

上海实业发展股份有限公司

600748

2010 年年度报告



上实发展

2010 年 3 月 17 日

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 会计数据和业务数据摘要.....	4
四、 股本变动及股东情况.....	6
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构	15
七、 股东大会情况简介.....	19
八、 董事会报告	20
九、 监事会报告	30
十、 重要事项	31
十一、 财务会计报告	40
十二、 备查文件目录	146

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 20 层	上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 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 20 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

1、 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	771,871,045.22
利润总额	787,604,705.89
归属于上市公司股东的净利润	329,050,811.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	241,755,599.17
经营活动产生的现金流量净额	741,239,777.81

2、 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	72,550,873.53
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）	12,985,974.40
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,482,812.50
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-324,093.75
受托经营取得的托管费收入	1,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,478,601.00
所得税影响额	-1,293,191.81
少数股东权益影响额（税后）	-1,585,763.74
合计	87,295,212.13

3、 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	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减(%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	3,362,815,779.42	2,272,655,489.01	2,272,655,489.01	47.97	2,010,852,075.58	2,010,852,075.58
利润总额	787,604,705.89	371,902,092.21	368,246,609.76	111.78	561,064,412.41	561,064,412.41
归属于上市公司股东的净利润	329,050,811.30	246,797,387.96	244,499,957.52	33.33	363,325,186.82	363,325,186.82

润						
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	241,755,599.17	229,789,017.03	229,789,017.03	5.21	202,388,236.00	202,388,236.00
经营活动产生的现金流量净额	741,239,777.81	943,872,638.91	961,939,479.12	-21.47	-2,476,564,751.31	-2,327,576,871.42
		2009 年末		本年末比上年末增减(%)	2008 年末	
	2010 年末	调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	16,862,280,268.07	14,061,317,486.73	13,074,421,501.50	19.92	13,416,720,907.36	12,469,923,803.37
所有者权益(或股东权益)	2,585,377,474.13	2,757,012,466.05	2,525,236,009.69	-6.23	2,852,860,187.69	2,627,860,187.69

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减(%)	2008 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.30	0.23	0.23	30.43	0.34	0.34
稀释每股收益(元/股)	0.30	0.23	0.23	30.43	0.34	0.34
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.22	0.21	0.21	4.76	0.19	0.19

加权平均净资产收益率 (%)	13.18	8.84	9.55	增加 4.34 个百分点	13.12	14.28
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.69	8.23	8.92	增加 1.46 个百分点	8.00	8.00
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.68	0.87	0.89	-21.84	-2.29	-2.15
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2008 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)	2.39	2.54	2.33	-5.91	2.63	2.43

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		

(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				77,553 户		
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海上实（集团）有限公司	国有法人	63.65	689,566,049		165,692,303	无
上海上实投资发展有限公司	国有法人	4.31	46,735,036		46,735,036	无
中国工商银行－申万巴黎新经济混合型证券投资基金	未知	0.46	4,949,936			未知
中信实业银行－建信恒久价值股票型证券投资基金	未知	0.39	4,180,663			未知
中国银行－嘉实沪深300指数证券投资基金	未知	0.23	2,484,121			未知
江成林	未知	0.21	2,257,789			未知
中国工商银行－建信优化配置混合型证券投资基金	未知	0.18	1,999,898			未知
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深300指数证券投资基金	未知	0.16	1,767,600			未知
张四珍	未	0.13	1,437,934			未知

	知				
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	未知	0.13	1,358,167		未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
中国工商银行－申万巴黎新经济混合型证券投资基金	4,949,936		人民币普通股		
中信实业银行－建信恒久价值股票型证券投资基金	4,180,663		人民币普通股		
中国银行－嘉实沪深300指数证券投资基金	2,484,121		人民币普通股		
江成林	2,257,789		人民币普通股		
中国工商银行－建信优化配置混合型证券投资基金	1,999,898		人民币普通股		
中国工商银行股份有限公司－华夏沪深300指数证券投资基金	1,767,600		人民币普通股		
张四珍	1,437,934		人民币普通股		
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	1,358,167		人民币普通股		
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	1,300,000		人民币普通股		
陆增三	1,238,506		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。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	上海上实(集团)有限公司	165,692,303	2011年3月27日	165,692,303	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	46,735,036	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。

公司实际控制人上海实业（集团）有限公司是上海市政府全资拥有的综合性企业集团。1981 年 7 月，"上海实业有限公司"在香港注册成立；1993 年 6 月，公司更名为"上海实业（集团）有限公司"。主营业务包括实业投资与经营（国际经贸、医药、房地产）和资产经营管理（基础设施、消费品、金融股权）。

(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	滕一龙
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

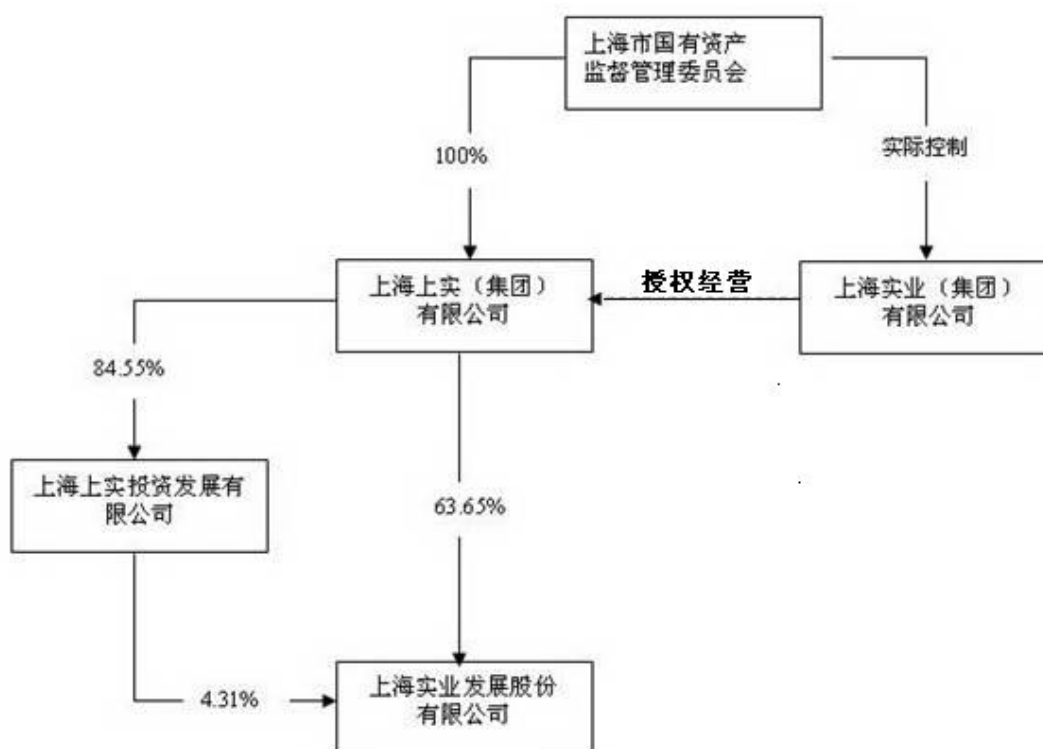
单位：万元 币种：港元

名称	上海实业（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	滕一龙
成立日期	1981 年 7 月 17 日
注册资本	1,000
主要经营业务或管理活动	医药、房地产、基础设施、国际经贸、金融投资、消费品、酒店

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

新实际控制人名称	上海实业（集团）有限公司
新实际控制人变更日期	2010 年 8 月 13 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2010 年 8 月 17 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	《中国证券报》、《上海证券报》

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	54	2009年6月29日	2012年6月29日				56.7	否
季岗	总裁、副董事长	男	53	2009年6月29日	2012年6月29日				48.5	否
唐钧	董事、副总裁兼财务总监	男	43	2009年6月29日	2012年6月29日				47	否
潘瑞荣	董事	男	56	2009年6月29日	2012年6月29日					是
朱万毅	监事长	男	58	2009年6月29日	2012年6月29日					是
陈传麟	监事	男	59	2009年6月29日	2012年6月29日					是
王利华	监事	男	48	2009年6月29日	2012年6月29日					是
吕清远	监事	男	54	2009年6月29日	2012年6月29日				46.6	否
盛志豪	监事	男	55	2009年6月29日	2012年6月29日	4,447	4,447		40.2	否
刘显奇	副总裁	男	53	2009年6月29日	2012年6月29日				47	否
阚兆森	董事会秘书	男	54	2009年6月29日	2012年6月29日	87,056	87,056		39.1	否

				日	日					
王立民	独立董事	男	60	2009年 6月29 日	2012年 6月29 日				5	否
吴大器	独立董事	男	56	2009年 6月29 日	2012年 6月29 日				5	否
张泓铭	独立董事	男	65	2009年 6月29 日	2012年 6月29 日				5	否

董事、监事、高级管理人员近五年的主要工作经历：

1、陆申：获上海交通大学工商管理硕士学位及美国西海岸大学工商管理博士学位，高级经济师，历任共青团上海市委书记、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。现任本公司董事、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，上海上实南开地产有限公司总经理，上海实业发展股份有限公

司监事。现任本公司不动产经营事业部总经理，上海实业开发有限公司总经理，上海金钟商业发展有限公司总经理，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：曾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）在股东单位及其它单位任职情况

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年12月1日		是
潘瑞荣	上海实业	资产管理部总	2009年11月1		是

