确认金额。贷款持有期间所确认的利息收入，应当根据实际利率计算。实际利率应在取得贷款时确定，在该贷款预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。实际利率与合同利率差别较小的，也可按合同利率计算利息收入。

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。收回或处置贷款和应收款项时，应将取得的价款与该贷款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 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、贷款和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(其他资本公积)。

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。

5) 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，公司发行的债券、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。

(2) 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。

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

① 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。

② 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。采用估值技术得出的结果，可以反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(5) 金融资产(不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，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。如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益，但是转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 对于可供出售金融资产，若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，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。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、应收款项

应收款项是指应收账款和其他应收款。

(1) 单项金额重大的应收款项确认标准、坏账准备的计提方法：

① 单项金额重大的应收账款的确认标准：占应收账款期末余额 10%(含 10%)以上且单项金额大于 500 万元的应收账款；

② 单项金额重大的其他应收款的确认标准：单项金额大于 2,000 万元的其他应收款。

③ 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：对单项金额重大的应收款项应单独进行减值测试，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) 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的确认标准、坏账准备的计提方法：

① 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确认标准：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款项组合的依据为应收款项账龄超过 3 年(含 3 年)。

② 根据信用风险特征组合确定的计提方法：信用风险特征组合风险较大的应收款项应单独进行减值测试，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。

(3) 对于单项金额非重大且按信用风险特征组合后该组合的风险不大的应收款项，与上述(1)、(2)中经单独测试后未发生减值的应收款项一起，按账龄划分为若干组合，再按这些应收款项组合的期末余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

公司根据以前年度按账龄划分的应收款项组合的实际损失率，并结合现时情况，确定各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内	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%

(4) 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。

11、存货

(1) 存货的分类

公司存货主要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) 发出存货的计价方法

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账。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。

(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

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

各类存货可变现净值的确定依据如下：

- ① 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。
- ② 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。存货跌价准备按单个存货项目(或存货类别)计提，与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品采用一次转销法核算。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本确定

除对外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，合同或协议约定价值不公允的以公允价值作为初始投资成本；
- ④ 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《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，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

① 下列长期股权投资采用成本法核算：

- 1) 公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。
- 2) 公司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。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

② 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。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，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。投资企业按照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。

确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司对被投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，应当以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后加以确定。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资如存在可收回金额低于其账面价值，将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、投资性房地产

是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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。投资性房地产应当按照成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产或公允价值模式进行后续计量。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

对投资性房地产采用年限平均法并按下列使用寿命及预计净残值率计提折旧或进行摊销：

名称	使用寿命	预计净残值率	年折旧或摊销率
房屋建筑物	40 年	5.000%	2.375%

如存在可收回金额低于其账面价值，将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。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

固定资产分类	估计使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40 年	4.000-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	5-6 年	4.000-5.000%	15.833%-19.200%
生产设备	10 年	4.000-5.000%	9.500%-9.600%
其他设备	5 年	4.000-5.000%	19.000%-19.200%

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

如存在由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于其账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额计提减值准备。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。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不转回。

15、在建工程

在建工程包括公司自行建造固定资产发生的全部支出，由在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括前期准备费、直接建筑安装成本以及工程达到预定可使用状态前发生的与在建工程相关的借款利息、折价或溢价摊销、外币汇兑差额等费用，并于达到预定可使用状态时转入固定资产。期末，对在建过程进行全面检查，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。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。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不转回。

16、借款费用

(1) 公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长的时间的(通常是指 1 年及 1 年以上)购建或者生产活动才能达到预定可使用可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。其他借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

① 资产支出已发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而支付的现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态必要的程序，借款费用的资本化则继续进行。

(3) 在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

① 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

② 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用的一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率确定。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(4) 专门借款发生的辅助费用，在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，在发生时根据其发生额予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

17、无形资产

(1) 无形资产，是指企业拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产按照成本进行初始计量。于取得无形资产时分析判断其使用寿命。

(2) 公司确定无形资产使用寿命通常考虑的因素：

- ① 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；
- ② 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；
- ③ 以该资产生产的产品或提供服务的市场需求情况；
- ④ 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；
- ⑤ 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；
- ⑥ 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；
- ⑦ 与企业持有其他资产使用寿命的关联性等。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

(3) 对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内按年限平均法摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的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，将改变摊销期限和摊销方法。

使用寿命不确定的无形资产不摊销，期末进行减值测试。

(4) 期末，逐项检查无形资产，如存在可收回金额低于其账面价值，按该项资产可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。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。资产减值损失一经确定，在以后会计期间不转回。

18、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上(不含1年)的各项费用。

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。融资租赁方式租入的固定资产，其符合资本化条件的装修费用，在两次装修间隔期间、剩余租赁期和固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

如果长期待摊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。

19、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

预计负债应当按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

20、收入

(1) 营业收入包括销售商品收入、提供劳务收入以及让渡资产使用权收入。

(2) 销售商品收入的确认

销售商品收入同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③ 收入的金额能够可靠地计量；
- ④ 相关的经济利益很可能流入企业；
- ⑤ 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

(3) 提供劳务收入的确认

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- ① 收入的金额能够可靠地计量；
- ② 相关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 交易的完工进度能够可靠地确定；
- ④ 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

确定提供劳务交易的完工进度，选用下列方法：

- 1) 已完工作的测量；
- 2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；
- 3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

在资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；
- ② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(4) 让渡资产使用权收入的确认

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。让渡资产使用权收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 相关的经济利益很可能流入企业；
- ② 收入的金额能够可靠地计量。

公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

销售房地产在同时满足下列条件时确认收入：

- ① 项目在取得预售许可证后开始预售；
- ② 商品房开发建设工程项目竣工并具备入住交房条件后完成交房手续；
- 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 与房产相关成本可以可靠计量。

21、政府补助

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- (1) 公司能够满足政府补助所附条件；
- (2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。

与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

- ① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；
- ② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

企业所得税采用资产负债表债务法进行核算。递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

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。

23、经营租赁和融资租赁

公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

在经营租赁下需将支付或应付的租金计入相关资产成本或当期损益。

② 初始直接费用的处理

对于承租人在经营租赁中发生的初始直接费用，计入当期损益。

③ 或有租金的处理

在经营租赁下，承租人对或有租金在实际发生时计入当期损益。

④ 出租人提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按年限平均法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，承租人将该费用从租金费用总额中扣除，按扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

(2) 本公司作为出租人对经营租赁的处理

① 租金的处理

出租人应采用年限平均法将收到的租金在租赁期内确认为收益。

② 初始直接费用的处理

经营租赁中出租人发生的初始直接费用，是指在租赁谈判和签订租赁合同的过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等，计入当期损益。金额较大的应当资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。

③ 租赁资产折旧的计提

对于经营租赁资产中的固定资产，采用出租人对类似应折旧资产通常所采用的折旧政策计提折旧。

④ 或有租金的处理

在实际发生时计入当期收益。

⑤ 出租人对经营租赁提供激励措施的处理

出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按年限平均法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。出租人承担了承租人某些费用的，出租人将该费用自租金收入总额中扣除，按扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

⑥ 经营租赁资产在财务报表中的处理

在经营租赁下，与资产所有权有关的主要风险和报酬仍然留在出租人一方，因此出租人将出租资产作为自身拥有的资产在资产负债表中列示，如果出租资产属于固定资产，则列在资产负债表固定资产项下，如果出租资产属于流动资产，则列在资产负债表有关流动资产项下。

(3) 本公司暂无融资租赁业务。

24、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

报告期内本公司无重大会计差错更正事项。

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值税收入	17%
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入、物业管理收入等	3%、5%
城市维护建设税	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
企业所得税	应纳税所得额	注

注：除以下所列子公司外，本公司及子公司适用的企业所得税税率为 25%。

上海上实置业有限公司、上海上实城市发展投资有限公司在本报告期内实际执行企业所得税税率为20%。

2、税收优惠及批文

上海上实置业有限公司、上海上实城市发展投资有限公司注册于上海市浦东新区，根据(2007)39号文《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》，自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。本期上述公司实际执行的企业所得税税率为20%。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
泉州市上实投资发展有限公司	有限责任公司	泉州	房地产开发	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
上海海际房地产有限公司	一人有限责任公司	上海	房地产开发	17,000.00	批租地块内从事房地产开发、经营
哈尔滨上实置业有限公司	有限责任公司	哈尔滨	房地产开发	5,000.00	房地产开发和经营、实业投资，资产经营、物业管理等
上海上实置业有限公司	一人有限责任公司	上海	房地产开发经营	3,000.00	房地产开发、经营建筑设备、建筑材料销售
哈尔滨上实投资有限公司	有限责任公司	哈尔滨	房地产开发	1,000.00	房地产业、建筑业投资管理、物业管理
成都上实置地有限公司	有限责任公司	成都	房地产开发	895.00	房地产开发经营
上海上实发展投资顾问有限公司	有限责任公司	上海	投资咨询服务	100.00	投资咨询服务、项目可行性研究与服务

(续上表 1)

子公司全称	期末实际账面出资额	持股比例	表决权比例
泉州市上实投资发展有限公司	300,000,000.00	100.00%	100.00%
上海海际房地产有限公司	167,111,741.99	100.00%	100.00%
哈尔滨上实置业有限公司	50,000,000.00	100.00%	100.00%
上海上实置业有限公司	69,701,867.09	100.00%	100.00%
哈尔滨上实投资有限公司	10,000,000.00	100.00%	100.00%
成都上实置地有限公司	5,996,500.00	100.00%	100.00%
上海上实发展投资顾问有限公司	1,594,000.00	100.00%	100.00%

(续上表 2)

子公司全称	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在
-------	--------	----------	---------------	----------------------------------

			<u>股东损益的金</u>	<u>该子公司期初所有者权益中所享有份</u>
			<u>额</u>	<u>额后的余额</u>
泉州市上实投资发展有限公司	是	-	-	-
上海海际房地产有限公司	是	-	-	-
哈尔滨上实置业有限公司	是	-	-	-
上海上实置业有限公司	是	-	-	-
哈尔滨上实投资有限公司	是	-	-	-
成都上实置地有限公司	是	-	-	-
上海上实发展投资顾问有限公司	是	-	-	-

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

<u>子公司全称</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>	<u>经营范围</u>
				<u>(万元)</u>	
上海上实城市发展投资有限公司	一人有限 责任公司	上海	房地产 开发经营	50,000.00	房地产开发与经营；实业 投资，物业管理
上实发展(青岛)投资开发有限公司	有限责任 公司	青岛	房地产 开发经营	35,000.00	房地产开发、经营；物业管理
上海上实湖滨新城发展有限公司	一人有限 责任公司	上海	房地产 开发	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	一人有限 责任公司	上海	房地产 开发	22,367.45	住宅建设经营、房地产 咨询、物业管理
上海长海房地产发展有限公司	有限责任 公司	上海	房地产 开发	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	有限责 任公司	天津	房地产 开发	7,500.00	房地产开发；物业管理
上海金钟商业发展有限公司	有限责 任公司	上海	房地产 开发	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	有限责 任公司	青岛	房地产 开发	3,000.00	房地产开发、经营；物业管理； 房产中介；经济信息咨询
上海丰泽置业有限公司	一人有限 责任公司	上海	房地产 开发	3,000.00	房地产开发及经营
湖州湖峰置业 有限公司	有限责 任公司	湖州	房地产 开发	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	有限责 任公司	湖州	房地产 开发	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	有限责 任公司	湖州	房地产 投资开发	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	有限责	湖州	房地产	2,000.00	房地产投资、房地产

有限公司	任公司		开发		开发经营、物业管理
湖州湖滨投资	有限责	湖州	房地产	2,000.00	房地产投资、房地产
发展有限公司	任公司		开发		开发经营、物业管理
上海上实物业	有限责	上海	物业管理	1,200.00	房地产咨询、中介服务、
管理有限公司	任公司				境内外销售代理及物业管理
上海皇冠房地	一人有限	上海	房地产	1,000.00	房地产开发、经营,房屋租赁,物业管
产有限公司	责任公司		开发经营		理,室内装潢,建筑材料,建筑照明设
					备销售
大理上实城市	有限责	大理	房地产	1,000.00	房地产开发与经营;装潢设计;实业投
发展有限公司	任公司		开发		资;物业管理;建筑材料批发
上海上实南开房地	有限责	上海	房地产	500.00	房地产开发、建筑材料、金属材料,装
产营销有限公司	任公司		开发		潢材料、电工器材、经营销售
上海高阳宾	一人有限	上海	宾馆服务	400.00	客房、商务中心、出租汽车业务、对内
馆有限公司	责任公司				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
上海上实金马物	有限责	上海	物业管理	165.44	物业管理
业管理有限公司	任公司				
青岛上实地	有限责任公司	青岛	房地产	美元 362.07	综合商业设施、房地产及相关配套设施
产有限公司	(台港澳与境外		开发		开发建设、经营;物业管理
	合作)				

(续上表 1)

子公司全称	期末实际账面出资额	持股比例	表决权比例
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	100.00%	100.00%
上实发展(青岛)投资开发有限公司	352,088,582.09	100.00%	100.00%
上海上实湖滨新城发展有限公司	238,213,718.50	100.00%	100.00%
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01	100.00%	100.00%
上海长海房地产发展有限公司	19,632,858.79	51.00%	51.00%
天津市中天兴业房地产开发有限公司	205,450,000.00	100.00%	100.00%
上海金钟商业发展有限公司	-	90.00%	90.00%
青岛上实城市发展有限公司	22,800,000.00	76.00%	76.00%
上海丰泽置业有限公司	30,000,000.00	100.00%	100.00%
湖州湖峰置业有限公司	19,987,953.18	100.00%	100.00%
湖州湖源投资发展有限公司	19,996,632.97	100.00%	100.00%
湖州湖鸿投资发展有限公司	19,997,660.25	100.00%	100.00%
湖州湖峻置业有限公司	19,994,284.28	100.00%	100.00%
湖州湖滨投资发展有限公司	19,997,649.62	100.00%	100.00%
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19	85.00%	85.00%
上海皇冠房地产有限公司	7,535,353.47	100.00%	100.00%
大理上实城市发展有限公司	7,500,000.00	75.00%	75.00%
上海上实南开房地产营销有限公司	-	100.00%	100.00%

上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62	100.00%	100.00%
上海上实金马物业管理有限公司	877,210.92	55.00%	55.00%
青岛上实地产有限公司	16,500,000.00	55.00%	55.00%

(续上表 2)