	(集团)有限公司	经理	日		
陈传麟	上海实业(集团)有限公司	人力资源部助理总经理	2000年8月1日		是
王利华	上海实业(集团)有限公司	计划财务部副经理	2004年11月1日		是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	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。
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。
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

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	64
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	42
财务人员	8
管理人员	14
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
博士	2
硕士研究生	16
大学本科	37
大专及以下	9

六、 公司治理结构

（一）公司治理的情况

2010 年，公司严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、上海证券交易所《股票上市规则》等法律法规的规定，严格法人治理，规范公司运作，保证公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，并确保信息披露严谨、公平、高效。

1、股东与股东大会：根据《公司章程》规定，公司股东按其持有的股份享有权利并承担相应义务。报告期内，公司共计召开两次股东大会，会议召集、召开均严格按照有关法律法规规定的程序执行，股东大会经律师现场见证并对其合法性出具了法律意见书。

2、控股股东与上市公司：公司控股股东依法享有其权利并承担相应义务，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、业务等方面均具有独立性。报告期内，未发生控股股东占用公司资金和资产的情况。

3、董事与董事会：公司董事的选聘和任用严格依据《公司章程》和《董事会议事规则》的有关规定，所有董事均能忠实诚信、勤勉尽责。报告期内，公司共计召开九次董事会会议，均严格按照规定的程序进行。

4、监事和监事会：公司监事的选聘和任用严格依据《公司章程》和《监事会议事规则》的有关规定，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，公司共计召开六次监事会会议，均严格按照规定的程序进行。

5、信息披露与透明度：公司严格按照法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露信息，并确保所有公司所有股东有平等的机会获知信息，始终保持良好的运营透明度。公司注重与投资者的多渠道沟通，通过电话以及面对面接待等渠道和方式加强与投资者的交流，并与投资者开展了形式多样的互动交流互动。

6、利益相关者：公司充分尊重和维护利益相关者的合法权益，实现股东、员工、社会、客户等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康、稳定的发展。

（二）董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陆申	否	9	9	8	0	0	否
季岗	否	9	9	8	0	0	否
唐钧	否	9	9	8	0	0	否
潘瑞荣	否	9	9	8	0	0	否
王立民	是	9	9	8	0	0	否
吴大器	是	9	9	8	0	0	否
张泓铭	是	9	9	8	0	0	否

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	8

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。

报告期内，公司三名独立董事严格按照上述工作制度以及《公司法》、《公司章程》等相关规定，切实履行独立董事职责，积极出席各次董事会专门委员会会议，对董事会审议的事项及关联交易发表独立客观的意见，独立董事运用其丰富的专业知识，为公司管理层进行授课，对公司的房地产经营管理、业务开发及未来发展，发表建设性的意见，对公司相关内控制度的建设和完善提供建议。报告期内，独立董事积极赴公司青岛地区，现场考察、调研公司项目，了解公司项目建设开发情况，对公司的规范运作起到积极的推动作用。

（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	是	公司建立了独立的劳动、人事及薪酬管理体系和

整情况		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。
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	公司根据《企业内部控制基本规范》及《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，结合公司董事会审计委员会对内部控制工作的具体要求，制定了以强化内部控制的动态执行为抓手，以提高控制质量、强化控制职能为宗旨的年度工作计划。公司内部控制的目的是：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	公司制订了内部控制的工作计划，不断完善内部控制环境，从公司治理层面到各流程层面均建立了内部控制制度，并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。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。报告期内，公司完成了《内部审计制度和内部审计项目作业指引》的修订，并根据管控模式的优化和管理责权的变化，展开了对有重大投资项目公司的内控及执行的过程审计，并出具了过程性审计报告。同时，2010 年内部审计逐步从常规财务收支审计向工程造价控制及合同管理转变，更加符合房地产经营与开发的专业审计方向，不断拓展和延伸了审计职能。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司建立了一套较完整的内控体系，董事会负责内部控制的建立健全和有效实施，经营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。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司建立了内部控制监督和管控体系，并形成了内部控制制度的全覆盖，在经营目标控制、预算控制、会计控制、授权批准控制、文件记录控制、内部报告控制、内部审计、信息技术控制等方面的控制程序均得到有效的执行。报告期内，公司进一步建立健全公司组织层面和业务层面的内

	部控制，不仅符合公司当前实际需要，亦得到有效的执行。
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，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。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	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。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，不存在重大缺陷。随着公司发展和管控模式的优化，内部控制监督检查已成为一项长期的动态工作，公司将不断地完善内部控制机制，以适应内外部环境的不不断变化和发展需要，为实现公司战略与策略目标提供有效保障。

（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《公司薪酬管理办法》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。

（六）公司披露了内部控制的自我评价报告和履行社会责任的报告

《上实发展 2010 年度内部控制自我评估报告》《上实发展 2010 年度社会责任报告》

披露网址：www.sse.com.cn

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
2009 年年度股东大会	2010 年 3 月 18 日	《中国证券报》《上海证券报》	2010 年 3 月 19 日

本次股东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 2009 年度董事会工作报告》2、《公司 2009 年度监事会工作报告》3、《公司 2009 年年度报告及摘要》4、《公司 2009 年度财务决算报告》5、《公司 2009 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、《董事会议事规则（修订）》8、《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 45% 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
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 9 月 1 日	《中国证券报》《上海证券报》	2010 年 9 月 2 日

本次股东大会以现场投票与网络投票相结合的方式，审议了以下议案：1、《关于以上海上实（集团）有限公司协议转让公司股份方式引入上实控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司为公司战略投资者的议案》2、《关于修改<公司章程>相关条款的议案》3、《关于撤销 2009 年<关于公司非公开发行股票方案>的议案》4、《关于授权公司董事会 2010 年度项目投资权限的议案》。

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

2010 年度，宏观经济景气持续回升企稳，在市场流动性充裕、本币升值、通胀预期等因素作用下，国内房地产市场持续升温，特别是二三线城市延续了交投活跃、量价齐升的市场供求格局。为进一步规范市场有序发展，中央及地方政府联动出台施行了一系列政策措施，调控的广度、深度、力度空前，同时，城镇化建设加速发展，保障性住房建设全面推进，市场供求格局趋向新的平衡。

报告期内，公司以“优化结构，加强管控，做强主业，加快发展”为年度工作方针，以“调整发展”、“服务世博”为工作主题，紧紧围绕年度经济目标和工作任务，着力管理提升，注重现金平衡，拓展融资渠道，推进项目建设和资产盘活。通过灵活策略，有效应对市场变化调整，把握二三线城市的市场机遇，全面推进了年度重点工作，适当增加了资源储备，为公司下一阶段的发展奠定了基础。主营业务中：(1) 项目开发建设有序推进，公司围绕早开工、开好工，抓紧推进各项目前期报批报建工作，其中，大理“洱海庄园”二期别墅、湖州“东方别墅”项目顺利完成竣工验收，上海“海上湾”、天津“莱茵小镇”三四期、青岛“唐岛湾”项目一期、重庆“水天花园”B4、C 区、大理“洱海庄园”二期高层等项目建设如期开展。(2) 项目营销执行了“灵活、有效、差异”的销售措施，充分做好客户积累和销售准备，根据形势变化灵活调整、根据市场变化有效实施、根据不同项目的不同特点而差异化对待，天津“莱茵小镇”三期、重庆“水天花园”实现了当年开工当年销售，上海“海源别墅”项目获评第七届中国别墅节(2010)中国别墅 10 年经典之典藏别墅、2010 中国房地产指数系统测评推荐 10 大别墅，上海朱家角特色居住区“海上湾”项目获评人居典范最佳设计方案金奖、2010 中国房地产低碳示范楼盘，重庆水天花园获评重庆市房地产开发协会颁发的“2010 全国詹天佑大奖·重庆优秀住宅小区金奖”、“重庆优秀环境设计奖”；(3) 不动产经营以“确保平安、展示形象、强化管理、提效创利”为主题，从调整结构着手，重服务，争效益，上实大厦、金钟广场全年租赁率保持在 90%以上，上实物业公司出色完成了对世博会园区世博轴的物业服务，累计获得上海市级荣誉 44 项，世博园区级荣誉 395 项，同时，年内新增包括上海疾控中心、华为上海研发基地、芜湖市政务文化中心、中国航海博物馆等多个服务项目。

2010 年度，公司实现营业收入 3,362,815,779.42 元，比上年同期增加 47.97%，主要原因系项目公司实现的销售收入增加；实现营业利润 771,871,045.22 元，比上年同期增加 132.53%，主要原因系项目公司实现的经营利润增加及股权转让收益增加；实现净利润 329,050,811.30 元，比上年同期增加 33.33%，主要原因系股权转让收益增加。

附表 报告期内公司重点投资开发项目进展情况

项目名称	类别	状态	公司权益 (%)	计划总投资 (万元)	规划总建筑面积 (平米)	报告期内新开工面积 (平米)	累计开工面积 (平米)	累计竣工面积 (平米)	报告期内销售面积 (平米)
哈尔滨“盛世江南”	住宅	在建	100	150000	234069.02	0	234069.02	0	86170.3
天津“莱茵小镇”	住宅、商业	在建	100	185500	498218.8	308419	498218.8	130535	62760
青岛国际啤酒城	住宅、商业	拟建	100	504281	630000	报告期内，项目处于开工前准备阶段。			
青岛上实·海上海	住宅、酒店	在建	55	103641	142900	0	108219	108219	7148
青岛唐岛湾项目	住宅、酒店	拟建	100	430000	429770	报告期内，项目处于开工前准备阶段。			
上海“海源别墅”	别墅	在建	100	94100	45646	0	27127	15137.13	666.64
上海上实朱家角特色居住区	住宅	在建	100	363582	534328	0	111825	0	24886
上海金山“锦绣花城”	住宅	拟建	100	174968	214700	报告期内，项目处于前期开发阶段。			
上海“长海大厦”	商业、办公	在建	51	37000	34716	0	34716	34716	0

湖州“东方国际别墅” (湖峰公司)	住宅	在建	100	26073	64573	0	62571	62571	35113
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。			
重庆“水天花园”	住宅、 商业	在建	50	62649	248003	74372.74	223007.82	148635.08	30532
大理“洱海庄园”	住宅、 商业	在建	75	110600	388978	98049.6	258485	160436.1	65856
泉州东海滩涂整理项目 C-7、 C-8-1、C-8-2、C-5、C-6-1、C-6-2、 B-5 地块	住宅、 商业	拟建	51	991636	1743805	报告期内，处于前期规划阶段。			

备注：统计区间为 2010 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，销售面积为实际销售面积，非财务结算面积。

(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	2,995,023,074.41	1,502,195,247.72	49.84	61.23	31.02	增加 11.56 个百分点
工程承包行业	338,672,031.00	337,512,782.98	0.34	-12.33	-9.79	减少 2.81 个百分点
分产品						
房地产销售	2,825,855,879.06	1,428,283,877.44	49.46	64.66	32.77	增加 12.15 个百分点
工程承包	338,672,031.00	337,512,782.98	0.34	-12.33	-9.79	减少 2.81 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(%)
华北地区	2,083,481,021.56	3,107.31
东南地区	338,672,031.00	
西南地区	316,210,562.31	-64.41
东北地区	314,908,675.00	90.70
华东地区	280,422,815.54	-75.08

3、公司主要财务状况、经营成果指标比较情况

项目	2010.12.31	2009.12.31	增减幅度(%)	主要原因
预付款项	22,456,249.41	87,506,358.56	-74.34	结转至项目工程成本所致
其他应收款	210,753,723.05	545,170,577.93	-61.34	收回代付工程款及履约保证金所致
存货	12,717,356,581.35	9,498,837,310.03	+33.88	新增项目土地储备所致
递延所得税资产	7,329,751.95	3,868,970.07	+89.45	可抵扣暂时性差异增加所致
应付账款	334,892,982.15	198,737,777.35	+68.51	应付工程款项增加所致
应交税费	390,907,155.47	-46,421,449.60	+942.08	计提各项税费增加所致
其他应付款	5,514,077,878.32	3,564,417,382.51	+54.70	收到暂收款较多所致
资本公积	303,610,961.57	766,378,784.16	-60.38	同一控制下企业合并中支付对价高于被合并企业账面净资产份额的差额,及将同一控制下企业合并中合并日净资产转出所致
未分配利润	1,018,798,790.21	742,737,307.27	+37.17	当期实现利润及利润分配所致
项目	2010.1-12	2009.1-12	增减幅度	主要原因

			(%)	
营业收入	3,362,815,779.42	2,272,655,489.01	+47.97	房产项目销售收入增加所致
营业税金及附加	522,673,566.91	114,767,052.98	+355.42	房产销售收入增加导致税金计提数增加所致
资产减值损失	-13,275,716.77	10,996,396.53	-220.73	冲回坏账损失较多所致
投资收益	28,158,232.22	-34,247,393.18	+182.22	子公司股权转让收益增加所致
营业外收支	15,733,660.67	39,950,324.68	-60.62	上年同期收到补偿款较多所致

(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。中央“十二五”规划明确提出了“均衡性发展”观念，即城市化发展将趋向于从沿海向内地、一线城市向二三线城市的转移。中长期，城市化进程的持续，土地财政模式的长期存在，房地产行业对上下游产业链的高度联动性都决定了房地产行业在国民经济中的权重地位。当前阶段，货币政策由宽松转向稳健，流动性收紧；为促进房地产行业健康持续发展，产业调控政策仍有空间，政策调控与市场联动更趋明显，房产税试点破冰后，后续政策调控措施仍具跟进可能；同时，保障性住房建设全面推进，二三线城市潜在需求阶段性释放后，市场新的供求格局以及增长点尚未确认。政策调控作为市场调整的权重变量，在国内外经济局势仍具诸多不确定因素背景下，“低端有保障、中端有市场、高端有约束”即保障性住房归政府主导，中高端住宅采取有管理的市场化的整体调控思路或将成为主流。上述市场格局符合公司成为优质的中高端住宅产品供应商的市场定位。公司将进一步明确战略导向，优化区域布局，不断成熟商业模式，提升专业开发水平，精细产品结构 with 供应模式，把握城镇化进程大背景下，房地产居住属性尤其是改善性居住的供求缺口，以及本币升值、通胀预期下，房地产投资供求缺口所带来的市场机遇。

2、公司发展的主要优势

(1) 明确发展定位，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，选择性进入泛西南地区。公司主营业务集成房地产投资开发、不动产经营、物业管理，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。

(2) 优化发展模式。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，公司将进一步明确拥有合理业务结构、较成熟住宅产品线、城市布局相对集中、具有成熟开发能力和资本运作能力的区域开发集成商和打造优质住宅开发商的发展模式。

(3) 产品与服务创新。公司在都市精品公寓、生态人文别墅等方面积累了多业态开发运营经验。下阶段，公司将继续坚持以中高端住宅为主，辅以综合性商业开发，适度发展优质不动产持有量，提升物业管理水平，建立住宅、不动产经营等业务的合理组合。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，快速周转、迅速复制，缩短项目开发周期，完成住宅项目分类定位与标准化住宅产品开发，形成较为成熟的产品线的策划、设计、开发、销售流程，促进公司主营业务稳定持续发展。

(4) 品牌价值提升。公司始终非常珍视企业商誉和品牌价值，在提供优质产品

及服务的过程中，以及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，公司凭借良好商誉，建立了广泛互信的银企合作关系，具备稳定的信贷来源。

3、公司面临的主要风险及解决方案

当前，国内外经济局势仍充满变数，国内房地产行业亦处于政策调控多发阶段，市场短期面临高位盘整的压力。同时，行业集中趋势逐年增加，客观要求市场主体具备更高的资源获取能力、战略管控能力、策略应变能力以及项目开发、运营能力。

公司将继续加强对宏观经济和市场的研判，把握城市化进程以及通胀预期、本币升值、市场供求结构调整所带来的市场机遇。通过进一步明确发展战略、优化发展模式、增厚资源储备、完善产品系列，夯实主营业务，确保财务稳健，在变化中实现持续发展。

4、新年度经营计划

2011 年是我国实施“十二五”规划的第一年，根据外部宏观经济形势变化及房地产行业调控政策，公司将以“管理对接，产品提升，策略联盟，适度增长”为工作主题，夯实盈利基础，提高产品品质；加快资产盘活，拓宽融资渠道；加强重大项目控制，防范运营风险；做好策略联盟，发挥集成作用，确保平稳有序发展。2011 年度，公司力争实现营业收入 30 亿元，预计营业成本 19 亿元。

(1) 灵活销售策略，拓展融资渠道。2011 年，公司将根据市场形势，把握市场节奏，坚持灵活策略，努力推进上海“海上湾”、哈尔滨“盛世江南”、湖州“海上湾”、天津“莱茵小镇”四期、重庆“水天花园”等重点项目销售及回款。同时，积极拓展融资渠道，确保公司现金流稳定。

(2) 严控开发成本，强化绩效管理。以安全生产为主线，切实提高项目开发系统绩效，以强化内部管理为重点，使开发项目在进度、质量、安全、成本等管理水平上再上一个台阶。在项目管理中，要强化细化专业管理，设计管理要做到全过程管理，工程管理要深化细化施工计划、工程质量、安全文明施工的管控要点及措施，强化项目现场安全文明施工管理。通过管理提升，提高项目开发进度、质量、成本、安全的实际绩效。

(3) 完善战略采购，推进标准化成果。系统推进项目开发工作，努力推进施工总包、设备材料、咨询服务的战略采购，重视合作伙伴选择，与有品牌、有资金、有实力的单位形成强强联合。继续深化、补充和完善产品线发展方向和产品研发成果，推进项目开发建设，提高产品复制能力，使标准化研究成果应用到具体项目中去，实现项目扩张和品牌扩张双驱动

(4) 推进项目拓展，增厚资源储备。公司将以做强做精为战略发展方向，细化投资方向和策略，选择重点区域与城市重点突破，增强平抑市场波动的能力。新项目的拓展区域以上海以及长三角的二、三线城市为核心，通过多种方式、多种途径不断增厚资源储备。同时，重点协调商业物业与住宅产品的开发比例，不断优化产品结构。

(5) 提高资产质量，提升专业能力。公司将进一步理顺资产关系，盘活存量资产，提升资产运行质量，提高持续盈利能力。同时，进一步加大人才的培养力度，积极构建人才高地，实施以职业发展、职业培训为重要内容的全方位的人才培养计划，建设一支规模适度、结构合理、动态优化和充满活力的创新队伍。为企业发展增强凝聚力、提高执行力、强化软实力。