子公司全称	是否合并报表	期末少数 股东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分 担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初 所有者权益中所享有份额后的余额
上海上实城市发展投资有限公司	是	-	-	-
上实发展(青岛)投资开发有限公司	是	-	-	-
上海上实湖滨新城发展有限公司	是	-	-	-
上海上实南开地产有限公司	是	-	-	-
上海长海房地产发展有限公司	是	12,357,320.97	929,197.78	-
天津市中天兴业房地产开发有限公司	是	-	-	-
上海金钟商业发展有限公司	是	-	-	469,689.21
青岛上实城市发展有限公司	是	1,267,600.91	1,719,659.15	-
上海丰泽置业有限公司	是	-	-	-
湖州湖峰置业有限公司	是	-	-	-
湖州湖源投资发展有限公司	是	-	-	-
湖州湖鸿投资发展有限公司	是	-	-	-
湖州湖峻置业有限公司	是	-	-	-
湖州湖滨投资发展有限公司	是	-	-	-
上海上实物业管理有限公司	是	3,342,341.90	-	-
上海皇冠房地产有限公司	是	-	-	-
大理上实城市发展有限公司	是	8,987,122.17	-	-
上海上实南开房地产营销有限公司	是	-	-	-
上海高阳宾	是	-	-	-

馆有限公司

上海上实金马物	是	1,347,583.58	-	-
业管理有限公司				
青岛上实地	是	2,984,045.80	6,469,532.97	-
产有限公司				

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围
成都上实锦绣物	有限责任公司	成都	物业管理	500.00	物业管理及相关配套服务；房屋出租物业管理的咨询、培训、策划及停车场服务的咨询、培训、策划及停车场服务
业服务有限公司					
湖州湖润建设管	有限责任公司	湖州	建筑工	100.00	建筑工程的工程管理服务。(涉及行政许可的凭
理有限公司			程管理		行政许可证件经营)。
重庆华新国际实	有限责任公司	重庆	房地产	美元	房地产开发、农林科研科普、技术推广，农副
业有限公司	(中外合资)		开发经营	4,194.00	产品生产、加工、销售，旅游纪念品生产、加
					工。
重庆华新国际城	有限责任公司	重庆	房地产	美元	房地产综合开发；销售；建筑装饰材料
市发展有限公司	(中外合资)		开发经营	500.00	
成都华新国际城	有限责任公司	成都	房地产	美元	从事别墅区、工业区开发和
市发展有限公司	(中外合资)		开发经营	500.00	旧城改造，建设及经营

(续上表 1)

子公司全称	期末实际账面出资额	持股比例	表决权比例
成都上实锦绣物业服务服务有限公司	7,137,400.00	100.00%	100.00%
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00	100.00%	100.00%
重庆华新国际实业有限公司	180,512,264.98	50.00%	50.00%
重庆华新国际城市发展有限公司	7,591,833.30	80.00%	80.00%
成都华新国际城市发展有限公司	42,341,224.11	80.00%	80.00%

(续上表 2)

子公司全称	是否合并报表	期末少数 股东权益	少数股东权益中用 于冲减少数股东损 益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分 担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初 所有者权益中所享有份额后的余额
成都上实锦绣物	是	-	-	-
业服务有限公司				
湖州湖润建设	是	-	-	-
管理有限公司				
重庆华新国际	是	143,588,765.47	-	-
实业有限公司				
重庆华新国际城	是	7,435,000.44	-	-
市发展有限公司				
成都华新国际城	是	11,224,625.78	-	-
市发展有限公司				

2、本期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

(1) 公司本期增加合并报表范围子公司情况

<u>公司全称</u>	<u>增加方式</u>
上海丰泽置业有限公司	同一控制收购
哈尔滨上实投资有限公司	本期新设

(2) 公司本期减少合并报表范围子公司情况

<u>公司全称</u>	<u>减少方式</u>
上海上实房地产有限公司	清算关闭
上海远东国际桥梁建设有限公司	出售股权

4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
上海丰泽置业有限公司	29,985,461.70	-14,538.30
哈尔滨上实投资有限公司	28,978,971.44	18,978,971.44

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>处置日净资产</u>	<u>期初至处置日净利润</u>
上海上实房地产有限公司	139,852,893.13	146,489,125.76
上海远东国际桥梁建设有限公司	294,131,065.23	-8,058,611.94

5、本期发生的同一控制下企业合并

<u>被合并方</u>	<u>属于同一控制下企业</u>	<u>同一控制的</u>	<u>合并本期期初</u>	<u>合并本期至合</u>	<u>合并本期至合并日的</u>
	<u>合并的判断依据</u>	<u>实际控制人</u>	<u>至合并日的收入</u>	<u>并日的净利润</u>	<u>经营活动现金流</u>
上海丰泽置 业有限公司	受同一控制人控制	上海上实(集 团)有限公司	-	-	-19,359,496.52

6、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

<u>子公司</u>	<u>出售日</u>	<u>损益确认方法</u>
上海远东国际桥梁建设有限公司	2009 年 9 月 15 日	以实际取得的价款与长期股权投资账面价值的差额确认

五、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

(1) 账面价值

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：			895,814.53			1,187,479.68
人民币			869,113.88			1,160,754.00
美元	3,910.35	6.8282	26,700.65	3,910.35	6.8346	26,725.68
银行存款：			1,871,916,820.66			1,495,052,047.05
人民币			1,871,916,820.66			1,495,052,047.05
其他货币资金：			<u>30,220,488.61</u>			51,315,677.57
人民币			<u>30,220,488.61</u>			<u>51,315,677.57</u>
合计			<u>1,903,033,123.80</u>			<u>1,547,555,204.30</u>

(2) 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	期末数	期初数
银行存款	业主按揭保证金	5,256,441.31	4,765,313.18

(3) 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

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的应收账款	13,949,068.00	91.74%	41,847.20	70.08%
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				
其他不重大应收账款	<u>1,255,711.85</u>	<u>8.26%</u>	<u>17,866.94</u>	<u>29.92%</u>
合计	<u>15,204,779.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>59,714.14</u>	<u>100.00%</u>

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的应收账款	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	55,229.00	0.05%	27,614.50	0.29%
组合后该组合的风险较大的应收账款				
其他不重大应收账款	<u>23,054,401.02</u>	<u>20.39%</u>	<u>10,299.28</u>	<u>0.11%</u>
合计	<u>113,081,010.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>9,485,113.78</u>	<u>100.00%</u>

(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账款

账龄	期末数			期初数		
	账面金额	比例	坏账准备	账面金额	比例	坏账准备
3 年以上	-	-	-	55,229.00	100.00%	27,614.50
其中：3 至 4 年(含 4 年)	-	-	-	55,229.00	100.00%	27,614.50
4 至 5 年(含 5 年)	-	-	-	-	-	-
5 年以上	=	=	=	=	=	=
合计	=	=	=	<u>55,229.00</u>	=	<u>27,614.50</u>

(3) 报告期末应收账款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 金额较大的应收账款的性质或内容：

应收账款内容	期末数
应收小业主购房款	13,949,068.00

(5) 应收账款金额前五名单位合计及占应收账款总额的比例：

项目	金额	占应收账款总额的比例
应收账款金额前五名单位合计	15,204,779.85	100.00%

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	8,414,224.22	9.88%	109,246,174.89	61.31%
1 至 2 年(含 2 年)	32,520,106.73	38.17%	68,920,000.00	38.68%
2 至 3 年(含 3 年)	44,250,000.00	51.94%	-	-
3 年以上	<u>14,972.56</u>	<u>0.01%</u>	<u>14,972.56</u>	<u>0.01%</u>
合计	<u>85,199,303.51</u>	<u>100.00%</u>	<u>178,181,147.45</u>	<u>100.00%</u>

(2) 预付款项金额较大列示：

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
泉州市国土资源局	非关联方	44,250,000.00	2007 年 12 月	土地预付款
中交第三航务工程局有限公司厦门分公司	非关联方	<u>32,000,000.00</u>	2008 年 6 月	滩涂回填工程款
合计		<u>76,250,000.00</u>		

(3) 报告期末预付款项余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	557,387,979.98	93.30%	40,764,957.67	77.91%
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	10,517,771.07	1.76%	8,596,888.99	16.43%
其他不重大其他应收款	<u>29,490,993.73</u>	<u>4.94%</u>	<u>2,958,692.19</u>	<u>5.66%</u>
合计	<u>597,396,744.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>52,320,538.85</u>	<u>100.00%</u>

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	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	36,779,085.08	4.82%	22,160,537.26	36.65%
其他不重大其他应收款	<u>79,701,866.47</u>	<u>10.45%</u>	<u>7,782,031.02</u>	<u>12.87%</u>
合计	<u>762,933,329.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>60,464,617.75</u>	<u>100.00%</u>

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	期末数	坏账金额	计提比例	理由
代垫拆迁费	23,954,556.00	23,954,556.00	100.00%	债务方已破产清算
股权认购款	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
代垫维修费	2,308,404.33	2,308,404.33	100.00%	收回可能性很小
其他	<u>4,424,018.60</u>	<u>4,424,018.60</u>	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
合计	<u>33,186,978.93</u>	<u>33,186,978.93</u>		

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

账龄	期末数			期初数		
	账面金额	比例	坏账准备	账面金额	比例	坏账准备
3 年以上	10,517,771.07	100.00%	8,596,888.99	36,779,085.08	100.00%	22,160,537.26
其中: 3 至 4 年(含 4 年)	7,732,094.50	73.51%	5,835,082.92	34,601,395.85	94.08%	20,006,718.53
4 至 5 年(含 5 年)	607,987.34	5.78%	607,987.34	2,177,689.23	5.92%	2,153,818.73
5 年以上	<u>2,177,689.23</u>	20.71%	<u>2,153,818.73</u>	-	-	-
合计	<u>10,517,771.07</u>		<u>8,596,888.99</u>	<u>36,779,085.08</u>		<u>22,160,537.26</u>

(4) 本报告期末其他应收款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容:

单位名称	期末数	其他应收款内容
中交第三航务工程局有限公司厦门分公司	181,590,000.00	代付工程款
福建泉州市土地开发有限公司	100,000,000.00	履约保证金
哈尔滨市房地产交易中心	66,209,688.00	暂存款
上海维信置业有限公司	65,000,000.00	暂借款
上海加来房地产开发有限公司*	28,492,700.00	应收股权转让款
上海复兴城(集团)有限公司	<u>23,954,556.00</u>	代垫拆迁费
合计	<u>465,246,944.00</u>	

*：该款项已于本报告期后收回，详见附注九“资产负债表日后事项”之说明。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	占其他应收款总额的比例
中交第三航务工程局有限公司厦门分公司	非关联方	181,590,000.00	1 年以内、1 至 2 年	30.40%
福建泉州市土地开发有限公司	非关联方	100,000,000.00	2 至 3 年	16.74%
哈尔滨市房地产交易中心	非关联方	66,209,688.00	1 年以内	11.08%
上海维信置业有限公司	子公司股东	65,000,000.00	1 年以内	10.88%
上海加来房地产开发有限公司	非关联方	<u>28,492,700.00</u>	1 至 2 年	<u>4.77%</u>
合计		<u>441,292,388.00</u>		<u>73.87%</u>

5、存货

(1) 账面价值

项目	期末数		
	金额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	103,542.70		103,542.70
原材料	721,007.79	543,273.34	177,734.45
库存商品	424,931.31		424,931.31
开发成本	7,686,680,844.25		7,686,680,844.25
开发产品	<u>816,968,076.66</u>	<u>13,330,263.50</u>	<u>803,637,813.16</u>
合计	<u>8,504,898,402.71</u>	<u>13,873,536.84</u>	<u>8,491,024,865.87</u>

项目	期初数		
	金额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	136,990.70	-	136,990.70
原材料	2,011,654.72	745,330.82	1,266,323.90
库存商品	167,649.83	-	167,649.83
开发成本	6,912,616,604.76	-	6,912,616,604.76
开发产品	<u>658,324,973.38</u>	<u>70,168.85</u>	<u>658,254,804.53</u>
合计	<u>7,573,257,873.39</u>	<u>815,499.67</u>	<u>7,572,442,373.72</u>

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
泉州东海滩涂项目	2007 年	2016 年	149.19 亿	1,626,851,551.78	1,281,311,505.70
青岛啤酒城项目	2007 年	2012 年	50.4 亿	885,731,698.63	845,632,365.94
青浦特色住宅区	2009 年	2017 年	36.36 亿	958,293,286.19	886,941,571.86
天津莱茵小镇二、三、四期	2005 年	2011 年	14.5 亿	532,851,847.29	325,622,484.35
哈尔滨.盛世江南	2008 年	2011 年	12.87 亿	1,197,036,180.04	985,647,321.99

大理.洱海庄园二期	2006 年	2012 年	11.06 亿	79,662,597.13	226,247,656.80
青岛海上海项目	2007 年	2010 年	10.3641 亿	483,066,435.87	134,682,292.74
湖州市区宗地编号 2007-02 号地块	2007 年	2012 年	10.3316 亿	118,167,275.72	111,723,784.03
上海海源别墅项目二期	2004 年	2011 年	9.1 亿	232,337,248.38	440,403,591.25
上海海东海项目	2006 年	2010 年	8.37 亿	326,158,637.28	311,301,850.76
重庆水天花园 B4、C 地块	2004 年	2011 年	6.14 亿	47,889,289.49	37,379,868.14
成都锦绣森邻二期	2006 年	2009 年	6.8 亿	-	255,274,770.60
北京工体三号项目*	2005 年	2010 年	5.5 亿	519,654,208.00	519,654,208.00
湖州市区宗地编号 2007-05 号地块	2007 年	2012 年	4.3127 亿	105,403,613.37	100,761,529.26
湖州市区宗地编号 2007-03 号地块	2007 年	2012 年	3.7588 亿	88,956,922.69	85,511,861.65
上海长海大厦	2006 年	2010 年	3.3 亿	267,019,230.91	161,260,763.70
湖州市区宗地编号 2007-04 号地块	2007 年	2011 年	3.277 亿	108,164,336.25	102,393,758.27
湖州市区宗地编号 2007-01 号地块	2007 年	2010 年	2.6 亿	80,936,971.60	72,321,711.89
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年	2010 年	1.0135 亿	28,499,513.63	25,011,520.83
其他				=	<u>3,532,187.00</u>
合计				<u>7,686,680,844.25</u>	<u>6,912,616,604.76</u>