5、资金需求、使用计划及来源情况

根据战略发展目标和项目开发情况，公司制订了详细的资金平衡计划。同时，面对严峻的宏观经济形势、信贷政策的调整、严厉频繁的行业调控等多种因素，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响。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率，公司拟采取以下措施：1、公司将积极推动各种融资方案；2、公司将通过提高经营效率，加强营销管理，加大销售回款力度；3、公司积极努力同银行等金融机构良好合作，及时取得贷款并争取较低的财务成本；4、公司将根据未来发展业务，适时引入战略投资者。

6、公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

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

根据财政部《关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》规定“在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益”，本期公司相应调整了期初少数股东权益。

由于上述会计政策变更，影响调整增加期初未分配利润 4,948,715.13 元，调整减少期初少数股东权益 4,948,715.13 元。

报告期内，公司无会计估计变更、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
第五届董事会第七次会议	2010 年 1 月 14 日	1、《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》2、《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》《募集资金使用管理办法(修订)》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 1 月 15 日

		《关于审议公司 2010 年度贷款计划的议案》		
第五届董事会第八次会议	2010 年 2 月 24 日	1、《公司 2009 年度行政工作报告》 2、《公司 2009 年年度报告及摘要》 3、《公司 2009 年度董事会工作报告》 4、《公司 2009 年度财务决算报告》 5、《公司 2009 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、《董事会议事规则(修订)》 8、《公司 2009 年度内部控制的自我评估报告》 9、《公司 2009 年度社会责任报告》 10、《关于前次募集资金使用情况的报告》 11、《年报信息披露重大差错责任追究制度》 12、《关于提请召开公司 2009 年年度股东大会的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 2 月 25 日
第五届董事会第九次会议	2010 年 4 月 26 日	1、《公司 2010 年第一季度报告》 2、公司《外部信息使用人管理制度》 3、公司《内幕信息保密制度》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 4 月 28 日
第五届董事会第十次会议	2010 年 6 月 28 日	《关于公司拟与中诚信托有限责任公司签订<信托贷款合同>的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 6 月 30 日
第五届董事会第十一次会议	2010 年 8 月 16 日	1、《关于以上海上实(集团)有限公司协议转让公司股份方式引入上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司为公司战略投资者的议案》 2、《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》 3、《关于撤销 2009 年〈关于公司非公开发行股票方案〉的议案》 4、《关于授权公司董事会 2010 年度项目投资权限的议案》 5、《关于提请召开公司二〇一〇年第一次临时股东大会的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 月 17 日
第五届董事会	2010 年 8 月 20 日	《关于授权公司行政参与	《中国证券报》	2010 年 8 月 21 日

第十二次会议		竞拍上海金山 A4 地块的议案》	《上海证券报》	
第五届董事会第十三次会议	2010 年 8 月 26 日	《公司 2010 年半年度报告及摘要》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 月 28 日
第五届董事会第十四次会议	2010 年 10 月 26 日	《公司 2010 年度第三季度报告》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 10 月 27 日
第五届董事会第十五次会议	2010 年 12 月 23 日	1、《关于公司拟引进投资方对全资子公司福建上实地产有限公司增资的议案》2、《关于公司拟引进投资方对全资子公司泉州市上实投资发展有限公司增资的议案》3、《关于公司拟引进投资方对全资子公司泉州上实置业有限公司增资的议案》4、《关于审议公司 2011 年度贷款计划的议案》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 12 月 24 日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

1) 2010 年 5 月, 根据 2010 年 3 月 18 日召开的公司 2009 年年度股东大会决议, 董事会实施了 2009 年度利润分配方案: 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。股权登记日为 2008 年 5 月 5 日, 除息日为 2010 年 5 月 6 日, 现金红利发放日为 2008 年 5 月 11 日。本次分红派息实施公告刊登于 2010 年 4 月 29 日《中国证券报》和《上海证券报》。

2) 公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了以下议案: 1、《关于以上海上实(集团)有限公司协议转让公司股份方式引入上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司为公司战略投资者的议案》2、《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》3、《关于撤销 2009 年〈关于公司非公开发行股票方案〉的议案》4、《关于授权公司董事会 2010 年度项目投资权限的议案》5、《关于提请召开公司二〇一〇年第一次临时股东大会的议案》。公司董事会根据股东大会决议精神, 上述各项议案所涉事宜均已得到顺利推进。

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, 审计委员会负责督促并检查公司的日常审计工作。审计委员会严格遵照公司制定的《董事会审计委员会年报工作规程》, 认真履行相关职责, 对公司《2010 年半年度内部控制的自我评估报告》、《2010 年半年度报告及摘要》进行了审议。并积极参与公司年度审计的各项工作事项, 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 2010 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，督促其严格按照审计计划完成审计工作，确保审计工作顺利完成。同时，董事会审计委员会对上海上会会计师事务所有限公司《2010 年度审计工作总结》进行了审核，对公司 2010 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。报告期内，委员会认真审查了公司董事、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。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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，在《信息披露管理办法》和《内幕信息保密制度》的基础上，公司制定了《外部信息使用人管理制度》。报告期内，公司严格执行外部信息使用人管理制度的相关规定，保证公司信息披露的公开、公平、公正

6、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

7、利润分配方案

公司本部 2010 年度实现净利润人民币 150,713,477.31 元，按《公司法》及公司章程的规定，提取 10%法定盈余公积 15,071,347.73 元，加上以前年度未分配利润 296,700,469.57 元，公司本年度可供分配的利润为 432,342,599.15 元。公司拟以 2010 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 37,917,980.56 元，剩余未分配利润 394,424,618.59 元结转下一年度。

该方案尚需经公司 2010 年年度股东大会审议通过。

8、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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007 年度	702	14,869	4.72
2008 年度	3,250	36,333	8.95
2009 年度	3,792	24,450	15.51

九、 监事会报告

（一）监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
公司于 2010 年 2 月 24 日在金钟广场 20 层多功能厅召开了第五届监事会第四次会议	1、《公司 2009 年年度报告及摘要》2、《公司 2009 年度监事会工作报告》
公司第五届监事会第五次会议于 2010 年 4 月 26 日以书面会议方式召开	《公司 2010 年第一季度报告》
公司第五届监事会第六次会议于 2010 年 8 月 16 日以书面会议方式召开	《关于以上海上实（集团）有限公司协议转让公司股份方式引入上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司为公司战略投资者的议案》
公司第五届监事会第七次会议于 2010 年 8 月 26 日以书面会议方式召开	《公司 2010 年半年度报告及摘要》
公司第五届监事会第八次会议于 2010 年 10 月 26 日以书面会议方式召开	《公司 2010 年第三季度报告》

本报告期内，公司共召开了 5 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

2010 年度，公司监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，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；通过定期审查公司各项财务报告，开展各项监督工作，对公司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。公司监事会认为，2010 年度，公司严格按照法律、法规和《公司章程》的有关规定规范运作，各项决策合法有效，内控制度不断完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，最大程度地维护了公司利益。

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

2010 年度，公司监事会认真审议了公司各期财务报告，公司监事会认为，2010 年度，公司严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，财务报告真实、公允地反映了公司的财务状况和经营情况。上海上会会计师事务所有限公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告是真实、客观和公正的。

（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对外投资、收购、出售资产等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

报告期内，公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司起诉上海万科房地产集团有限公司延迟付款，后双方就该诉讼事项达成一致意见，并签署了和解《协议书》。上海万科房地产集团有限公司于 2010 年 1 月 29 日前向上海上实城市发展投资有限公司支付合作价款 2849.27 万元人民币。上海上实城市发展投资有限公司已于 2010 年 1 月 15 日向上海市闵行区人民法院申请撤销有关诉讼请求。（详见公司公告临 2010-01、临 2010-04）。

（二）破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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

收购资产情况

报告期内，公司召开了第五届董事会第七次会议，同意公司以全资子公司上海上实城市发展投资有限公司为收购主体，收购中国房地产机会（浦东）有限公司（China Real Estate Opportunities (Pudong) Limited）所持青岛上实瑞欧置业有限公司 50% 股权，收购价格为人民币 37,600 万元；以全资子公司上实城发为收购主体，收购上海上实（集团）有限公司所持上实瑞欧 45% 股权，收购价格为人民币 33,840 万元。收购后，上海上实城市发展投资有限公司持有青岛上实瑞欧置业有限公司 100% 股权，并完成了工商变更登记手续。（详见公司公告临 2010-02、临 2010-03）

（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	母公司的	购买商品	采购地板	市场价		2,305,300.00	4.57	现金结算		

胶合板有限公司	全资子公司		款							
合计				/	/	2,305,300.00		/	/	/

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司召开了第五届董事会第七次会议，同意公司以全资子公司上海上实城市发展投资有限公司为收购主体，收购上海上实（集团）有限公司所持上实瑞欧 45% 股权，收购价格为人民币 33,840 万元。目前上述收购已完成工商变更登记手续。（详见公司公告临 2010-02、临 2010-03）

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			-31,928.41	129,370.55
上实置业集团(上海)有限公司	母公司的全资子公司				96,937.37
上海实业开发有限公司	联营公司			24.27	10,024.27
合计				-31,904.14	236,332.19
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 129,370.55 万元，主要系定向增发前大股东对注入的子公司代垫的前期开发费用；公司及子公司应付上实置业集团（上海）有限公司 96,937.37 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 10,024.27 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