其中：本期利息资本化金额 261,602,074.56 元。

*：参见附注十、(1) “其他重要事项”。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海黄浦新苑二期	2008 年	219,060,417.70	-	180,579,271.14	38,481,146.56
青岛上实达利广场	2007 年	173,069,098.20	-	71,567,134.31	101,501,963.89
重庆水天花园 A 地块	2006 年	87,578,651.33	-	85,363,656.94	2,214,994.39
上海海上海	2007 年	83,405,924.02	-	82,799,122.62	606,801.40
成都锦绣森邻	2009 年	37,866,639.00	330,394,202.39	303,136,960.61	65,123,880.78
天津莱茵小镇一期	2007 年	32,251,851.70	-	-	32,251,851.70
上海黄浦新苑一期	2007 年	11,960,784.89	-	1,991,653.53	9,969,131.36
上海.玉佛城	2006 年	10,961,614.45	-	1,222,132.00	9,739,482.45
上海御景园	2002 年	1,698,557.00	-	399,660.48	1,298,896.52
成都锦绣花园	2002 年	471,435.09	-	471,435.09	-
大理洱海庄园一期	2009 年	-	369,555,121.22	282,545,601.75	87,009,519.47
上海海源别墅一期	2009 年	-	260,734,814.54	52,748,104.11	207,986,710.43
哈尔滨浪琴水岸	2008 年	-	234,705,483.75	-	234,705,483.75
哈尔滨艺品枫景	2008 年	-	68,433,653.66	55,139,739.27	13,293,914.39
哈尔滨银钻翡翠	2008 年	-	54,279,049.51	46,954,344.70	7,324,704.81
哈尔滨浪琴水岸车位	2008 年	-	5,011,530.00	-	5,011,530.00
哈尔滨非常男女	2008 年	-	463,663.32	463,663.32	-
哈尔滨紫园车位	2008 年	-	315,826.69	-	315,826.69
哈尔滨锦园车位	2008 年	=	<u>132,238.07</u>		<u>132,238.07</u>
合计		<u>658,324,973.38</u>	<u>1,324,025,583.15</u>	<u>1,165,382,479.87</u>	<u>816,968,076.66</u>

(4) 跌价准备

项目	期初数	本期计提	本期转回	其他转出	期末数
原材料	745,330.82	-	-	202,057.48	543,273.34
开发产品	70,168.85	13,260,094.65	=	=	13,330,263.50
合计	815,499.67	13,260,094.65	=	202,057.48	13,873,536.84

存货跌价准备情况计提及转回依据：

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
----	-------------	---------------	--------------------

①开发产品

重庆水天花园项目车库	存货成本高于其可变现净值	-	-
上海黄浦新苑二期车库	存货成本高于其可变现净值	-	-

(5) 期末抵押、担保的存货情形如下

被抵押的存货项目	被抵押存货期末账面价值	抵押目的
海源别墅一期土地及在建工程	334,656,955.30	借款 17,500 万元
上海长海大厦项目土地及在建工程	267,019,230.91	借款 11,500 万元
黄浦新苑二期车库	25,335,083.98	借款 20,000 万元

6、一年内到期的非流动资产

项目	期末数	期初数
一年内长期应收款	-	227,213,800.00
减：未实现融资收益	-	6,534,140.15
账面价值	-	220,679,659.85

7、长期应收款

项目	期末数	期初数
分期收款工程收入	-	121,109,843.05
减：未实现融资收益	-	7,829,063.71
合计	-	113,280,779.34

8、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
联营企业				
上海海畅文化发展有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	咨询服务
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

(续上表 1)

<u>被投资单位名称</u>	<u>注册资本</u>	<u>本企业</u> <u>持股比例</u>	<u>本企业在被投资</u> <u>单位表决权比例</u>	<u>期末资产总额</u>
联营企业				
上海海畅文化发展有限公司	1,000,000.00	40.00%	40.00%	2,559,702.67
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	3,000,000.00	25.00%	25.00%	3,117,773.96

(续上表 2)

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末负</u> <u>债总额</u>	<u>期末净</u> <u>资产总额</u>	<u>本期营业</u> <u>收入总额</u>	<u>本期净利润</u>
联营企业				
上海海畅文化发展有限公司	1,634,603.40	925,099.27	31,419.88	-460,424.36
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	2,983,022.32	134,751.64	11,566,453.83	88,165.68

9、长期股权投资

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>初始投资成本</u>	<u>期初数</u>	<u>增减变动</u>
上海海外联合投资股份有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	-
上海实业开发有限公司 *	成本法	157,846,100.00	113,291,869.02	-8,992,087.32
青岛上实瑞欧置业有限公司	成本法	25,000,000.00	25,000,000.00	-
上海扬实远新物业管理有限公司	成本法	9,500,641.18	9,500,641.18	-
三亚南山观音苑建设发展有限公司	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	-2,000,000.00
上海卢浦大桥投资发展有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00
上海扬实同投资管理咨询有限公司	成本法	2,194,027.56	2,194,027.56	
上海海畅文化发展有限公司	权益法	400,000.00	554,209.46	-184,169.75
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	权益法	<u>750,000.00</u>	<u>11,646.49</u>	<u>22,041.42</u>
合计		<u>348,690,768.74</u>	<u>303,552,393.71</u>	<u>-12,154,215.65</u>

(续上表 1)

<u>被投资单位</u>	<u>期末数</u>	<u>在被投资单</u> <u>位持股比例</u>	<u>在被投资单</u> <u>位表决权比例</u>
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	17.65%	17.65%
上海实业开发有限公司 *	104,299,781.70	32.27%	32.27%
青岛上实瑞欧置业有限公司	25,000,000.00	5.00%	5.00%
上海扬实远新物业管理有限公司	9,500,641.18	4.05%	4.05%
三亚南山观音苑建设发展有限公司	-	-	-
上海卢浦大桥投资发展有限公司	-	-	-
上海扬实同投资管理咨询有限公司	2,194,027.56	4.05%	4.05%
上海海畅文化发展有限公司	370,039.71	40.00%	40.00%
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	<u>33,687.91</u>	25.00%	25.00%
合计	<u>291,398,178.06</u>		

(续上表 2)

被投资单位	在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现金红利
上海海外联合投资股份有限公司	-	-	-	-
上海实业开发有限公司 *	-	-	-	-
青岛上实瑞欧置业有限公司	-	-	-	-
三亚南山观音苑建设发展有限公司	-	-	-	-
上海卢浦大桥投资发展有限公司	-	-	-	-
上海扬实远新物业管理有限公司	-	-	-	-
上海扬实同投资管理咨询有限公司	-	-	-	-
上海海畅文化发展有限公司	-	-	-	-
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	-	=	=	=
合计		=	=	=

*：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。

10、投资性房地产

(1) 账面价值

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
① 账面原值合计	1,745,298,221.04	130,435,522.62	46,330,912.03	1,829,402,831.63
1) 房屋、建筑物	1,745,298,221.04	130,435,522.62	46,330,912.03	1,829,402,831.63
2) 土地使用权	-	-	-	-
② 累计折旧和累计摊销合计	114,498,481.18	40,615,348.46	2,234,831.60	152,878,998.04
1) 房屋、建筑物	114,498,481.18	40,615,348.46	2,234,831.60	152,878,998.04
2) 土地使用权	-	-	-	-
③ 投资性房地产账面净值合计	1,630,799,739.86	-	-	1,676,523,833.59
1) 房屋、建筑物	1,630,799,739.86	-	-	1,676,523,833.59
2) 土地使用权	-	-	-	-
④ 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	-	-	-	-
⑤ 投资性房地产账面价值合计	1,626,325,337.85	-	-	1,672,049,431.58
1) 房屋、建筑物	1,626,325,337.85	-	-	1,672,049,431.58
2) 土地使用权	-	-	-	-

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

被抵押的投资性房地产项目	被抵押投资性房地产期末余额	抵押目的
高阳商务中心	96,438,906.35	借款 20,000 万元
上海实业大厦	126,756,266.02	借款 50,000 万元
金钟广场	680,236,169.97	借款 69,000 万元
黄浦新苑二期商场	146,249,768.67	借款 20,000 万元

11、固定资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
① 账面原值合计：	68,677,405.96	4,205,106.74	9,388,211.36	63,494,301.34
其中：房屋、建筑物	18,021,293.20	1,086,669.52	570,736.00	18,537,226.72
电器及运输设备	40,171,543.89	900,908.89	3,991,413.51	37,081,039.27
生产设备	5,546,545.16	179,303.80	2,614,986.77	3,110,862.19
其他设备	4,938,023.71	2,038,224.53	2,211,075.08	4,765,173.16
② 累计折旧合计：	36,815,628.98	5,815,147.07	6,933,275.78	35,697,500.27
其中：房屋、建筑物	3,591,570.77	668,139.85	240,452.48	4,019,258.14
电器及运输设备	25,486,323.11	3,571,854.44	3,207,564.24	25,850,613.31
生产设备	4,140,039.07	642,990.41	1,854,935.65	2,928,093.83
其他设备	3,597,696.03	932,162.37	1,630,323.41	2,899,534.99
③ 固定资产账面净值合计	31,861,776.98			27,796,801.07
其中：房屋、建筑物	14,429,722.43			14,517,968.58
电器及运输设备	14,685,220.78			11,230,425.96
生产设备	1,406,506.09			182,768.36
其他设备	1,340,327.68			1,865,638.17
④ 减值准备合计	-			
其中：房屋、建筑物				
电器及运输设备				
生产设备				
其他设备				
⑤ 固定资产账面价值合计	31,861,776.98			27,796,801.07
其中：房屋、建筑物	14,429,722.43			14,517,968.58
电器及运输设备	14,685,220.78			11,230,425.96
生产设备	1,406,506.09			182,768.36
其他设备	1,340,327.68			1,865,638.17

本期折旧额 5,815,147.07 元。

本期未发生由在建工程转入固定资产情况。

本期固定资产中无资产用于抵押或担保。

期末余额中无闲置和未使用的固定资产。

期末余额中无融资租赁、经营租赁及持有待售的固定资产。

期末余额中无未办妥产权证书的固定资产。

12、商誉

<u>被投资单位名称</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>	<u>期末减值准备</u>
上海远东国际桥梁建设有限公司	8,294,169.75	-	8,294,169.75	-	-

本期商誉减少系公司将子公司上海远东国际桥梁建设有限公司股权转出所致。

13、长期待摊费用

<u>项目</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加额</u>	<u>本期摊销额</u>	<u>其他减少额</u>	<u>期末数</u>	<u>其他减少的原因</u>
装修费	5,315,813.22	1,973,785.20	1,726,944.40	1,414,348.12	4,148,305.90	出售子公司

14、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
递延所得税资产：		
坏账准备	358,575.49	3,001,146.27
存货跌价准备	3,286,515.65	-
其它	<u>223,878.93</u>	<u>7,693,680.09</u>
合计	<u>3,868,970.07</u>	<u>10,694,826.36</u>

(2) 未确认递延所得税资产的暂时性差异明细

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
可抵扣暂时性差异	58,888,345.55	58,353,926.85
可抵扣亏损	<u>175,055,533.76</u>	<u>162,928,759.80</u>
合计	<u>233,943,879.31</u>	<u>221,282,686.65</u>

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

<u>年份</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
2011 年	-	-
2012 年	59,302,840.30	59,302,840.30
2013 年	73,784,170.55	103,625,919.50
2014 年	<u>41,968,522.91</u>	=
合计	<u>175,055,533.76</u>	<u>162,928,759.80</u>

(4) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

<u>项目</u>	<u>期末暂时性差异金额</u>
坏账准备	1,434,301.96
存货跌价准备	13,146,062.60

其它	895,515.72
合计	15,475,880.28

15、其他非流动资产

项目	期末数	期初数
长期债权投资	-	*1 3,520,523.01
非同一控制合并产生的股权投资差额	35,681,250.00	*2 41,390,250.00
合计	35,681,250.00	44,910,773.01

其他非流动资产说明：

*1：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。公司根据该项目开发情况已计提减值准备 6,479,476.99 元，期初账面余额 3,520,523.01 元。本期已收回重庆东大房地产开发有限公司投资款 420 万元，同时转回 679,476.99 元减值准备，期末账面余额 580 万元，减值准备余额 580 万元。

*2：系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。

16、资产减值准备

项目	期初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回	转销	其他	
坏账准备	69,949,731.53	-1,382,163.65	-	-	16,187,314.89*	52,380,252.99
存货跌价准备	815,499.67	13,260,094.65	-	202,057.48	-	13,873,536.84
投资性房地产减值准备	4,474,402.01	-	-	-	-	4,474,402.01
其他	6,479,476.99	=	=	679,476.99	=	5,800,000.00
合计	81,719,110.20	11,877,931.00	=	881,534.47	16,187,314.89	76,528,191.84

*：其他变动系本期合并范围变更所致。

17、所有权受限制的资产

(1) 资产所有权受到限制的原因：截至 2009 年 12 月 31 日，本公司所有权受到限制的资产均系为本公司银行借款抵押/质押而使资产所有权受到限制。

(2) 所有权受到限制的资产账面净额

所有权受到限制的资产类别	期末数	期初数
持有子公司股权	30,000,000.00	-
开发成本	627,011,270.19	533,549,142.50
投资性房地产	1,049,681,111.01	796,726,071.80
合计	1,706,692,381.20	1,330,275,214.30

18、短期借款

(1) 账面价值

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
抵押借款	-	297,000,000.00
保证借款	-	354,000,000.00
信用借款	800,000,000.00	650,000,000.00
其他	<u>700,000,000.00</u>	<u>1,000,000,000.00</u>
合计	<u>1,500,000,000.00</u>	<u>2,301,000,000.00</u>

(2) 其他借款

<u>委托人</u>	<u>受托银行</u>	<u>期末数</u>
上海上实(集团)有限公司	交通银行上海长宁支行	700,000,000.00

19、应付账款

(1) 应付账款类别

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
应付货款	2,439,749.61	4,640,453.74
应付工程款	<u>196,298,027.74</u>	<u>267,538,763.99</u>
合计	<u>198,737,777.35</u>	<u>272,179,217.73</u>

(2) 本报告期末应付账款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明:

<u>账龄</u>	<u>期末数</u>	<u>性质</u>
1—2 年(含 2 年)	17,039,744.12	预估工程款
2—3 年(含 3 年)	3,362.94	工程尾款
3 年以上	<u>8,000,329.99</u>	工程尾款
合计	<u>25,043,437.05</u>	

20、预收款项

(1) 预收款项类别

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
预收房款	1,786,146,789.48	244,604,409.56
预收物业管理费	9,226,157.93	5,307,134.30
预收租金款	896,080.89	1,309,209.62
预收材料款	=	<u>179,100.00</u>
合计	<u>1,796,269,028.30</u>	<u>251,399,853.48</u>

(2) 本报告期末预收款项中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明:

账龄	期末数	性质
3 年以上	2,823,904.48	预收房款

21、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)、工资、奖金、津贴和补贴		96,182,787.85	96,182,787.85	-
(2)、职工福利费	-	4,245,049.84	4,245,049.84	-
(3)、职工奖励及福利基金	1,720,989.23	-	151,166.52	1,569,822.71
(4)、社会保险费		11,417,055.86	11,417,055.86	-
(5)、住房公积金		3,404,022.16	3,404,022.16	-
(6)、工会经费和职工教育经费	3,841,601.17	1,502,717.08	900,774.26	4,443,543.99
合计	5,562,590.40	116,751,632.79	116,300,856.49	6,013,366.70