本年度公司无托管事项。

2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

4) 担保情况

本年度公司无担保事项。

5) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

6) 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

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	<p>上海上实（集团）有限公司、上海上实投资发展有限公司在向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买中所作的承诺：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>上海上实（集团）有限公司与本公司签署了《避免同业竞争声明和承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。</p> <p>上海上实（集团）有限公司已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的大部分同业竞争问题，剩余两项因外部原因短期内未解决事项情况如下：</p> <p>（1）青岛联港投资开发有限公司 50% 股权，名下项目用地仍为工业用地，未来能否转为建设用地具有不确定性，项目用地建设规划的审批也存在诸多不确定性因素，且尚无法获得该公司其他股东放弃对该部分股权优先受让权的承诺，因此目前不具备注入上市公司的条件。上海上实（集团）有限公司已</p>	截至报告期末，上海上实（集团）有限公司、上海上实投资发展有限公司未出现违反承诺的情况。

	<p>表示：待项目规划获得规划部门核准后六个月内将该等股权注入上实发展或转让予青岛联港其他股东，如果规划部门在 2012 年年底仍未核准，则将另行处置该 50% 股权。</p> <p>(2) 上海海外联合投资股份有限公司（以下简称“海外联合”）17.65% 股权：该公司所负责的俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。目前，由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，因此不具备注入上市公司的条件。</p>	
--	--	--

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

2010 年 3 月 18 日，公司 2009 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》。2010 年度，公司续聘上海上会会计师事务所进行会计报表审计。公司决定支付 2010 年度审计报酬为人民币 105 万元（含差旅费等工作费用）。该会计师事务所已连续为公司服务 15 年。

(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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

(十一) 其他重大事项的说明

1、公司于 2010 年 1 月 26 日接到控股股东上海上实（集团）有限公司（以下简称“上海上实”）《关于汇贤雅居二期项目进展情况的通知》，告知了汇贤雅居二期项目目前的进展情况。因上海源丰投资发展有限公司（以下简称“源丰投资”）未履行上海上实与其签署的《汇贤雅居项目二期合作协议书》中所约定的义务，汇贤雅居二期项目动拆迁和土地平整未如其完成，项目迟迟无法开工，致使该项目签约至今已超过三年仍无法实施在建工程转让。为了规避投资风险，上海上实与源丰投资终止汇贤雅居二期项目的合作。（详见公司公告临 2010-05）

2、根据董事会对公司行政对外投资的授权，公司于 2010 年 1 月 29 日召开公司行政办公会议，同意以公司全资子公司上实发展（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），注册资金分别为 1000 万元人民币，并于第一季度完成工商登记手续。（详见公司公告临 2010-06）

3、2010年4月9日，公司与泰国中央商业地产有限公司签署《战略合作意向书》。双方同意本着战略合作的精神，发挥各自的优势，在中国国内就商业地产投资、开发及运营进行全面的战略合作。（详见公司公告临 2010—11）

4、公司于2010年6月28日召开了第五届董事会第十次会议，审议并全票通过了《关于公司拟与中诚信托有限责任公司签订<信托贷款合同>的议案》。为满足公司业务经营资金需要，董事会同意公司与中诚信托有限责任公司签订《信托贷款合同》，信托贷款金额为人民币十亿元，期限为一年，利率为4.779%，免抵押免担保。同时授权公司行政全权办理公司此次信托贷款融资的相关事宜。（详见公司公告临 2010—14）

5、公司于2010年8月16日以书面会议方式召开了第五届董事会第十一次会议（临时）会议，审议通过了《关于撤销2009年〈关于公司非公开发行股票方案〉的议案》，该议案经2010年第一次临时股东大会审议通过。鉴于自2010年第二季度以来，国内有关房地产行业政策发生了较大变化，公司股票二级市场价格也已发生较大变化，因此公司撤销了《关于公司非公开发行股票方案的议案》及相关议案，并于2010年9月1日收到中国证监会《行政许可申请终止审查通知书》【2010】121号。（详见公司公告临 2010—21、2010—29）

6、公司于2010年8月13日接到控股股东上海上实通知，上海上实已按照上海市国有资产监督管理委员会（以下简称“上海市国资委”）《关于上海上实领导班子管理问题的通知》的有关精神，在上海实业（集团）有限公司（以下简称“上实集团”）的领导下，完成了主要领导班子的调整及相关的工商变更登记手续。上述领导班子调整后，上实集团已实际控制了上海上实，故此上实集团将成为本公司的实际控制人。上海市国资委仍对本公司拥有最终控制权，仍为本公司的最终实际控制主体。（详见公司公告临 2010-24）

7、公司于2010年7月9日收到控股股东上海上实(集团)有限公司书面函,因上海上实(集团)有限公司（以下简称“上海上实”）正在研究涉及本公司的重大事项,公司股票经申请自2010年7月12日起停牌。8月16日上海上实与上海实业控股有限公司（以下简称“上实控股”）、上实地产发展有限公司（以下简称“上实地产”）签署《股份转让协议》，上海上实拟将其持有的本公司689,566,049股（占公司总股本的63.65%）标的股份转让给上实控股，上实控股以其全资香港子公司上实地产作为本次受让标的股份的直接持有人。股份转让价格以协议签署日前30个交易日公司每日加权平均价格算数平均值的90%计算，为人民币7.44元/股，共计人民币5,130,371,404.56元。该事项已由公司董事会及股东大会及上海实业控股有限公司股东特别大会决议通过，且已获国务院国有资产监督管理委员会核准批复及商务部原则同意。（详见公司公告临 2010—15、21、22、23、29、31、33、36）。2011年1月31日该事项获得中国证监会核准豁免要约收购义务的批复，（详见公司公告临 2011—01）。

8、公司于2010年8月20日以书面会议方式召开了第五届董事会第十二次会议（临时）会议，审议并通过了《关于授权公司行政参与竞拍上海金山A4地块的议案》，同意授权公司行政以不高于人民币7.47亿元的价格竞拍上海市金山新

城 A4 地块。8 月 27 日，公司召开行政办公会议，同意公司在上海设立全资子公司上海上实锦绣花城置业有限公司，用于经营开发上述地块（详见公司公告临 2010-26、2010-28）。年内该项目公司已完成工商变更登记手续。

9、根据公司董事会对公司行政对外投资的授权，公司于 2010 年 9 月 9 日、2010 年 10 月 14 日分别召开行政办公会议，同意公司在泉州设立全资子公司泉州市上实置业有限公司和福建上实地产开发有限公司，注册资本分别为人民币 1000 万元。报告期内，项目公司已完成工商登记手续（详见公司公告临 2010-30、临 2010-34）。

10、公司于 2010 年 12 月 23 日以书面会议方式召开了第五届董事会第十五次会议。审议并通过了以下议案：

1)《关于公司拟引进投资方对全资子公司福建上实地产有限公司增资的议案》同意公司引进菲莉（福建）投资有限公司和福建丰盈投资有限公司两家公司为新增投资者，将福建上实地产有限公司的注册资本由 1,000 万元人民币增加至 1 亿元人民币，新增注册资本为人民币 9,000 万元，由上述两家新增投资方以现金方式按比例认缴。

2)《关于公司拟引进投资方对全资子公司泉州市上实投资发展有限公司增资的议案》同意以引进菲莉（福建）投资有限公司为合作伙伴将泉州市上实投资发展有限公司的注册资本由 30,000 万元人民币增加至 58823.5294 万元人民币，新增注册资本为人民币 28823.5294 万元，由菲莉（福建）投资有限公司以现金方式认缴。

3)《关于公司拟引进投资方对全资子公司泉州上实置业有限公司增资的议案》同意公司引进上海北方企业（集团）有限公司为新增投资者，将泉州上实置业有限公司的注册资本由 1,000 万元人民币增加至 1 亿元人民币，新增注册资本为人民币 9,000 万元，由上海北方企业（集团）有限公司以现金方式认缴（详见公司公告临 2010-37）。目前上述公司均已完成工商变更登记手续。

11、本公司办公地址自 2010 年 9 月 20 日起从上海市淮海中路 98 号金钟广场 19 层迁至 20 层，公司总机、传真、电子邮箱及邮政编码保持不变。（详见公司公告临 2010-32）

（十二）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
《上海实业发展股份有限公司关于全资子公司上海上实城市发展投资有限公司的重大诉讼公告》（临 2010-01）	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 1 月 5 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七次会议决议公告》（临 2010-02）	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 1 月 15 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 2010-03）	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 1 月 15 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城市发展投资有限公司的诉讼和解公告》(临 2010-04)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 1 月 16 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提示性公告》(临 2010-05)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 1 月 27 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实发展(青岛)投资开发有限公司设立两个子公司的公告》(临 2010-06)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 1 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八次会议决议的公告》(临 2010-07)《上海实业发展股份有限公司 2009 年年度报告摘要》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 2 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第五届监事会第四次会议决议的公告》(临 2010-08)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 2 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关于召开公司 2009 年年度股东大会的公告》(临 2010-09)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 2 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 2009 年年度股东大会决议公告》(临 2010-10)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 3 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关于签署战略合作意向书的公告》(临 2010-11)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 4 月 13 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九次会议决议公告》(临 2010-12)《上海实业发展股份有限公司 2010 年第一季度报告》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 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 2009 年度分红派息实施公告》(临 2010-13)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 4 月 29 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十次会议决议公告》(临 2010-14)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 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重大事项停牌公告》(临 2010-15)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 7 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重大事项进展公告》(临 2010-16)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 7 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重大事项进展公告》(临 2010-17)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 7 月 26 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重大事项进展公告》(临 2010-18)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 月 2 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重大事项进展公告》(临 2010-19)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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重大事项进展公告》(临 2010-20)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 月 16 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十一次会议决议公告暨召开二〇一〇年第一次临时股东大会的通知》(临 2010-21)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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第五届监事会第六次会议决议公告》(临 2010-22)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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董事会公告》(临 2010-23)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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提示性公告》(临 2010-24)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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收购报告书摘要》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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股票交易异常波动公告》(临 2010-25)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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五届董事会第十二次会议决议公告》(临 2010-26)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 月 21 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二〇一〇年第一次临时股东大会的二次通知》(临 2010-27)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 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 2010 年半年度报告摘要》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 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关于在上海设立全资子公司的公告》(临 2010-28)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 8 月 31 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 2010 年第一次临时股东大会决	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 9 月 2 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