22、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	1,170.78	2,101.77
营业税	-69,654,224.71	12,420,011.90
企业所得税	-2,020,434.48	65,629,199.54
个人所得税	127,628.23	569,341.64
房产税	7,579,568.75	13,448,031.58
土地增值税	15,053,116.56	204,193,294.82
土地使用税	1,289,700.25	758,027.24
城市维护建设税	261,912.24	722,391.09
河道管理费	-25,117.82	73,979.72
教育费附加	472,025.08	430,785.20
其他	493,205.52	658,190.21
合计	-46,421,449.60	298,905,354.71

23、其他应付款

(1) 其他应付款类别

项目	期末数	期初数
其他应付、暂收款项	3,056,176,879.73	5,100,323,054.32

(2) 本报告期末其他应付款余额中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方款项列示:

单位名称	期末数	期初数
上海上实(集团)有限公司	1,112,440,321.44	3,614,456,354.59
上实置业集团(上海)有限公司	922,435,055.00	922,435,055.00
上海实业开发有限公司	100,000,000.00	100,232,000.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明:

款项性质	账面余额
暂借款	2,076,270,341.72
代收工程款	88,000,000.00

(4) 期末金额较大的其他应付款列示:

单位名称	期末数	性质内容
上海上实(集团)有限公司	1,112,440,321.44	暂借款
上实置业集团(上海)有限公司	922,435,055.00	暂借款
旭辉集团股份有限公司	265,341,349.42	暂收款、保证金
福建泉州市土地开发有限公司	227,000,000.00	代收工程款
上海实业开发有限公司	100,000,000.00	暂借款
合计	2,627,216,725.86	

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债类别

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	250,000,000.00	=

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
抵押借款	240,000,000.00	-
保证借款	10,000,000.00	=
合计	250,000,000.00	=

一年内到期的长期借款分类说明:

1) 抵押借款

被抵押项目	被抵押项目期末余额	抵押目的
高阳商务中心	96,438,906.35	长期借款 10,000 万元及一年内到期 非流动负债 10,000 万元
金钟广场	680,236,169.97	长期借款 67,000 万元及一年内到期 非流动负债 2,000 万元
黄浦新苑二期商场及部分车库	171,584,852.65	长期借款 18,000 万元及一年内到期 非流动负债 2,000 万元
上海东方商厦	详见附注六“关联担保情况”	长期借款 40,000 万元及一年内到期 非流动负债 10,000 万元

2) 保证借款

保证人	保证目的
上实置业集团(上海)有限公司	长期借款 1,500 万元及一年内到期的非流动负债 1,000 万元

② 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	币种	利率	期末数	期初数
上海浦东发展银行黄浦支行	2009-7-31	2010-7-31	人民币	4.860%	100,000,000.00	-
深圳平安银行上海分行	2008-9-25	2010-9-20	人民币	4.860%	100,000,000.00	-
上海市浦东发展银行第一营业部	2009-12-21	2010-12-20	人民币	5.346%	20,000,000.00	-
华夏银行股份有限公司上海分行	2008-10-31	2010-10-17	人民币	5.940%	20,000,000.00	-
中国银行股份有限公司上海市闸北支行	2006-10-20	2010-9-20	人民币	5.623%	<u>10,000,000.00</u>	=
合计					<u>250,000,000.00</u>	=

资产负债表日后无已偿还的贷款。

25、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款	160,000,000.00	-
抵押借款	2,140,000,000.00	1,030,000,000.00
保证借款	455,000,000.00	235,000,000.00
信用借款	<u>748,107,449.91</u>	<u>56,406,409.88</u>
合计	<u>3,503,107,449.91</u>	<u>1,321,406,409.88</u>

长期借款分类说明：

① 质押借款

被质押的资产	被质押资产期末账面价值	质押目的
上海丰泽置业有限公司 100%股权	30,000,000.00	长期借款 16,000 万元

② 保证借款

保证人	保证目的
上海上实城市发展投资有限公司	长期借款 44,000 万元
上实置业集团(上海)有限公司	长期借款 1,500 万元及一年内到期的非流动负债 1,000 万元

③ 抵押借款

被抵押的资产	被抵押资产期末账面价值	抵押目的
海源别墅一期土地及在建工程	334,656,955.30	长期借款 17,500 万元
上海长海大厦项目土地及在建工程	267,019,230.91	长期借款 11,500 万元
黄浦新苑二期商场及部分车库	171,584,852.65	长期借款 18,000 万元及一年内到期的非流动负债 2,000 万元
高阳商务中心	96,438,906.35	长期借款 10,000 万元及一年内到期非流动负债 10,000 万元
上海实业大厦(10,088.56 平方米)	126,756,266.02	长期借款 50,000 万元

上海实业大厦(14,461.81 平方米)	详见附注六“关联担保情况”	
金钟广场	680,236,169.97	长期借款 67,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
东方商厦	详见附注六“关联担保情况”	长期借款 40,000 万元及一年内到期的非流动负债 10,000 万元

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	期初数
浙商银行股份有限公司上海分行	2009-9-18	2014-9-18	人民币	5.184%	500,000,000.00	-
交通银行上海分行	2009-9-9	2014-9-9	人民币	5.184%	440,000,000.00	-
上海浦东发展银行黄浦支行	2009-7-31	2011-7-30	人民币	4.860%	400,000,000.00	-
华夏银行股份有限公司上海分行	2008-10-31	2018-10-17	人民币	5.940%	370,000,000.00	400,000,000.00
中国民生银行股份有限公司上海分行	2009-9-1	2012-8-30	人民币	4.860%	<u>300,000,000.00</u>	=
合计					<u>2,010,000,000.00</u>	<u>400,000,000.00</u>

26、长期应付款

项目	期末数	期初数
余额	92,239,409.63	92,239,409.63

本报告期末长期应付款余额中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。应付关联方款项详见报表附注六、(5)“关联方及关联交易”。

27、股本

项目	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,083,370,873.00	-	-	-	-	-	1,083,370,873.00

28、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	836,817,332.86	26,369,356.17	332,322,034.30	530,864,654.73
其他资本公积	<u>10,514,129.43</u>	=	=	<u>10,514,129.43</u>
合计	<u>847,331,462.29</u>	<u>26,369,356.17</u>	<u>332,322,034.30</u>	<u>541,378,784.16</u>

注 1：资本公积增加主要系本期处置同一控制下企业合并的长期股权投资，转回原确认同一控制下企业产生的股权溢价所致。

注 2：资本公积减少主要系本期取得同一控制下企业合并的长期股权投资，长期股权投资初始投资成本小于支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的溢价冲减资本公积 302,322,034.30 元，及将同一控制下企业合并中合并日净资产 30,000,000.00 元转出所致。

29、盈余公积

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	7,341,671.62	8,672,753.47	164,383,947.76
任意盈余公积	<u>141,553.86</u>	=	=	<u>141,553.86</u>
合计	<u>165,856,583.47</u>	<u>7,341,671.62</u>	<u>8,672,753.47</u>	<u>164,525,501.62</u>

注：本期盈余公积减少系本期处置同一控制下企业合并的子公司股权相应减少按份额享有盈余公积所致。

30、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	531,301,268.93	-
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	-
调整后 期初未分配利润	531,301,268.93	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	244,499,957.52	-
减：提取法定盈余公积	7,341,671.62	按可分配利润 10%计提
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	32,498,703.92	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	735,960,850.91	-

资产负债表日后利润分配情况说明：

2010 年 2 月 24 日，公司第五届董事会第八次会议通过 2009 年度利润分配预案，以 2009 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 0.35 元(含税)，合计分配红利 37,917,980.55 元，剩余未分配利润 296,700,469.65 元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

31、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,243,866,793.27	1,982,272,478.53
其他业务收入	<u>28,788,695.74</u>	<u>28,579,597.05</u>
合计	<u>2,272,655,489.01</u>	<u>2,010,852,075.58</u>

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,520,660,130.52	1,128,355,595.85
其他业务成本	<u>9,490,045.35</u>	<u>9,841,895.73</u>
合计	<u>1,530,150,175.87</u>	<u>1,138,197,491.58</u>

(3) 主营业务列示(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,857,581,075.91	1,146,533,491.56	1,664,976,066.87	827,143,805.89
工程承包行业	<u>386,285,717.36</u>	<u>374,126,638.96</u>	<u>317,296,411.66</u>	<u>301,211,789.96</u>
合计	<u>2,243,866,793.27</u>	<u>1,520,660,130.52</u>	<u>1,982,272,478.53</u>	<u>1,128,355,595.85</u>

(4) 主营业务列示(分产品)

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,716,125,276.71	1,075,771,606.85	1,529,742,723.38	770,974,118.49
工程承包	386,285,717.36	374,126,638.96	317,296,411.66	301,211,789.96
房地产租赁	96,869,838.89	42,340,886.91	100,457,932.55	35,740,646.37
物业管理服务	42,655,618.53	27,937,539.35	32,249,583.08	19,746,053.27
提供劳务	<u>1,930,341.78</u>	<u>483,458.45</u>	<u>2,525,827.86</u>	<u>682,987.76</u>
合计	<u>2,243,866,793.27</u>	<u>1,520,660,130.52</u>	<u>1,982,272,478.53</u>	<u>1,128,355,595.85</u>

(5) 主营业务列示(分地区)

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	1,125,268,714.32	671,771,843.08	1,098,082,813.87	550,024,005.86
西南地区	888,503,508.95	688,895,822.37	210,429,896.66	143,458,428.77
东北地区	165,134,196.00	102,557,747.29	586,025,542.00	362,527,440.08
华北地区	<u>64,960,374.00</u>	<u>57,434,717.78</u>	<u>87,734,226.00</u>	<u>72,345,721.14</u>
合计	<u>2,243,866,793.27</u>	<u>1,520,660,130.52</u>	<u>1,982,272,478.53</u>	<u>1,128,355,595.85</u>

(6) 公司向前五名客户销售总额及占公司全部销售收入的比例

项目	金额	占公司全部营业收入的比例
前五名客户销售总额	432,432,327.00	19.03%

32、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	109,133,227.30	80,620,643.13	3%、5%
城乡维护建设税	7,427,671.84	5,595,187.90	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	2,709,687.40	2,568,950.57	按公司所在地政策缴纳
河道管理费	368,585.59	469,780.98	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	-17,027,280.77	139,922,531.34	按超率累进税率
房产税	11,454,087.16	11,314,628.81	从价计征税率为 1.2%；从租计征税率为 12%
其他	<u>701,074.46</u>	<u>966,496.92</u>	按公司所在地政策缴纳
合计	<u>114,767,052.98</u>	<u>241,458,219.65</u>	

33、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-1,382,163.65	11,774,953.85
存货跌价损失	13,058,037.17	101,972.85
其他	-679,476.99	-
合计	<u>10,996,396.53</u>	<u>11,876,926.70</u>

34、投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-162,128.33	-287,211.18
处置长期股权投资产生的投资收益	-19,384,177.53	142,883,601.99
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	4,303,221.82
持有至到期投资取得的投资收益	-	15,837,115.23
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
投资成本冲销 注	-8,992,087.32	-8,688,916.58
股权投资差额摊销	-5,709,000.00	-5,709,000.00
合计	<u>-34,247,393.18</u>	<u>148,338,811.28</u>

注：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。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减 变动的原因
上海海畅文化发展有限公司	-184,169.75	153,408.32	被投资公司当期净利润变动
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	<u>22,041.42</u>	<u>-440,619.50</u>	被投资公司当期净利润变动
合计	<u>-162,128.33</u>	<u>-287,211.18</u>	

35、营业外收入

(1) 营业外收入类别

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	337,201.36	51,413.43
其中：固定资产处置利得	337,201.36	44,613.43
政府补助	14,349,883.31	11,593,773.20
违约金收入	2,635,088.12	239,902.70
补偿收入	18,265,874.00	-
其他	<u>4,875,502.02</u>	<u>662,373.05</u>
合计	<u>40,463,548.81</u>	<u>12,547,462.38</u>

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额	说明
科技扶持基金	14,349,883.31	11,593,773.20	-

37、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	137,830.61	98,020.91
其中：固定资产处置损失	137,830.61	98,020.91
捐赠支出	202,000.00	226,000.00
其他	<u>173,393.52</u>	<u>893,920.56</u>
合计	<u>513,224.13</u>	<u>1,217,941.47</u>

38、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	83,903,407.64	165,854,569.37
递延所得税调整	<u>6,825,856.29</u>	<u>18,733,174.59</u>
合计	<u>90,729,263.93</u>	<u>184,587,743.96</u>

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益可参照如下公式计算：

基本每股收益 = $P_0 \div S$

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

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

报告期内发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期末的基本每股收益时，应把该股份视同在合并期初即已发行在外的普通股处理(按权重为 1 进行加权平均)。计算比较期间的基本每股收益时，应把该股份视同在比较期间期初即已发行在外的普通股处理。计算报告期末扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份从合并日起次月进行加权。计算比较期间扣除非经常性损益后的每股收益时，合并方在合并日发行的新股份不予加权计算(权重为零)。

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

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

报告期发生同一控制下企业合并，合并方在合并日发行新股份并作为对价的，计算报告期和比较期间的稀释每股收益时，比照计算基本每股收益的原则处理。

(3) 加权平均净资产收益率的计算公式如下：

$$\text{加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)$$

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

报告期发生同一控制下企业合并的，计算加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从报告期期初起进行加权；计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产从合并日的次月起进行加权。计算比较期间的加权平均净资产收益率时，被合并方的净利润、净资产均从比较期间期初起进行加权；计算比较期间扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率时，被合并方的净资产不予加权计算(权重为零)。

40、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

项目	本期发生额
往来款及其他营业外收入	97,983,826.65
保证金	2,009,500.00
利息收入	52,033,419.56
合计	152,026,746.21

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
往来款	156,511,959.85

管理费用	46,149,435.51
营销费用	62,953,204.10
保证金	12,657,565.00
银行手续费	<u>525,573.81</u>
合计	<u>278,797,738.27</u>

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>
收到拆借资金	165,841,349.42

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>
归还拆借资金	2,839,509,747.36
子公司清算归还少数股东投资款	<u>3,000,000.00</u>
合计	<u>2,842,509,747.36</u>

41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	277,517,345.83	376,476,668.45
加：资产减值准备	10,996,396.53	11,876,926.70
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,815,147.07	7,120,385.24
投资性房地产摊销	40,615,348.46	38,936,383.40
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	1,726,944.40	602,112.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-62,933.61	7,486.84
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	8,396.58	44,929.86
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-
财务费用(收益以“一”号填列)	121,573,446.75	262,128,055.91
投资损失(收益以“一”号填列)	34,247,393.18	-148,338,811.28
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	6,825,856.29	2,670,505.72
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“一”号填列)	-803,444,745.24	-3,398,057,290.79
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	383,899,210.13	-288,156,578.64
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	900,487,546.75	807,112,355.04
其他	<u>-18,265,874.00</u>	=
经营活动产生的现金流量净额	<u>961,939,479.12</u>	<u>-2,327,576,871.42</u>

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	1,903,033,123.80	1,547,555,204.30
减：现金的期初余额	1,547,555,204.30	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	355,477,919.50	-331,735,075.69

(2) 本期处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额
1) 处置子公司及其他营业单位的价格	694,036,997.35
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	558,225,644.99
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	11,866,720.93
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	546,358,924.06
4) 处置子公司的净资产	
流动资产	801,805,262.69
非流动资产	62,424,769.04
流动负债	570,098,966.50
非流动负债	

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
① 现金	1,903,033,123.80	1,547,555,204.30
其中：库存现金	895,814.53	1,187,479.68
可随时用于支付的银行存款	1,871,916,820.66	1,495,052,047.05
可随时用于支付的其他货币资金	30,220,488.61	51,315,677.57
可用于支付的存放中央银行款项		-
存放同业款项		-
拆放同业款项		
② 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
③ 期末现金及现金等价物余额	1,903,033,123.80	1,547,555,204.30

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)
上海上实(集团)有限公司	母公司	有限责任公司	上海	张志群	实业投资	185,900.00

(续上表)

母公司名称	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	本公司实际控制人	组织机 构代码
上海上实(集团)有限公司	63.65%	63.65%	上海市国有资产监督管理委员会	13227821-5

本公司的母公司情况的说明：

上海上实(集团)有限公司系经上海市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司，于 1996 年 8 月 20 日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为 3100001004351 号企业法人营业执照。

公司经营范围：实业投资，国内贸易(除专项规定)，授权范围内的国有资产经营与管理。

2、本公司的 子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
上海上实城市发展投资有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	陆申
上实发展(青岛)投资开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	青岛	季岗
泉州市上实投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	泉州	刘显奇
上海上实湖滨新城发展有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	陆申
上海上实南开地产有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	吕清远
上海海际房地产有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	刘显奇
上海长海房地产发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	杨云中
天津市中天兴业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津	郭伟民
哈尔滨上实置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	哈尔滨	郭伟民
上海金钟商业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	顾国平
上海上实置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	吕清远
上海丰泽置业有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	陆申
青岛上实城市发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	季岗
湖州湖峰置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	郭伟民
湖州湖源投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	郭伟民
湖州湖鸿投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	郭伟民
湖州湖峻置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	郭伟民
湖州湖滨投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	郭伟民
上海上实物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	吕清远
哈尔滨上实投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	哈尔滨	郭伟民
上海皇冠房地产有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	吕清远
大理上实城市发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	大理	柴会民
成都上实置地有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	柴会民
上海上实南开房地产营销有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	顾国平
成都上实锦绣物业服务服务有限公司	全资子公司	有限责任公司	成都	吕清远
上海高阳宾馆有限公司	全资子公司	一人有限责任公司	上海	吕清远

上海上实金马物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	上海	吕清远
湖州湖润建设管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	郭伟民
上海上实发展投资顾问有限公司	全资子公司	有限责任公司	上海	卢铿
重庆华新国际实业有限公司	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	重庆	柴会民
重庆华新国际城市发展有限公司	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	重庆	郑郭碧兰
成都华新国际城市发展有限公司	控股子公司	有限责任公司(中外合资)	成都	郑郭碧兰
青岛上实地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	季岗
(台港澳与境外合作)				

(续上表)

子公司全称	业务性质	注册资本 (万元)	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	房地产开发经营	50,000.00	100.00%	100.00%	75570460-4
上实发展(青岛)投资开发有限公司	房地产开发经营	35,000.00	100.00%	100.00%	79404924-3
泉州市上实投资发展有限公司	房地产开发	30,000.00	100.00%	100.00%	66928643-4
上海上实湖滨新城发展有限公司	房地产开发	25,000.00	100.00%	100.00%	74728802-2
上海上实南开地产有限公司	房地产开发	22,367.45	100.00%	100.00%	60735177-1
上海海际房地产有限公司	房地产开发	17,000.00	100.00%	100.00%	77213187-9
上海长海房地产发展有限公司	房地产开发	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	房地产开发	7,500.00	100.00%	100.00%	74912497-X
哈尔滨上实置业有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00%	100.00%	66569126-4
上海金钟商业发展有限公司	房地产开发经营	4,100.00	90.00%	90.00%	13253239-1
上海上实置业有限公司	房地产开发经营	3,000.00	100.00%	100.00%	63160970-1
上海丰泽置业有限公司	房地产开发	3,000.00	100.00%	100.00%	67627414-0
青岛上实城市发展有限公司	房地产开发经营	3,000.00	76.00%	76.00%	76360769-5
湖州湖峰置业有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%	100.00%	79857729-7
湖州湖源投资发展有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%	100.00%	79857726-2
湖州湖鸿投资发展有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%	100.00%	79857727-0
湖州湖峻置业有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%	100.00%	79857723-8
湖州湖滨投资发展有限公司	房地产开发	2,000.00	100.00%	100.00%	79857725-4
上海上实物业管理有限公司	物业管理	1,200.00	85.00%	85.00%	60737420-1
哈尔滨上实投资有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00%	100.00%	68029082-1
上海皇冠房地产有限公司	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	13312501-8
大理上实城市发展有限公司	房地产开发	1,000.00	75.00%	75.00%	77550356-X
成都上实置地有限公司	房地产开发	895.00	100.00%	100.00%	78543404-3
上海上实南开房地产营销有限公司	房地产开发	500.00	100.00%	100.00%	13452831-0
成都上实锦绣物业服务服务有限公司	物业管理	500.00	100.00%	100.00%	72806358-1
上海高阳宾馆有限公司	宾馆服务	400.00	100.00%	100.00%	60720297-9
上海上实金马物业管理有限公司	物业管理	165.44	55.00%	55.00%	60740779-8
湖州湖润建设管理有限公司	房地产开发经营	100.00	100.00%	100.00%	67026920-1
上海上实发展投资顾问有限公司	投资咨询服务	100.00	100.00%	100.00%	76221389-7
重庆华新国际实业有限公司	房地产开发经营	美元 4,194.00	50.00%	50.00%	62190892-7

重庆华新国际城市发展有限公司	房地产开发	美元 500.00	80.00%	80.00%	62190953-2
成都华新国际城市发展有限公司	房地产开发	美元 500.00	80.00%	80.00%	62160268-8
青岛上实地产有限公司	房地产开发	美元 362.07	55.00%	55.00%	76672151-4

3、本公司的合营和联营企业情况

<u>被投资单位名称</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u>
联营企业					
上海海畅文化发展有限公司	有限责任公司	上海	王德钧	咨询业务	1,000,000.00
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	3,000,000.00

(续上表 1)

<u>被投资单位名称</u>	<u>本企业持 股比例</u>	<u>本公司在被投资 单位表决权比例</u>	<u>期末资 产总额</u>	<u>期末负 债总额</u>
联营企业				
上海海畅文化发展有限公司	40.00%	40.00%	2,559,702.67	1,634,603.40
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	25.00%	25.00%	3,117,773.96	2,983,022.32

(续上表 2)

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末净资 产总额</u>	<u>本期营业 收入总额</u>	<u>本期 净利润</u>	<u>关联关系</u>	<u>组织机 构代码</u>
联营企业					
上海海畅文化发展有限公司	925,099.27	31,419.88	-460,424.36	联营企业	76839121-3
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	134,751.64	11,566,453.83	88,165.68	联营企业	74533171-X

4、本公司的其他关联方情况的说明：

<u>其他关联方名称</u>	<u>其他关联方与本公司关系</u>	<u>组织机构代码</u>
上实置业集团(上海)有限公司	同一实际控制人	60725979-9
上海实业开发有限公司	合作公司	60721764-4
上海上实投资发展有限公司	本公司股东	63030267-9
上海南洋胶合板有限公司	同一实际控制人	60720374-4
湖州东部新区投资开发有限公司	同一母公司	66287420-9

5、关联方及关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

<u>关联方</u>	<u>关联交易类型</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>关联交易定价方式 及决策程序</u>
上海南洋胶合板有限公司	采购	采购地板款	市场价
湖州东部新区投资开发有限公司	工程承包	收取工程施工款	市场价

(续上表)

关联方	本期发生额		上期发生额	
	金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
上海南洋胶合板有限公司	4,049,659.55	3.86%	6,431,790.87	26.70%
湖州东部新区投资开发有限公司	3,345,426.20	0.87%	6,797,695.20	2.14%

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上实置业集团 (上海)有限公司	上海金钟商业发 展有限公司	借款 2,500 万元	2006年10月20日	2011年9月20日	否
上海实业开发有限公司	上海实业发展股 份有限公司	*借款 50,000 万元	2009年9月18日	2014年9月18日	否
上海实业开发有限公司	上海实业发展股 份有限公司	*借款 50,000 万元	2009年7月31日	2011年7月30日	否

*: 上海实业开发有限公司以其持有的上实大厦 14,461.81 平方米房产以及公司自有的上实大厦 10,088.56 平方米房产作共同抵押, 向浙商银行股份有限公司上海分行贷款人民币 5 亿元, 贷款期限 5 年, 贷款利率按人民银行同期基准利率执行。

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则
上海丰泽置业有限公司	股权受让	收购股权	按公允价值
上海远东国际桥梁建设有限公司	股权转让	股权转让*	按公允价值

(续上表)

关联方	本期发生额		上期发生额	
	金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
上海丰泽置业有限公司	332,322,034.30	100.00%	-	-
上海远东国际桥梁建设有限公司	301,691,418.77	100.00%	-	-

*: 详见附注十、(3) “其他重要事项”。

(4) 其他关联交易

截至 2009 年 12 月 31 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。

(5) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款			
上海上实(集团)有限公司	母公司	1,112,440,321.44	3,614,456,354.59
上实置业集团(上海)有限公司	同一实际控制人	922,435,055.00	922,435,055.00

上海实业开发有限公司	合作公司	100,000,000.00	100,232,000.00
长期应付款			
上实置业集团(上海)有限公司	同一实际控制人	46,938,665.33	46,938,665.33

七、重大或有事项

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、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 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额为人民币 354.20 万元。

2、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 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 258 万元。

3、哈尔滨上实投资有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自银行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止。

截至 2009 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 6,352 万元。

4、哈尔滨上实置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，保证期间为自银行与购房人签订借款合同之日起至购房人所购房屋办妥正式抵押登记，并将房地产权证或房地产他项权证交由银行执管之日止。

截至 2009 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 885 万元。

5、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 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 25,371 万元。

6、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 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 3,734 万元。

7、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 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 164 万元。

8、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 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 15,315 万元。

9、湖州湖峰置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，买受人办妥抵押登记及保险手续后解除。

截至 2009 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 3,373 万元。

八、重大承诺事项

本报告期内，公司无重大需说明的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

(1) 2009 年 11 月 30 日，公司子公司上海上实城市发展投资有限公司(以下简称：上实城发)向上海市闵行区人民法院提起诉讼，要求上海万科房地产有限公司(以下简称：上海万科)支付尚未支付的股权转让尾款人民币 2,849.27 万元，以及因此产生的直至欠款付清日的逾期利息 264.35 万元。2010 年 1 月 14 日，上实城发与上海万科已就以上协议事项签署《和解协议书》。公司已于 2010 年 1 月 28 日收到上海加来房地产开发有限公司支付的上述股权转让尾款 2,849.27 万元。

(2) 2010 年 1 月 14 日，公司第五届董事会第七次会议(临时会议)通过了《关于公司全资子公司上实城发收购青岛上实瑞欧置业有限公司 50%股权的议案》及《关于公司全资子公司上海上实城发收购青岛上实瑞欧置业有限公司 45%股权的议案》议案，同意公司上实城发收购中国房地产机会(浦东)有限公司(China Real Estate Opportunities(Pudong) Limited)(以下简称“CREO”)所持青岛上实瑞欧置业有限公司(以下简称“上实瑞欧”)50%股权，收购价格为人民币 37,600 万元。收购上海上实所持上实瑞欧 45%股权，收购价格为人民币 33,840 万元。截至报告日，政府相关部门的报批及股权转让相关事宜尚在进行之中。

(3) 2010 年 1 月 29 日，公司行政办公会议同意以公司子公司上实发展(青岛)投资开发有限公司作为投资主体，投资成立两个全资子公司：青岛国际啤酒城商业开发有限公司(该公司将成为青岛啤酒城项目的商业配套经营主体)、青岛国际啤酒城置业发展有限公司(该公司将成为青岛啤酒城项目办公楼配套经营主体)。该两公司名称为暂定名称，最终以工商名称核准为准。注册资本分别为 1,000 万元人民币。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2010 年 2 月 24 日，公司第五届董事会第八次会议通过 2009 年度利润分配预案，以 2009 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 0.35 元(含税)，合计分配红利 37,917,980.55 元，剩余未分配利润 296,700,469.65 元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

十、其他重要事项

1、2006年6月12日，公司子公司上海上实南开地产有限公司(以下简称“上实南开”)与北京世纪中基房地产开发有限公司(以下简称“北京中基”)签订《北京市商品房预售合同》，合同约定公司以4.78亿元的总价款受让位于北京市东城区工体西路3号的商品房，面积26,000 m²，上实南开已按照合同约定支付合同约定之房款。

2009年4月2日，上实南开向北京市高级人民法院起诉，要求北京中基依约交付上述房产，并支付标的房产至实际交付日的逾期交房违约金。2009年11月5日，北京市高级人民法院下达[2009]高民初字第2650号民事判决书，公司胜诉。2009年11月30日，上实南开向北京高院申请对北京中基实行强制执行。2009年12月14日，北京高院作出民事裁定书([2009]高执字第1069号)，裁定强制执行。相关事宜正在处理之中。

2、2009年9月14日，经公司第五届董事会第三次会议决议，公司持有的上海海际房地产有限公司(以下简称“海际公司”)100%的股权在上海联合产权交易所进行公开挂牌转让。2009年11月13日，公司与旭辉集团股份有限公司(以下简称“旭辉集团”)签订《股权转让协议》，将海际公司100%股权转让给旭辉集团，转让金额合计为人民币40080.0028万元(含16,534.13万元债权)。本次转让将在上海联合产权交易所完成产权交易过户后办理工商变更登记及其他相关手续。

3、经公司第五届董事会第二次会议决议，公司于2009年7月30日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%的股权以不低于其净资产账面值价格在上海联合产权交易所进行公开挂牌转让。2009年9月11日，公司与上海上实投资发展有限公司(以下简称“上实投资”)签订《股权转让协议》，将远东桥梁公司100%股权转让给上实投资，转让金额为人民币30,169.14万元。本次转让于2009年9月在上海联合产权交易所完成产权交易过户。