议公告》(临 2010-29)			
《上海实业发展股份有限公司关于在泉州设立全资子公司的公告》(临 2010-30)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 9 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提示性公告》(临 2010-31)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 9 月 21 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变更办公地址的公告》(临 2010-32)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 9 月 21 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上海实业发展股份有限公司关于控股股东所持股份转让事宜进展情况公告》(临 2010-33)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 10 月 15 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设立泉州全资子公司的公告》(临 2010-34)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 10 月 16 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 2010 年第三季度报告》	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 10 月 27 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控股股东所持股份转让事宜进展情况公告》(临 2010-35)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 12 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控股股东所持股份转让事宜进展情况公告》(临 2010-36)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 12 月 23 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十五次会议决议公告暨泉州项目公司增资公告》(临 2010-37)	《中国证券报》 《上海证券报》	2010 年 12 月 24 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(2011)第 0258 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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2010 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。

1、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。

2、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。

3、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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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

二〇一一年三月十六日

二、 财务报表

合并资产负债表

2010 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	1,933,463,818.58	1,904,388,926.74
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	16,882,684.46	15,145,065.71
预付款项	3	22,456,249.41	87,506,358.56
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	210,753,723.05	545,170,577.93
买入返售金融资产			
存货	5	12,717,356,581.35	9,498,837,310.03
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,900,913,056.85	12,051,048,238.97
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			
长期股权投资	7	259,185,139.05	266,398,178.06
投资性房地产	8	1,630,943,175.39	1,672,049,431.58
固定资产	9	31,002,727.25	28,123,112.15
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	10	2,934,167.58	4,148,305.90
递延所得税资产	11	7,329,751.95	3,868,970.07
其他非流动资产	12	29,972,250.00	35,681,250.00
非流动资产合计		1,961,367,211.22	2,010,269,247.76
资产总计		16,862,280,268.07	14,061,317,486.73
流动负债：			
短期借款	15	500,000,000.00	1,500,000,000.00
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	16	23,150,000.00	
应付账款	17	334,892,982.15	198,737,777.35
预收款项	18	2,133,963,676.17	1,796,269,028.30
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	19	5,815,789.02	6,013,366.70
应交税费	20	390,907,155.47	-46,421,449.60
应付利息			
应付股利		2,039,502.46	1,114,729.26
其他应付款	21	5,514,077,878.32	3,564,417,382.51
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	22	1,219,500,000.00	250,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,124,346,983.59	7,270,130,834.52
非流动负债：			
长期借款	23	3,629,034,872.34	3,503,107,449.91
应付债券			
长期应付款	24	92,739,409.63	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		3,721,774,281.97	3,595,346,859.54
负债合计		13,846,121,265.56	10,865,477,694.06
所有者权益（或股东权			

益):			
实收资本 (或股本)	25	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	26	303,610,961.57	766,378,784.16
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	27	179,596,849.35	164,525,501.62
一般风险准备			
未分配利润	28	1,018,798,790.21	742,737,307.27
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		2,585,377,474.13	2,757,012,466.05
少数股东权益		430,781,528.38	438,827,326.62
所有者权益合计		3,016,159,002.51	3,195,839,792.67
负债和所有者权益 总计		16,862,280,268.07	14,061,317,486.73

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

2010 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		977,619,711.03	1,246,890,199.24
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		2,069,571.90	132,437.41
预付款项		4,996,580.25	1,222,583.90
应收利息			
应收股利			
其他应收款		5,092,549,031.50	4,541,908,793.00
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		6,077,234,894.68	5,797,043,100.55
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		2,466,938,131.86	2,603,035,381.54
投资性房地产		986,823,813.50	1,006,394,038.54
固定资产		3,946,611.09	4,395,922.44
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		2,934,167.58	4,148,305.90
递延所得税资产		146,377.38	143,974.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,460,789,101.41	3,618,117,623.27
资产总计		9,538,023,996.09	9,415,160,723.82
流动负债:			
短期借款		500,000,000.00	1,500,000,000.00
交易性金融负债			

应付票据			
应付账款		2,234,509.11	971,353.59
预收款项		0.50	
应付职工薪酬		1,141,110.31	1,563,331.80
应交税费		12,917,576.21	3,693,379.83
应付利息			
应付股利			
其他应付款		3,017,763,173.54	3,238,687,951.29
一年内到期的非流动 负债		940,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,474,056,369.67	4,944,916,016.51
非流动负债：			
长期借款		2,829,034,872.34	2,348,107,449.91
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		2,829,034,872.34	2,348,107,449.91
负债合计		7,303,091,242.01	7,293,023,466.42
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	573,459,588.88
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		145,759,693.05	130,688,345.32
一般风险准备			
未分配利润		432,342,599.15	334,618,450.20
所有者权益(或股东权益) 合计		2,234,932,754.08	2,122,137,257.40
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		9,538,023,996.09	9,415,160,723.82

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
2010 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		3,362,815,779.42	2,272,655,489.01
其中：营业收入	29	3,362,815,779.42	2,272,655,489.01
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,619,102,966.42	1,906,456,328.30
其中：营业成本	29	1,849,372,144.12	1,530,150,175.87
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	30	522,673,566.91	114,767,052.98
销售费用	32	93,411,094.63	67,406,690.51
管理费用	33	104,863,341.23	96,161,448.52
财务费用	34	62,058,536.30	86,974,563.89
资产减值损失	31	-13,275,716.77	10,996,396.53
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）	35	28,158,232.22	-34,247,393.18
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）		771,871,045.22	331,951,767.53
加：营业外收入	36	17,233,553.21	40,463,548.81
减：营业外支出	37	1,499,892.54	513,224.13
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		787,604,705.89	371,902,092.21
减：所得税费用	38	213,285,002.55	90,729,263.93
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		574,319,703.34	281,172,828.28
归属于母公司所有者的净利润		329,050,811.30	246,797,387.96
少数股东损益		245,268,892.04	34,375,440.32
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.30	0.23

(二) 稀释每股收益		0.30	0.23
七、其他综合收益		-175,265.01	
八、综合收益总额		574,144,438.33	281,172,828.28
归属于母公司所有者的综合收益总额		328,875,546.29	246,797,387.96
归属于少数股东的综合收益总额		245,268,892.04	34,375,440.32

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：-324,093.75 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
2010 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		99,864,834.30	82,877,557.09
减：营业成本		70,415,639.68	53,082,002.01
营业税金及附加		29,631,344.67	8,490,554.48
销售费用			
管理费用		38,769,061.19	35,107,315.04
财务费用		2,314,513.95	25,824,811.56
资产减值损失		9,610.12	-182,139.51
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）		187,644,966.91	101,761,943.13
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）		146,369,631.60	62,316,956.64
加：营业外收入		4,350,618.87	10,049,338.11
减：营业外支出		9,175.69	202,612.50
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		150,711,074.78	72,163,682.25
减：所得税费用		-2,402.53	-1,253,033.94
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		150,713,477.31	73,416,716.19
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		150,713,477.31	73,416,716.19

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
2010 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		3,730,851,833.31	3,976,349,134.28
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		15,348,577.66	10,943,092.31
收到其他与经营活动有关的现金	41	2,574,272,404.01	152,684,871.21
经营活动现金流入小计		6,320,472,814.98	4,139,977,097.80
购买商品、接受劳务支付的现金		4,599,566,148.56	2,282,458,655.85
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		218,985,425.87	156,277,611.14
支付的各项税费		515,486,003.95	477,551,040.11
支付其他与经营活动有关的现金	41	245,195,458.79	279,817,151.79
经营活动现金流出小计		5,579,233,037.17	3,196,104,458.89
经营活动产生的现金流量净额		741,239,777.81	943,872,638.91
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		28,492,700.00	352,491,100.00
取得投资收益收到的现金		1,481,050.00	18,265,874.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		301,173.46	929,045.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		134,086,584.70	546,358,924.06
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		164,361,508.16	918,044,943.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,890,015.59	3,423,320.65
投资支付的现金			360,322,034.30
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		714,420,298.80	
支付其他与投资活动有关的现金	41	111,260.65	
投资活动现金流出小计		723,421,575.04	363,745,354.95
投资活动产生的现金流量净额		-559,060,066.88	554,299,588.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,290,000,000.00	5,255,000,000.00
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金	41	498,035,294.00	183,650,349.42
筹资活动现金流入小计		2,788,035,294.00	5,448,650,349.42
偿还债务支付的现金		2,194,572,577.57	3,224,298,959.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		351,620,512.94	524,801,552.59
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	41	394,946,219.00	2,842,509,747.36
筹资活动现金流出小计		2,941,139,309.51	6,591,610,259.92
筹资活动产生的现金流量净额		-153,104,015.51	-1,142,959,910.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-803.58	-1,486.73
五、现金及现金等价物净增加额		29,074,891.84	355,210,830.29
加：期初现金及现金等价物余额		1,904,388,926.74	1,549,178,096.45
六、期末现金及现金等价物余额		1,933,463,818.58	1,904,388,926.74