4、2009年11月9日，公司收到上海市国有资产监督管理委员会(沪国资委产权[2009]605号)《关于上海实业发展股份有限公司非公开发行股份有关问题的批复》，原则同意本公司董事会提出的非公开发行不超过30,000万股人民币普通股方案。截至2009年12月31日，本次发行方案尚待中国证券监督管理委员会审核批准。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类

	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-
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

其他不重大应收账款	132,437.41	100.00%	=	=
合计	132,437.41	100.00%	=	=

种类

	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的应收账款	-	-	-	-
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				
其他不重大应收账款	3,694,837.43	100.00%	=	=
合计	3,694,837.43	100.00%	=	=

(2) 报告期末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款项。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
上海上实物业管理有限公司	子公司	132,437.41	1 年以内	100.00%

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
上海上实物业管理有限公司	子公司	132,437.41	100.00%

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类

	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	4,538,186,561.51	99.91%	-	-
单项金额不重大但按信用风险特征组合	564,400.00	0.01%	564,400.00	98.00%
后该组合的风险较大的其他应收款				
其他不重大其他应收款	3,733,730.88	0.08%	11,499.39	2.00%
合计	4,542,484,692.39	100.00%	575,899.39	100.00%

种类

	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大的其他应收款	2,437,134,178.20	97.76%	470,660.70	62.09%
单项金额不重大但按信用风险特征组合	564,400.00	0.02%	282,200.00	37.23%
后该组合的风险较大的其他应收款				
其他不重大其他应收款	55,279,164.50	2.22%	5,178.20	0.68%
合计	2,492,977,742.70	100.00%	758,038.90	100.00%

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
应收子公司款项	4,538,186,561.51	-	-	公司对合并报表范围内关联方往来不计提坏账准备

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

账龄	期末数			期初数		
	账面金额	比例	坏账准备	账面金额	比例	坏账准备
3 年以上	564,400.00	100.00%	564,400.00	564,400.00	100.00%	282,200.00
其中: 3 至 4 年(含 4 年)	-	-	-	564,400.00	100.00%	282,200.00
4 至 5 年(含 5 年)	564,400.00	100.00%	564,400.00	-	-	-
5 年以上	=	=	=	=	=	=
合计	<u>564,400.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>564,400.00</u>	<u>564,400.00</u>	<u>100.00%</u>	<u>282,200.00</u>

(4) 本报告期末其他应收款余额中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况:

单位名称	与本公司关系	期末数	账龄	占其他应收款总额的比例
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1,479,160,333.65	1 年以内	32.56%
哈尔滨上实置业有限公司	子公司	1,131,151,267.23	1 年以内	24.90%
上海丰泽置业有限公司	子公司	933,031,092.68	1 年以内	20.54%
上海上实南开地产有限公司	子公司	439,982,521.79	1 年以内	9.69%
哈尔滨上实投资有限公司	子公司	<u>319,792,098.39</u>	1 年以内	<u>7.04%</u>
合计	-	<u>4,303,117,313.74</u>		<u>94.73%</u>

(6) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	期末数	占其他应收款总额的比例
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1,479,160,333.65	32.56%
哈尔滨上实置业有限公司	子公司	1,131,151,267.23	24.90%
上海丰泽置业有限公司	子公司	933,031,092.68	20.54%
上海上实南开地产有限公司	子公司	439,982,521.79	9.69%
哈尔滨上实投资有限公司	子公司	319,792,098.39	7.04%
天津市中天兴业房地产开发有限公司	子公司	98,000,000.00	2.16%
上实发展(青岛)投资开发有限公司	子公司	88,410,714.00	1.95%
湖州湖润建设管理有限公司	子公司	28,152,458.06	0.62%
上海长海房地产发展有限公司	子公司	11,110,000.00	0.24%
湖州湖源投资发展有限公司	子公司	5,877,003.37	0.13%
湖州湖峻置业有限公司	子公司	2,025,447.37	0.04%

湖州湖滨投资发展有限公司	子公司	631,057.34	0.01%
湖州湖峰置业有限公司	子公司	516,483.85	0.01%
湖州湖鸿投资发展有限公司	子公司	<u>346,083.78</u>	<u>0.01%</u>
合计	-	<u>4,538,186,561.51</u>	<u>99.90%</u>

3、长期股权投资

(1)、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
上海上实城市发 展投资有限公司	成本法	658,662,536.84	658,662,536.84	-	658,662,536.84
泉州市上实投资发展有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00	-	300,000,000.00
上实发展(青岛)投资开发有限公司	成本法	282,088,582.09	282,088,582.09	-	282,088,582.09
上海上实湖滨新城发展有限公司	成本法	221,292,006.02	221,292,006.02	-	221,292,006.02
重庆华新国际实业有限公司	成本法	180,512,264.98	180,512,264.98	-	180,512,264.98
上海海际房地产有限公司	成本法	167,111,741.99	167,111,741.99	-	167,111,741.99
天津市中天兴业房 地产开发有限公司	成本法	152,950,000.00	152,950,000.00	-	152,950,000.00
上海海外联合投资股份有限公司	成本法	150,000,000.00	150,000,000.00	-	150,000,000.00
上海上实南开地产有限公司	成本法	135,015,899.01	135,015,899.01	-	135,015,899.01
上海实业开发有限公司 *	成本法	157,846,100.00	113,291,869.02	-8,992,087.32	104,299,781.70
上海上实置业有限公司	成本法	69,701,867.09	69,701,867.09	-	69,701,867.09
哈尔滨上实置业有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00
上海丰泽置业有限公司	成本法	30,000,000.00	-	30,000,000.00	30,000,000.00
上海长海房地产发展有限公司	成本法	19,632,858.79	19,632,858.79	-	19,632,858.79
上海上实物业管理有限公司	成本法	10,574,327.19	10,574,327.19	-	10,574,327.19
哈尔滨上实投资有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
湖州湖峻置业有限公司	成本法	9,794,284.28	9,794,284.28	-	9,794,284.28
湖州湖峰置业有限公司	成本法	9,787,953.18	9,787,953.18	-	9,787,953.18
上海扬实远新物业管理有限公司	成本法	9,500,641.18	9,500,641.18	-	9,500,641.18
上海皇冠房地产有限公司	成本法	7,535,353.47	7,535,353.47	-	7,535,353.47
成都上实置地有限公司	成本法	5,996,500.00	5,996,500.00	-	5,996,500.00
湖州湖鸿投资发展有限公司	成本法	3,997,660.25	3,997,660.25	-	3,997,660.25
湖州湖滨投资发展有限公司	成本法	3,997,649.62	3,997,649.62	-	3,997,649.62
湖州湖源投资发展有限公司	成本法	3,996,632.97	3,996,632.97	-	3,996,632.97
上海扬实同投资管 理咨询有限公司	成本法	2,194,027.56	2,194,027.56	-	2,194,027.56
上海高阳宾馆有限公司	成本法	1,528,273.62	1,528,273.62	-	1,528,273.62
上海上实发展投资顾问有限公司	成本法	1,494,500.00	1,494,500.00	-	1,494,500.00
湖州湖润建设管理有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00
上海海畅文化发展有限公司	权益法	400,000.00	554,209.46	-184,169.75	370,039.71

上海远东国际桥梁建设有限公司	成本法	309,000,000.00	309,000,000.00	-309,000,000.00	
上海上实房地产有限公司	成本法	22,720,339.67	14,490,759.66	-14,490,759.66	-
上海金钟商业发展有限公司	成本法	-	-	-	-
上海上实南开房地	成本法	=	=	=	=
产营销有限公司					
合计		<u>2,988,331,999.80</u>	<u>2,895,702,398.27</u>	<u>-292,667,016.73</u>	<u>2,603,035,381.54</u>

*：参见附注五、(9)。

(2)期末质押的长期股权投资情形如下：

<u>被质押的资产</u>	<u>被质押资产期末账面价值</u>	<u>质押目的</u>
上海丰泽置业有限公司 100%股权	30,000,000.00	长期借款 16,000 万元

4、营业收入及营业成本

(1) 营业收入

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
主营业务收入	69,922,116.40	57,617,599.67
其他业务收入	<u>12,955,440.69</u>	<u>12,781,255.48</u>
合计	<u>82,877,557.09</u>	<u>70,398,855.15</u>

(2) 营业成本

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
主营业务成本	53,082,002.01	34,108,976.66
其他业务成本	=	=
合计	<u>53,082,002.01</u>	<u>34,108,976.66</u>

(3) 主营业务列示(分行业)

<u>行业名称</u>	<u>本期发生额</u>		<u>上期发生额</u>	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产租赁	41,557,668.61	24,717,554.22	46,032,184.87	22,523,561.86
其它	<u>28,364,447.79</u>	<u>28,364,447.79</u>	<u>11,585,414.80</u>	<u>11,585,414.80</u>
合计	<u>69,922,116.40</u>	<u>53,082,002.01</u>	<u>57,617,599.67</u>	<u>34,108,976.66</u>

(4) 主营业务列示(分地区)

<u>地区名称</u>	<u>本期发生额</u>		<u>上期发生额</u>	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	41,689,449.59	24,849,335.20	52,899,967.13	29,391,344.12
西南地区	3,640,331.80	3,640,331.80	2,523,786.38	2,523,786.38
华北地区	<u>24,592,335.01</u>	<u>24,592,335.01</u>	<u>2,193,846.16</u>	<u>2,193,846.16</u>
合计	<u>69,922,116.40</u>	<u>53,082,002.01</u>	<u>57,617,599.67</u>	<u>34,108,976.66</u>

(5) 公司向前五名客户销售总额及占公司全部销售收入的比例

项目	金额	占公司全部营业收入的比例
前五名客户销售总额	41,924,199.93	50.59%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	144,434,143.79	123,334,593.79
权益法核算的长期股权投资收益	-184,169.75	153,408.32
处置长期股权投资产生的投资收益	-33,495,943.59	121,542,803.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	2,988,214.27
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	-	-
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资取得的投资收益	-	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
投资成本冲销 ^注	-8,992,087.32	-8,688,916.58
合计	101,761,943.13	239,330,102.80

注：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。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
哈尔滨上实置业有限公司	95,172,988.18	-	股利分配
上海上实房地产有限公司	44,506,462.99	18,092,686.26	股利分配增加
上海上实物业管理有限公司	4,754,692.62	-	股利分配
上海上实置业有限公司	-	70,241,907.53	本期未分配利润
成都上实置地有限公司	-	35,000,000.00	本期未分配利润
合计	144,434,143.79	123,334,593.79	

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海海畅文化发展有限公司	-184,169.75	153,408.32	被投资公司当期净利润变动

6、现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	73,416,716.19	165,681,189.73
加：资产减值准备	-182,139.51	466,951.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,237,530.80	1,180,599.50
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	1,320,273.52	602,112.13
投资性房地产摊销	23,973,473.22	21,201,611.40

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	-	-
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	2,612.50	10,812.86
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	-	-
财务费用(收益以“一”号填列)	37,182,633.35	160,076,054.79
投资损失(收益以“一”号填列)	-101,761,943.13	-239,330,102.80
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	45,534.88	-137,114.05
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“一”号填列)	-6,889,087.00	-
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	12,618,476.84	-159,538,506.78
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	-37,972,417.81	44,190,004.94
其他	=	=
经营活动产生的现金流量净额	<u>2,991,663.85</u>	<u>-5,596,386.49</u>
(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	1,246,890,199.24	867,179,306.26
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	379,710,892.98	-30,852,091.90

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期发生额	说明
非流动资产处置损益	-19,184,806.78	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	14,349,883.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,469,561.28	
受托经营取得的托管费收入	2,500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	25,401,070.62	
所得税影响额	-2,358,606.45	
少数股东权益影响额(税后)	<u>-11,466,161.49</u>	
合计	<u>14,710,940.49</u>	

注: 各非经常性损益项目按税前金额列示。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净	每股收益	
	资产收益率	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	9.55%	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.92%	0.21	0.21

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

- (1) 应收账款减少主要系合并范围减少所致。
- (2) 预付款项减少主要系合并范围减少及预付款转入在建项目成本所致。
- (3) 一年内到期的非流动资产减少系收回应收款所致。
- (4) 长期应收款减少系合并范围减少所致。
- (5) 商誉减少系合并范围减少所致。
- (6) 递延所得税资产减少主要系可抵扣暂时性差异减少所致。
- (7) 长、短期借款增加系银行借款增加所致。
- (8) 预收款项增加系预收商品房销售款增加所致。
- (9) 应交税费减少系本期上缴及预缴各种税费所致。
- (10) 其他应付款减少主要系本期归还控股股东代垫的费用所致。
- (11) 资本公积减少系收购同一控制下企业产生的股权溢价所致。
- (12) 未分配利润增加系当期实现利润所致。
- (13) 营业税金及附加减少主要系项目公司税收清算所致。
- (14) 投资收益减少主要系上年同期转让项目公司股权所致。
- (15) 营业外收支增加主要系公司收到补偿款及科技扶持基金所致。

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、总裁、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 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。
- 4、公司无在其他证券市场公布的年度报告。

董事长： 陆申

上海实业发展股份有限公司

二〇一〇年二月二十五日

内部控制审核报告

上会师报字(2010)第 0171 号

上海实业发展股份有限公司董事会：

我们接受委托，审核了后附的上海实业发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)董事会关于公司内部控制的自我评估报告。贵公司管理当局的责任是建立健全内部控制并保持其有效性，我们的责任是对贵公司内部控制的有效性发表意见。

我们的审核是依据《中国注册会计师执业准则》及中国注册会计师协会《内部控制审核指导意见》进行的。在审核过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，贵公司按照财政部颁布的《企业内部控制基本规范》及相关具体规范于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与会计报表相关的有效的内部控制。

本报告仅供贵公司编制 2009 年年度报告目的之用。未经本所书面同意，不得用于其他任何目的。

附件：上海实业发展股份有限公司 2009 年度内部控制的自我评估报告

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师 李波

中国注册会计师 张文枝

中国 上海

二〇一〇年二月二十四日

上海实业发展股份有限公司

2009 年度社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

前 言

《上海实业发展股份有限公司2009年度社会责任报告》（以下称“本报告”）是上海实业发展股份有限公司（以下称“公司”）第二次对外发布的社会责任报告，是公司积极响应政府建设节能、和谐型社会号召、认真贯彻执行监管层关于《上市公司社会责任指引》的真实反映。

在经济和社会发展的各个层面，绿色环保、资源再利用等理念已经被越来越多的企业所接受。本报告以2009年为主要时间跨度，力求全面提供公司在经济责任、环境责任、员工责任、社会责任等方面的重要信息和取得的成果，希望在创造经济效益的同时，不断加强与各利益方的沟通与交流，促进公司与社会、社区、自然的和谐发展。

第一章 公 司 概 况

1、公司历史沿革

公司前身系上海浦东不锈钢板股份有限公司，1996年9月25日在上海证券交易所上市交易。2003年1月公司实施重大资产重组，由上海上实（集团）有限公司（以下称“上海上实”）收购控股并改为现名。截至2009年12月31日，公司总股本为1,083,370,873股，上海上实占63.65%，其控股子公司上海上实投资发展有限公司占4.31%，社会公众股东占32.04%。公司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、信息服务等。

2、公司战略及经营策略

公司充分借助资本市场，坚持有质量和特色发展的核心定位，力争成为具有较成熟住宅产品线、城市布局相对集中、具有核心竞争力的新型房地产上市公司。公司通过利用各种优势和资源，采取差异化竞争策略，专注于中高端商品住宅，同时进行不动产经营以及资本运作，以上海为中心，重点拓展长三角和环渤海城市群。公司业务来源于住宅开发销售、不动产经营及租赁等部分，项目主要分布在上海、湖州、哈尔滨、青岛、天津、泉州、重庆、成都、大理等城市，大部分区位和地段优势明显，具备较强的盈利能力。

3、公司可持续发展理念

多年来，公司控股股东上海上实在上海崇明东滩，积极进行低碳生态一级开发的有益探索，初步建立了生态建设的技术指标体系和评价标准。借助这一优势资源，公司把可持续发展作为愿景和责任，一贯秉承生态优先和环境优先的房地产开发理念，严格执行国家和地方建筑节能与绿色建筑标准，积极主动承担国有控股上市公司的社会责

任，投身到中国可持续发展的城市建设中，力争构筑具有地域特色的生活、工作与休闲空间，提升消费者的生活品质，共创和谐、可持续发展的生活方式。

第二章 经济责任

1、加强公司治理，注重股东回报

基于提升公司治理水平和维护股东权益的要求，报告期内公司继续按照《公司法》、《证券法》等法律法规的规定要求，不断完善法人治理结构和内部控制体系，进一步推进“三会”（股东大会、董事会、监事会）及“四个专门委员会”（战略与投资、审计、薪酬与考核、提名）的规范运作，顺利完成董事会及监事会的换届选举工作，进一步加强了新一届独立董事的专业和监督作用。

报告期内，公司积极推进投资者关系管理，主动开展各项交流活动，并对网站进行了改版，投资者可以通过公司网站了解公司最新信息，促进公司信息披露更加及时、透明。

公司努力回报股东，年度内实施了向全体股东每 10 股派发现金红利 0.3 元的分配方案。为了加快公司发展、优化债务结构、拓宽融资渠道、提高盈利能力，为股东创造更大价值，公司于年内启动了资本市场融资即非公开发行股票募资工作。

2、提升产品和服务品质，为客户创造经济价值

公司大力推进标准化工作，全面提升产品性价比。2009 年公司成立了住宅标准化专项工作小组，明确提出产品设计品质与节地、节能、节水、节材等技术配置标准，实施全过程设计优化控制，将建筑、

室内、景观等相关设计工作由传统串联改为并联方式，减少因设计不合理造成的资源浪费和成本损失，全面提升住宅项目开发质量和品质，缩短开发周期，有效控制成本。

公司不断提升服务品质。根据08年AC尼尔森满意度调查报告，公司下达了《关于2009-2010年住宅项目销售业务持续改进的指导意见》，明确销售工作核心是改进客户最在意但最不满意的方面并提出了具体标准，各项目公司陆续完成了改进方案；公司还完成了《2009年度住宅项目设计及质量问题的总结》，从产品本身缺陷及客户的反应进行分析和汇总，增加客户满意度，提高重复购买及推荐购买率。

本年度，公司青岛上实·海上海楼盘荣获“2009青岛明星楼盘”称号；锦绣森邻项目被评为第33界成都市房地产交易会居有所值·高性价比楼盘；天津莱茵小镇被新浪网评为2009年上半年度网络人气TOP10奖。

3、主营收入稳健增长，贡献社会经济发展

2009年度，公司通过贯彻加大销售力度、聚焦核心区域、严控运营和管理成本、优化管控模式等经营策略，主营业务收入同比2008年稳健增长。

截至2009年12月31日，公司总资产131亿元，比上年增长4.80%（2008末总资产为125亿元）。

公司严格遵守国家各项法律法规，主动履行纳税义务，2009年度公司上缴国家税收4.7亿元，比上年增加26%。

公司严格按照合同保护债权人的合法权益，在与各银行合作中树

立了良好的信誉，银行资信评级为AA+，2009年度公司向银行等债权人给付的借款利息合计4.5亿元。

根据相关数据及公式，计算出2009年度公司每股社会贡献值约为1.22元。【计算公式为：在报告期内公司为股东创造的基本每股收益基础上，增加为国家创造的税收、员工工资、向银行等债权人给付的借款利息、公司对外捐赠，并扣除公司因环境污染等的社会成本】

第三章 环 境 责 任

1、前瞻的生态环保理念

公司充分借鉴大股东在上海崇明东滩生态一级开发过程中积淀的理念和技术，在房地产开发全过程中始终贯彻执行生态环保理念，力争实现房地产开发的社会效益、环境效益、经济效益最大化目标。

公司在项目立项与可研究阶段，全方位确定生态、节能、环保的目标与技术路线；在项目开发建设阶段，统筹优化物流、能流、信息流三大系统；在项目工程设备与材料采购中，以选择高效、节能、环保的绿色产品与材料为原则，充分利用地方性材料和可方便维修更换、可再生利用的材料和技术，降低材料运输成本和交通、环境压力。

2、绿色施工，保护环境及生态

在项目开发建设过程中，公司形成了统一的工程质量、进度、安全文明施工管理制度和标准，2009年度经修订和新增的工程管理制度和标准共计约15项，并在2009年度新管控模式基础上进行试行和推广，有效提高了工程质量和工作效率。

公司现场工程管理采取系统有效的措施，对工程质量、进度、安全文明施工等方面实行标准化管理，减少施工过程中的环境污染、噪声污染，要求施工总包单位签订环境责任书，并按照文明工地要求，在施工全过程中承担材料进场检查、材料加工和堆放管理、施工设备和材料维护保养、半成品保护、垃圾和废弃物处理等相关责任。

3、积极实践，迎接低碳时代

为积极响应国家节能减排战略目标，根据国家和地方的绿色建筑标准和建筑节能标准，公司结合自身特点初步建立了企业生态住宅技术配置标准【注：由室家居环境控制系统、小区环境控制系统、绿色环保材料与技术应用系统、绿色能源应用系统、信息智能化应用系统五部分组成】，并在 2008 年-2009 年度新开发住宅项目中实践和探索。如在上实青岛海上海项目中，主要技术指标达到了国家绿色建筑三星级标准要求，并取得良好的市场认同；在朱家角启动区项目、湖州 1 号地块、大理洱海庄园二期等项目中积极利用太阳能、风能、地热能等绿色能源和其他节能、节水、环保的设备、材料和技术措施，取得了良好的环境效益。

第四章 员工责任

1、人力资源理念

公司认为人力资源是公司的主要资源，公司的发展关键是人才。公司坚持“人尽其才、能进能出、能上能下”的用人机制；逐步采用“年轻化、专业化、配置合理化、交流常态化、培养制度化”的人才

任用策略；加强对人才的职业操守、精神、素质三方面的要求，力争营造“关心人、重视人、以人为本”的良好环境，打造出一支专业、精简、高效的员工队伍，实现人力资源的可持续发展。

2、员工基本权益

(1) 公司严格按照新《劳动法》相关规定，实行全员劳动合同制，并贯彻“以岗定薪”的分配原则，重点考虑岗位责任、岗位贡献、市场价值和专业技能等因素，把绩效考核的结果作为职务聘任和确定薪酬的直接依据，同时根据经济增长、居民消费价格并结合公司实际情况，不断完善薪酬福利体系。

(2) 公司为员工构建了良好的社会保障体系，包括社会保险【含医疗、养老、失业、住房】、补充养老保险、补充商业医疗保险等在内的多层次、全方位和立体化的保险体系，较好地实现了“员工看病不花钱、少花钱”的目标，有效解决了员工的后顾之忧，为建立和谐的劳动关系奠定了扎实基础。

(3) 公司进一步规范、发挥职工代表大会和工会组织的作用，在推进企业民主化管理中，年度内先后召开 5 次职工代表专题会议。如在绩效考核工作中邀请职工代表全程参与，对相关员工进行公平公正评估；在出台《劳动合同理办法》、《薪酬管理制度》等与员工切身利益相关的制度时，认真听取职工代表的意见，切实保障员工的合法利益和民主权利。

3、员工健康和关爱

公司精心安排了员工的年度全方位体检活动，并邀请医学专家健

康讲座、对体检报告进行分析，以确保每位员工的身心健康。为构建和谐社会，公司开展了一系列人文关怀活动，如坚持“五必问”制度，对员工结婚、生病住院、生育子女、家属丧事、家庭困难等进行慰问；设立了“育才奖”，对品学兼优的员工子女进行奖励；每月坚持举办形式活泼的员工集体生日活动；重阳节邀请退休员工集体聚餐等。

4、员工培训和发展

(1) 公司积极开展员工培训活动，完善了以“岗位能力、遵章守纪”培训为主线，专业培训和综合能力培训为支撑，员工继续教育为后盾的培训体系，通过整合公司内、外部培训资源，提升了员工职业素养和业务技能，使公司向学习型组织靠近。

(2) 公司为员工提供了良好的发展通道。2009年度公司引入竞争机制，为人才快速脱颖而出搭建了舞台，举行了为“点燃激情，放飞梦想”的公开岗位竞聘活动，得到广大员工的积极支持和踊跃参与。

5、员工文化娱乐活动

为鼓舞员工士气、推进公司经营发展，2009年内公司组织了形式多样的文娱活动。围绕“爱国、敬业、做忠诚员工”的主题，开展读书交流活动；在“降本增效”合理化建议活动中收到建言169条；“我眼中最美丽楼盘”摄影比赛中收集精美楼盘照片、图片146幅；举办了赴浙江安吉首届“和谐团队”员工素质拓展主题活动；开展了企业文化建设座谈会；举办了公司首届员工运动会及“我与祖国同生日”大型活动等；工会还结合时政，开展了“三八”育儿沙龙、迎世博“五个一”系列活动、庆祝建国60周年征文比赛和摄影比赛等。这些活动

在丰富员工娱乐生活的同时，也提升了企业精神和员工凝聚力。

第五章 社 会 责 任

1、社会贡献活动

公司积极承担扶贫帮困、社会捐赠等社会责任。2009 年内，结合学习实践科学发展观活动“人民群众得实惠”的要求，公司把关心员工的措施落到实处，积极开展以“岗位帮困、生活帮困、医疗帮困和助学帮困”为主要内容的四位一体专项帮困活动，对困难员工 60 余人进行了补助；公司领导还利用元旦春节等重大节假日带头上门慰问，把温暖及时带给困难职工，高温季节还带领各级工会组织对一线员工进行了慰问，为基层员工改善工作条件；公司响应上海市政府号召，精心组织、安排了 14 名员工参加义务献血活动，并多次组织员工献爱心，捐款捐物。

2、以世博轴项目为契机，加大构建和谐社区

2009 年度，公司旗下的上海上实物业管理有限公司（以下称“上实物业”），强化高档物业市场定位，通过优化结构，剔除了部分较差项目，经营收入和净利润同比均有较大增长，年内成功获得“世博轴”和“中国航海博物馆”等重大项目的物业管理权，在管合同面积已达 881 万平米。

在上海最高楼环球金融中心的管理中，上实物业积极落实政府维稳要求，通过建立高科技、人性化的安保措施，创造安全舒适的商务活动环境；通过举行消防、反恐模拟等演习，增强业主和人员的防范

意识。为此，上实物业环球管理处荣获了“2009 年度上海市企事业单位治安保卫先进集体”称号，为承担社会责任作出了应有的贡献。

世博轴项目建筑面积达 22 万平方米，长 1045 米，宽平均为 100 米，是中国 2010 年上海世博会主入口和主轴线，具有重大的社会和政治意义。公司及上实物业高度重视，投入了大量资源，以上海世博会运营的总体目标“安全、便捷、和谐，以安全为基本目标，确保不发生重大事故；以服务为运营基础，确保满足各类正常需求；以管理为必要手段，确保园区运行有序协调；以经营为重要措施，确保运营手册达到预定目标；以队伍为根本保障，确保各项管理的服务质量”作为具体工作准则，为世博会成功举办贡献自身的力量。

2009 年上实物业获得了一系列奖项和荣誉：积极参加上海质量管理科学研究院组织的《企业社会责任》标准的制定，成为首批参加试点认证单位；顺利通过“上海质量奖”改用 GB/T19580 后的标准；荣获“全国实施用户满意工程先进单位”称号（获此殊荣的上海物业行业仅此一家）；荣获“中国物业管理创新金牌服务单位”；荣获平安单位奖牌及与业主同心团体优胜奖；荣获中国物业管理行业承担社会责任优秀企业。

3、专业、规范制度体系，保证供应商利益

公司及下属公司建立了供应商管理制度，通过资格预审、实地考察了解供应商；通过招标采购领导小组集体决策选择供应商，按照招标、议标、询价比价等方式择优录用；通过采购过程评估、合同履约评估考核供应商，逐步形成试用供方、合格供方、战略供方三大类名

录库，对不合格供应商建立不合格供方库，杜绝劣质物资和服务。

上述专业、严格的采购管理体系，对内规范公司采购行为，控制公司内部系统风险，保证采购质量和相对低成本，对外提供公平、公正、诚信的竞争平台和交易机会，维护供应商的合法权益及发展机会。

4、反腐倡廉工作

2009 年，公司始终坚持将反腐教育前置，预防在先，多次在会议上强调反腐倡廉工作的重要性，要求广大员工高度重视、自查监督，增强廉洁从政意识，对企业忠诚、对事业忠诚，远离违规、违纪、违法的“高压线”。期间，组织中层以上员工参加了廉政培训教育活动并观看了警示教育片，认真传达学习了十七届中纪委第三次全会精神，以及中央发布的《关于实行党政领导干部问责的暂行规定》、《关于开展工程领域突出问题专项治理工作的意见》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》。同时，制定发布了《廉洁自律暂行规定》（二十条），努力做到以制度管人、制度管事，并要求各党支部以此为主题过一次专题组织生活。

展 望

公司 2009 年度社会责任工作取得了一定的进步，在稳健经营、创造经济效益的同时，对生态环保理念及住宅技术配置标准化进行了积极的探索和实践；并以世博轴项目为契机，不断加强构建和谐社区、贡献社会等责任。