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

2010 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		101,554,955.17	90,979,339.29
收到的税费返还		4,257,680.00	5,395,600.00
收到其他与经营活动有关的现金		92,752,377.35	16,504,017.70
经营活动现金流入小计		198,565,012.52	112,878,956.99
购买商品、接受劳务支付的现金		763,262,314.77	37,865,018.76
支付给职工以及为职工支付的现金		23,843,322.64	19,459,548.80
支付的各项税费		31,264,038.62	40,670,417.61
支付其他与经营活动有关的现金		8,654,634.66	11,892,307.97
经营活动现金流出小计		827,024,310.69	109,887,293.14
经营活动产生的现金流量净额		-628,459,298.17	2,991,663.85
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
取得投资收益收到的现金		128,283,538.01	144,434,143.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		170,300.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		135,458,678.58	558,225,644.99
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		263,912,516.59	708,659,788.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,402,315.00	131,756,327.00
投资支付的现金		40,000,000.00	360,322,034.30
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		41,402,315.00	492,078,361.30
投资活动产生的现金流量净额		222,510,201.59	216,581,427.48
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		2,290,000,000.00	4,090,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,587,392,515.03	1,925,387,245.17
筹资活动现金流入小计		3,877,392,515.03	6,015,387,245.17
偿还债务支付的现金		2,069,072,577.57	2,048,298,959.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		77,995,723.08	64,786,373.43
支付其他与筹资活动有关的现金		1,593,645,606.01	3,742,162,648.42
筹资活动现金流出小计		3,740,713,906.66	5,855,247,981.82
筹资活动产生的现金流量净额		136,678,608.37	160,139,263.35
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		-269,270,488.21	379,710,892.98
加：期初现金及现金等价物余额		1,246,890,199.24	867,179,306.26
六、期末现金及现金等价物余额		977,619,711.03	1,246,890,199.24

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

2010 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	541,378,784.16			164,525,501.62		735,960,850.91		191,948,300.53	2,717,184,310.22
加:会计政策变更							4,948,715.13		-4,948,715.13	
前期差错更正										
其他		225,000,000.00					1,827,741.23		251,827,741.22	478,655,482.45
二、本年年初余额	1,083,370,873.00	766,378,784.16			164,525,501.62		742,737,307.27		438,827,326.62	3,195,839,792.67
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-462,767,822.59			15,071,347.73		276,061,482.94		-8,045,798.24	-179,680,790.16
(一)净利润							329,050,811.30		245,268,892.04	574,319,703.34

(二)其他综合收益		-175,265.01							-175,265.01
上述(一)和(二)小计		-175,265.01				329,050,811.30		245,268,892.04	574,144,438.33
(三)所有者投入和减少资本								-251,827,741.22	-251,827,741.22
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								-251,827,741.22	-251,827,741.22
(四)利润分配				15,071,347.73		-52,989,328.36		-1,486,949.06	-39,404,929.69
1. 提取盈余公积				15,071,347.73		-15,071,347.73			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-37,917,980.63		-1,486,949.06	-39,404,929.69
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										
(七)其他		-462,592,557.58							-462,592,557.58	
四、本期期末 余额	1,083,370,873.00	303,610,961.57			179,596,849.35		1,018,798,790.21		430,781,528.38	3,016,159,002.51

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	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:							4,479,025.92		-4,479,025.92	
会计政策变更										
前期差错更正										
其他		225,000,000.00							250,000,000.00	475,000,000.00
二、本年年初余额	1,083,370,873.00	1,072,331,462.29			165,856,583.47		535,780,294.85		444,299,847.06	3,301,639,060.67
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-305,952,678.13			-1,331,081.85		206,957,012.42		-5,472,520.44	-105,799,268.00
(一) 净利润							246,797,387.96		34,375,440.32	281,172,828.28
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							246,797,387.96		34,375,440.32	281,172,828.28

(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. 所有者投入资本									-3,000,000.00	-3,000,000.00
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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	766,378,784.16			164,525,501.62		742,737,307.27		438,827,326.62	3,195,839,792.67

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

2010 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	573,459,588.88			130,688,345.32		334,618,450.20	2,122,137,257.40
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	573,459,588.88			130,688,345.32		334,618,450.20	2,122,137,257.40
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					15,071,347.73		97,724,148.95	112,795,496.68
(一)净利润							150,713,477.31	150,713,477.31
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							150,713,477.31	150,713,477.31
(三)所有者								

投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四)利润分配					15,071,347.73		-52,989,328.36	-37,917,980.63
1. 提取盈余公积					15,071,347.73		-15,071,347.73	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-37,917,980.63	-37,917,980.63
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								
(七) 其他								
四、本期期末 余额	1,083,370,873.00	573,459,588.88			145,759,693.05		432,342,599.15	2,234,932,754.08

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	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								
(七) 其他								
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

法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

(三) 公司概况

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“上海浦东不锈薄板股份有限公司”。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。截至本报告期末,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: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,实际控制人为上海实业(集团)有限公司。

本财务报告于 2011 年 3 月 16 日经公司第五届董事会第十七次会议批准报出。

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审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，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 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

(1) 合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

(2) 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。

编制合并报表时，本公司与被合并子公司采用的统一的会计政策和期间。合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表的影响后，由本公司合并编制。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。本公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润及现金流量纳入合并利润表及现金流量表。

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

(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。

② 金融负债在初始确认时划分为下列两类：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 2) 其他金融负债。

③ 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。

④ 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。

⑤ 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。

⑥ 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。

⑦ 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。

(4) 金融资产(此处不含应收款项)减值测试方法、减值准备计提方法

① 对于持有至到期投资和贷款，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

② 通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应当确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据：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；
 单项金额大于 2,000 万元的其他应收款。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：

<u>组合名称</u>	<u>依据</u>
账龄组合	应收款项的账龄为信用风险特征划分组合

按组合计提坏账准备的计提方法：

<u>组合名称</u>	<u>计提方法</u>
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

<u>账龄</u>	<u>应收账款计提比例</u>	<u>其他应收款计提比例</u>
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%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由： 单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项

坏账准备的计提方法： 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(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、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) 低值易耗品和包装物采用一次转销法核算。

12、长期股权投资

(1) 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，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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。

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	25 年、40 年	5.00%	3.80%、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：

<u>固定资产分类</u>	<u>估计使用年限</u>	<u>残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20 年-40 年	4.000%-5.000%	2.375%-4.800%
电器及运输设备	5 年-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

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产；

(3) 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。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。

<u>名称</u>	<u>摊销年限</u>
符合资本化条件的装修费用	5 年

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。

销售房地产具体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

所得税采用资产负债表债务法进行核算。于资产负债表日，分析比较资产、负债的账面价值与其计税基础，两者之间存在差异的，确认递延所得税资产、递延所得税负债及相应的递延所得税费用(或收益)。在计算确定当期所得税(即当期应交所得税)以及递延所得税费用(或收

益)的基础上,将两者之和确认为利润表中的所得税费用(或收益),但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,应当减记递延所得税资产的账面价值。

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

根据财政部《关于印发企业会计准则解释第 4 号的通知》规定“在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益”，本期公司相应调整了期初少数股东权益。

由于上述会计政策变更，影响调整增加期初未分配利润 4,948,715.13 元，调整减少期初少数股东权益 4,948,715.13 元。

(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前期会计差错更正事项。

三、税项

1、主要税种及税率

<u>税种</u>	<u>计税依据</u>	<u>税率</u>
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：除上海上实城市发展投资有限公司外，本公司及子公司适用的企业所得税税率为 25%。

2、税收优惠及批文

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。本期上海上实城市发展投资有限公司实际执行的企业所得税税率为 22%。

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(法人独资)	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
哈尔滨上实置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	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	有限责任公司(法人独资)	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
上海上实锦绣花城置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	上海	房地产开发	2,000.00	房地产开发经营
哈尔滨上实投资有限公司	有限责任公司(法人独资)	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
泉州市上实置业有限公司	有限责任公司(法人独资)	泉州	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营
福建上实地产开发有限公司	有限责任公司(法人独资)	泉州	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	有限责任公司(法人独资)	青岛	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	有限责任公司(法人独资)	青岛	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营
成都上实置地有限公司	有限责任公司(法人独资)	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%
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%
上海上实锦绣花城置业有限公司	20,000,000.00	100.00%	100.00%
哈尔滨上实投资有限公司	10,000,000.00	100.00%	100.00%
泉州市上实置业有限公司	10,000,000.00	100.00%	100.00%
福建上实地产开发有限公司	10,000,000.00	100.00%	100.00%
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	10,000,000.00	100.00%	100.00%
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	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)

<u>子公司全称</u>	<u>是否合并报表</u>	<u>期末少数股东权益</u>	<u>少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额</u>	<u>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</u>
泉州市上实投资发展有限公司	是	-	-	-
哈尔滨上实置业有限公司	是	-	-	-
上海上实置业有限公司	是	-	-	-
上海上实锦绣花城置业有限公司	是	-	-	-
哈尔滨上实投资有限公司	是	-	-	-
泉州市上实置业有限公司	是	-	-	-
福建上实地产开发有限公司	是	-	-	-
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	是	-	-	-
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	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	否	-	-	-