展望 2010 年，在低碳经济和注重可持续发展的时代趋势下，公司的社会责任已不仅仅局限于各种捐赠，应赋予更丰富的内涵。公司将不断完善社会责任管理体系建设，协调处理好企业经济效益和社会责任的关系；公司将多方面配合贯彻国家的各项节能减排、绿色环保等政策方针；公司将把自身定位成企业公民，把承担社会责任视作应尽的义务和职责，在加快经营发展的同时，实现公司与各利益相关方共赢的局面，创造和谐、可持续的发展空间。

上海实业发展股份有限公司

董 事 会

2010 年 2 月 25 日

上海实业发展股份有限公司

2009年度内部控制的自我评估报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。

2009 年度，上海实业发展股份有限公司（以下称“公司”），按照《上海证券交易所上市公司内部控制指引》、《财政部企业内部控制基本规范》等法律法规的相关规定，积极推进公司法人治理结构和现代企业管理制度建设，进一步完善各项内部控制制度，认真检查、评估各部门及控股子公司的各项业务，力争成为具有较高管理运作水平、较强风险控制能力和持续发展能力的国有控股上市公司。现对公司 2009 年度内部控制体系及截至 2009 年 12 月 31 日的内控执行情况，报告如下。

一、内部控制自我评估基本情况

（一）公司基本情况

1、公司沿革

公司前身系上海浦东不锈钢板股份有限公司，于1995年经沪经企（1995）608号文批准设立，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日取得上海市工商行政管理局颁发的注册号为3100001004379的企业法人营业执照，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、信息服务等。

2、公司股东

截止2009年12月31日，公司总股本1,083,370,873股。其中，国有法人股东上海上实（集团）有限公司（以下称“上海上实”）占63.65%，其控股子公司上海上实投资发展有限公司占4.31%，社会公众股东占32.04%。上海上实是上海市人民政府重点扶持的大型企业集团，拥有10多家直属企业，投资业务领域涉及高新技术、金融投资、房地产、工业投资、现代农业和国内贸易。

3、公司定位及经营策略

公司充分借助资本市场，坚持有质量和特色发展的核心定位，力争成为具有较成熟住宅产品线、城市布局相对集中、具有核心竞争力的新型房地产上市公司。公司通过利用各种优势和资源，采取差异化竞争策略，专注于中高端商品住宅，同时进行不动产经营以及资本运作，以上海为中心，重点拓展长三角和环渤海城市群。公司业务来源于住宅开发销售、不动产经营及租赁等部分，项目主要分布在上海、湖州、哈尔滨、青岛、天津、泉州、重庆、成都、大理等城市，大部分区位和地段优势明显，具备较强的盈利能力。

（二）自我评估情况

本公司内部控制的目标是：预防内部系统风险、规避外部经营风险、强化风险管理，实现有效地动态控制，促使经营和管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，保证公司经营管理目标的实现。

在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，公司已经建立起一套较完整的内控体系，从公司治理层面到各流程层面均建立了系统的内部控制制度。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计委员会，审计委员会负责督导企业内部控制体系建立健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计部直接由审计委员会指导工作，保证了其机构设置、人员配备和工作的独立性。同时，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。

二、内部控制自我评估结果

（一）控制环境

1、公司治理

公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规规定，建立了股东大会、董事会、监事会和管理层“三会一层”的法人治理结构，形成科学有效的职责分工和制衡机制。董事会下设战略与投资、审计、薪酬与考核、提名四个专门委员会，制订并不断完善了各项管理办法、议事规则和工作程序，明确了决策、执行、监督等方面职责权限，保证了“三会”及专门委员会运作规范、程序完善。

报告期内，公司按照法律法规和监管要求，顺利地完成了董事会、监事会换届成立工作。根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等规定，公司选聘了新一届的独立董事，现届董事会有 7 名董事，其中独立董事 3 位，并担任了多个专业委员会的召集人，确保了独立董事的专业和监督作用。公司现届监事会有 5 名监事，其中职工监事 2 名，监事会定期召开监事会会议，并建立了董、监事沟通机制，监事列席董事会发挥法定监督职能。

2、组织架构

公司根据业务及管理需要，不断优化组织架构和部门设置，目前设企业管理部、投资管理部、规划设计部、成本管理部、合约采购部、工程管理部、营销策划部、法务部、不动产经营事业部、财务部、审计部、人力资源部、综合协调部、董事会办公室等管理部门。

公司各部门岗位职责明确，职能设定实行不相容职务相分离的原则，相互协作、相互监督。公司对全资和控股下属公司重大业务、投资决策、资金运用、重要人事任免等实行集中管理，对具体业务实行授权管理。下属公司董事会、监事会、经营管理层、财务负责人等人员实行委派制。

3、内部审计

公司审计部有4名专职审计人员，法务部有3名法务专员，负责内部控制的日常监督工作。审计部根据公司《内部审计制度》赋予的权限，直接对董事会负责，在审计委员会的指导下，不受其他部门 and 个人的干涉，独立对公司及下属子公司所有经营管理、财务状况、内控

执行等情况进行内部审计，对其经济效益的真实性、合理性、合法性做出评价。

4、人力资源

公司坚持可持续发展的人力资源政策，努力营造“关心人、重视人、以人为本”的良好环境，对员工录用、岗位职责、培训、薪酬福利、绩效考核、内部调动、职务升迁等制定了专业、系统的管理制度；公司将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，并通过专业化考试、轮岗、交流、竞聘等培训和继续教育机制，不断提升员工的专业和综合素质。

公司对部门和下属公司实施均衡计分卡（BSC）考核，对员工实行全员 KPI 考核，从客户、财务、内部营运和学习成长四个维度进行评估，以此为依据，制定并执行奖金分配、优才甄选与培养、团队优化、薪金福利等重要活动。

5、企业文化

面对不断迅速变化的行业市场竞争状态，公司奉行“忠诚股东、服务顾客、善待员工、奉献社会”的价值观，倡导“卓越、创新、诚信、恒久”的企业理念，公司重视企业文化建设，组织开展内容丰富、形式多样的读书、拓展、培训、体检、运动会、晚会、竞聘等活动。

（二）风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，公司坚持风险导向原则，根据设定的控制目标，结合不同发展阶段和业务经营情况，对重大业务流程、重点业务单位、关键控制活动，通过全方位收集国内外宏观经

济、政策法规、行业及竞争对手、社会技术、消费者等相关信息，及时进行动态风险评估、风险识别和风险分析，确定公司风险承受能力和应对措施，公司同时建立了突发事件应急机制，明确各类重大突发事件的监测、报告、处理程序和时限。

2009 年度前三季度，面对金融危机的冲击，国家陆续出台了一系列经济刺激政策并执行宽松的货币政策，房地产市场也走出 2008 年的低谷，行业销售持续放量、投资逐步加快、资金来源充裕；但进入 12 月，国家明确提出将综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控，遏制部分城市房价过快上涨并陆续出台了部分调控政策。面对国际国内经济形势及房地产市场的各种波动和挑战，公司沉着应对，及时调整经营策略，制定了“控制投资，平衡资金，防范风险，提升效率”的应对策略，明确工作目标、加大销售力度、放缓对外投资进度、聚焦核心区域、严控运营和管理成本、平衡现金流以防范各项风险，并通过优化管控模式，进一步强化管理制度和决策程序，将风险控制理念渗透到各个专业条线、各个职能部门和各下属企业。

（三）控制活动

1、内控制度建设及完善

内控制度的建设和完善是实施内控工作的基础保证。截止 2009 年 12 月底，公司已编制并应用的公司级管理标准累计 73 份，部门工作职责 17 份。其中管理标准分为公司治理、财务、审计监察、目标成本、工程技术、规划设计、合约采购、营销、人力资源、信息化、

品牌建设、风险防范、综合协调、投资管理、企业基础管理、党群工作等 17 大类，覆盖了公司所有经营业务范围。此外由部门编制和管理的岗位说明有六百多份。

2、对参、控股公司的控制

公司目前参股的公司，均已取得绝对或相对控股地位，公司要求统一执行总部的内部控制制度，以强化公司的风险控制；公司对参、控股公司每 2 年进行一次内部全面经济责任审计，对其负责人离任进行离任审计，定期对其经营责任考核指标进行审计，不定期对其他内部控制进行专项审计；日常经营管理方面，公司对参、控股公司实行综合计划动态监控机制，对每月计划执行情况及时纠偏，确保阶段性目标实现。通过以上制度和措施，公司对参、控股公司重大业务事项和风险，实现了有效地监督。

3、资金管理

公司严格按照《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规，建立了规范、完整的财务管控和操作制度，并对各个经营环节进行有效控制，确保会计凭证、核算与记录及其数据的准确性、可靠性和安全性；为强化资金管理，包括总部在内，各参、控股公司的资金也统一由公司通过网银系统管理、调度、监管，以确保公司资金的整体安全和运用效率。报告期内公司按照监管要求，更新了《募集资金管理办法》等制度，未出现违规使用资金、大股东占用资金等情况，切实维护了公司自身和投资者的权益。

4、对外担保及关联交易

公司严格执行对外担保制度，除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，一律不对控股子公司以外的其他企业进行担保。公司所有担保事项由总部统一控制并做后续管理，限制控股子公司提供担保。报告期内公司不存在为非控股子公司进行担保的事项，所有担保均合法合规并及时进行了信息披露。

公司关联交易严格遵循诚实信用、平等自愿和公平、公开、公正的基本原则，必要时聘请独立财务顾问或专业评估师进行评价；对可能发生的关联交易，公司事先征求独立董事意见，并提交董事会或股东大会审核批准；在董事会和股东大会审批时严格遵守回避制度，并遵照法规规定及时进行披露。

5、销售

在各项营销管理制度基础上，公司制定了《2009-2010年住宅项目销售业务持续改进的指导意见》，以便更好地推进项目销售、代理商管理、客户开发及维护、招商管理等工作；报告期内，公司继续实行房地产销售听证会制度，对下属企业楼盘销售，周密地进行市场研究、竞争对手分析、客户细分和需求分析，制订相应的营销策略，确保销售行为有序、可控、合规、有效；为防范营销风险，销售说辞及广告需经过公司严格审核，销售合同范本需经法务等职能部门确认，通过补充条款规避潜在风险。公司密切监控房屋销售应收帐款，营销部每天通过报表汇总销售并通过节点控制跟踪客户付款情况。

6、信息披露

公司根据《信息披露管理办法》，不断规范、强化信息披露工作，

公司公开披露的信息文稿由董事会办公室负责起草，在履行法定审批程序后进行披露。除了公司选定的信息披露报纸《中国证券报》、《上海证券报》及上交所网站外，公司对网站进行了改版，投资者可以通过公司网站了解更多最新信息，董事会办公室按照《投资者关系管理制度》，设专人接待投资者来电，并主动开展各项投资者交流活动，确保公司信息披露工作公正、公平和公开。

7、决策与审批

报告期内，公司不断完善决策机制和审批程序，通过落实学习科学发展观的系列活动，通过加强对管理层的勤勉教育，通过强化行政办公会议和党政联席会议制度，确保了内部控制决策与审批工作的有效性和透明性。

8、道德建设与惩处警示

公司不断强化诚信意识和责任意识，认真落实《建立健全惩治和预防腐败体系 2008-2012 年实施细则》，围绕深化企业文化和遵纪守法、反腐倡廉工作的要求，积极推进惩防腐败体系建设，督促公司员工特别是董、监事及高管守法经营、廉洁自律，努力降低道德风险。公司对违反内部控制制度的现象严厉惩处，对相关人员进行换岗、免职和解除合同的严肃处理，起到了警示的作用。

（四）信息与沟通

公司制订了全面的信息与沟通制度，规定了内部控制相关信息的收集、处理和传递程序、传递范围。公司建立了总裁办公会、部门负责人例会、各类专项工作会议等定期、不定期会议制度，及时传达公

司的重大决策和经营管理事项；子公司定期向总部上报各类经营信息月报，对临时重大事项即时上报相关专项报告。

公司明确了信息技术部门的管理权限及与其它部门的关系，建立了支持经营活动相关的信息系统，包括财务、营销等管理系统；公司信息技术部门通过技术和管理手段如各类密码保护、防火墙、数据加密存储、密钥技术等，对信息系统的安全、设备、档案、开发与维护进行有效地控制。

（五）内部监督

公司的监事会、董事会审计委员会对董事、高级管理人员的管理行为进行监督，同时检查公司财务和监督公司内部审计制度及实施、审查公司内控制度等，公司审计部负责内控制度的建立和完善，根据董事会审计委员会通过的内审工作计划，定期或不定期对公司及控股子公司进行内部审计和内控检查评价工作。

2009 年，公司高管对审计部出具的各类内部审计报告都做出了认真的批示，要求被审单位重视审计报告提出的问题并按期进行整改，并由审计部进行跟踪回访，直到被审单位对审计报告提出的问题整改完毕为止。公司对审计报告实行了闭环管理，总裁办公室针对审计报告提出的问题，召开专题会议，进行梳理和修改管理制度，从根本上解决问题，取得了较好的效果。通过内部控制的检查监督，对公司加强经营管理、健全内部控制制度、防范经营风险、提高经营效益等方面起到了应有的作用。

三、公司内部控制的提升方向

目前公司的内控制度较为健全并得到了有效执行，保证了公司经营活动的正常进行，对经营风险起到较好的控制作用。但随着公司不断发展的需要，随着内部控制和经营活动效率关系的处理，随着内外部经营环境不确定性加大，公司未来将在以下方面不断提升内部控制工作。

- （一）优化内部控制的管控模式，采取集中管理和授权管理相结合的内部控制模式，在提高效率的基础上强化管控，加强授权后的程序控制和过程监督；确保内部控制制度全面、有效的得到执行。
- （二）完善动态的内外部环境分析、发展目标的调整、重大事项的标识、风险评估、风险对策、控制活动、信息沟通等机制，落实责任，实行动态的内部控制措施。
- （三）进一步加强内审工作。根据董事会审计委员会批准的内部审计计划，定期或不定期对内部控制活动进行检查和评价，真正实现内部审计作为一个控制系统，对保证公司经营管理目标的实现提供合理的保证。

四、内部控制的自我评估结论

综上报告，公司董事会认为，本报告期内公司已建立起一整套开发经营、财务管理以及信息披露等内部控制体系，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。

求，在完整性、合规性及有效性等方面不存在重大缺陷，实际执行过程中亦不存在重大偏差。但由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现偏差，对此公司将及时进行内部控制系统的补充和完善，为提高经营的效果和效率、遵守相关的法律法规、保证财务报告的可靠性、资产的安全和完整、防止错误和舞弊的发生提供有效的保证。

本报告已于2010年2月24日经公司第五届八次董事会审议通过，本公司董事会及全体董事对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本公司聘请了上海上会会计师事务所对公司内部控制进行核实评价，评价结果为公司的内部控制符合国家相关法律法规及监管部门的要求。

上海实业发展股份有限公司

董 事 会

2010年2月25日