(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>(万元)</u>	<u>经营范围</u>
上海上实城市发展投资有限公司	有限责任公司 (法人独资)	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
青岛上实瑞欧置业有限公司	有限责任公司 (法人独资)	青岛	房地产开发经营	50,000.00	房地产开发与经营；游艇码头的建设，酒店的开发建设
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	有限责任公司 (法人独资)	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	有限责任公司 (法人独资)	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

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

(续上表 1)

<u>子公司全称</u>	<u>期末实际账面出资额</u>	<u>持股比例</u>	<u>表决权比例</u>
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	100.00%	100.00%
青岛上实瑞欧置业有限公司	627,499,124.92	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	221,292,006.02	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)

<u>子公司全称</u>	<u>是否合 并报表</u>	<u>期末少数 股东权益</u>	<u>少数股东权益 中 用于冲减少数 股东损益的金额</u>	<u>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</u>
上海上实城市发展投资有限公司	是	-	-	-
青岛上实瑞欧置业有限公司	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	11,027,505.81	1,329,815.16	-
天津市中天兴业房地产开发有 限公司	是	-	-	-

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
上海金钟商业发展有限公司	是	-4,385,364.12	-	-
青岛上实城市发展有限公司	是	-80,612.38	1,348,213.29	-
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	4,167,840.48	-	-
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	16,661,067.72	-	-
上海上实南开房地产营销有限公司	是	-	-	-
上海高阳宾馆有限公司	是	-	-	-
上海上实金马物业管理有限公司	是	1,389,843.68	-	-
青岛上实地产有限公司	是	234,858,675.6	-	-

8

(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
成都上实锦绣物业服务有限责任公司	有限责任公司(法人独资)	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
湖州湖润建设管理有限公司	有限责任公司(法人独资)	湖州	建筑工程管理	100.00	建筑工程的工程管理服务。(涉及行政许可的凭行政许可证件经营)。
重庆华新国际实业有限公司	有限责任公司(中外合资)	重庆	房地产开发经营	美元 4,194.00	房地产开发、农林科研科普、技术推广,农副产品生产、加工、销售,旅游纪念品生产、加工。
重庆华新国际城市发展有限公司	有限责任公司(中外合资)	重庆	房地产开发经营	美元 500.00	房地产综合开发;销售;建筑装饰材料
成都华新国际城市发展有限公司	有限责任公司(中外合资)	成都	房地产开发经营	美元 500.00	从事别墅区、工业区开发和旧城改造,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有限责任公司	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%

子公司全称	期末实际账面出资额	持股比例	表决权比例
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	少数股东权益	从母公司所有者权益冲减子公司少数股
		股东权益	中用于冲减少数股东损益的金额	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
成都上实锦绣物业服务有限公司	是	-	-	-
湖州湖润建设管理有限公司	是	-	-	-
重庆华新国际实业有限公司	是	141,724,770.83	1,863,994.64	-
重庆华新国际城市发展有限公司	是	9,345,807.97	-	-
成都华新国际城市发展有限公司	是	16,156,047.73	-	-

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

公司全称	增加方式
青岛上实瑞欧置业有限公司	同一控制收购
泉州市上实置业有限公司	本期新设
福建上实地产开发有限公司	本期新设
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	本期新设
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	本期新设
上海上实锦绣花城置业有限公司	本期新设

(2) 公司本期减少合并报表范围子公司情况

公司全称	减少方式
上海上实发展投资顾问有限公司	清算关闭中
上海海际房地产有限公司	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

名称	期末净资产	本期净利润
青岛上实瑞欧置业有限公司	502,070,414.59	-1,585,067.86

泉州市上实置业有限公司	9,568,083.13	-431,916.87
福建上实地产开发有限公司	9,696,075.27	-303,924.73
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	9,986,734.46	-13,265.54
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	9,997,245.89	-2,754.11
上海上实锦绣花城置业有限公司	19,985,461.20	-14,538.80

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海上实发展投资顾问有限公司	1,706,535.23	-
上海海际房地产有限公司	163,352,155.33	-

5、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
青岛上实瑞欧置业有限公司	受同一控制人控制	上海上实(集团)有限公司	-	-324,093.75	-15,043,177.89

6、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司	出售日	损益确认方法
上海海际房地产有限公司	2010年1月7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附注

1、货币资金

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						
人民币			408,510.66			879,383.73
美元	3,910.35	6.6227	25,897.07	3,910.35	6.8282	26,700.65
小计			<u>434,407.73</u>			<u>906,084.38</u>
银行存款						
人民币			1,909,746,053.36			1,873,262,353.75
小计			<u>1,909,746,053.36</u>			<u>1,873,262,353.75</u>

其他货币资金

人民币	23,283,357.49	30,220,488.61
小计	<u>23,283,357.49</u>	<u>30,220,488.61</u>
合计	<u>1,933,463,818.58</u>	<u>1,904,388,926.74</u>

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	21,953,102.38	5,256,441.31

其他货币资金期末余额主要系履约保证金 23,150,000.00 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
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	16,990,233.21	100.00%	107,548.75	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=
合计	<u>16,990,233.21</u>	<u>100.00%</u>	<u>107,548.75</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	15,204,779.85	100.00%	59,714.14	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	=	=	=	=
合计	<u>15,204,779.85</u>	<u>100.00%</u>	<u>59,714.14</u>	<u>100.00%</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	16,808,989.68	0.30%	50,426.96	15,011,027.32	0.30%	45,033.08
1 至 2 年	19,000.00	5.00%	950.00	93,883.96	5.00%	4,694.20
2 至 3 年	62,374.96	10.00%	6,237.50	99,868.57	10.00%	9,986.86
3 年以上	<u>99,868.57</u>	50.00%	<u>49,934.29</u>	=	-	=
合计	<u>16,990,233.21</u>		<u>107,548.75</u>	<u>15,204,779.85</u>		<u>59,714.14</u>

(2) 本报告期末应收账款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

(3) 应收账款金额较大内容

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
泉州市土地开发公司	非关联方	16,672,031.00	1 年以内	98.13%

(4) 应收账款金额前五名单位情况

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	16,954,425.01	99.79%

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	17,083,508.15	76.07%	10,721,279.27	12.25%
1 至 2 年(含 2 年)	5,357,768.70	23.86%	32,520,106.73	37.16%
2 至 3 年(含 3 年)	-	-	44,250,000.00	50.57%
3 年以上	<u>14,972.56</u>	<u>0.07%</u>	<u>14,972.56</u>	<u>0.02%</u>
合计	<u>22,456,249.41</u>	<u>100.00%</u>	<u>87,506,358.56</u>	<u>100.00%</u>

(2) 报告期末预付款项余额中无预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

(3) 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
哈尔滨创新电气安装有限公司	非关联方	8,072,000.00	2010 年 8 月	预付工程款
浙江泰仑电力集团有限责任公司配电工程分公司	非关联方	1,092,669.00	2010 年 12 月	预付工程款
深圳市明源软件股份有限公司	非关联方	1,040,000.00	2010 年 8 月	预付货款
湖州信和机电设备有限公司	非关联方	<u>202,313.00</u>	2010 年 3 月	预付货款
合计		<u>11,406,982.00</u>		

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
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	23,954,556.00	9.53%	23,954,556.00	59.18%
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄组合	220,592,658.97	87.81%	9,838,935.92	24.31%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>6,681,712.11</u>	<u>2.66%</u>	<u>6,681,712.11</u>	<u>16.51%</u>
合计	<u>251,228,927.08</u>	<u>100.00%</u>	<u>40,475,204.03</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	23,954,556.00	4.01%	23,954,556.00	45.78%
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄组合	563,704,602.12	94.34%	19,133,559.92	36.57%

单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的其他应收款	<u>9,831,958.66</u>	<u>1.65%</u>	<u>9,232,422.93</u>	<u>17.65%</u>
合计	<u>597,491,116.78</u>	<u>100.00%</u>	<u>52,320,538.85</u>	<u>100.00%</u>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	89,372,571.25	0.30%	268,117.70	337,310,125.66	0.30%	1,011,930.34
1 至 2 年	89,939,747.76	5.00%	4,496,987.39	121,090,475.32	5.00%	6,054,523.77
2 至 3 年	38,915,847.92	10.00%	3,891,584.80	101,462,236.95	10.00%	10,146,223.71
3 至 4 年	2,225,327.29	50.00%	1,112,663.65	3,794,023.19	50.00%	1,897,011.60
4 至 5 年	93,163.75	50.00%	46,581.88	-	50.00%	-
5 年以上	<u>46,001.00</u>	50.00%	<u>23,000.50</u>	<u>47,741.00</u>	50.00%	<u>23,870.50</u>
合计	<u>220,592,658.97</u>		<u>9,838,935.92</u>	<u>563,704,602.12</u>		<u>19,133,559.92</u>

(2) 本报告期其他应收款期末余额中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
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	1,697,374.10	1,697,374.10	100.00%	收回可能性很小
其他	<u>2,484,338.01</u>	<u>2,484,338.01</u>	100.00%	账龄较长，收回可能性很小
合计	<u>6,681,712.11</u>	<u>6,681,712.11</u>		

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

性质或内容	账面余额
暂借款	45,000,000.00
代垫拆迁款	23,954,556.00
暂存款	<u>21,502,284.98</u>
合计	<u>90,456,840.98</u>

(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	金额	年限	占其他应收款总额的比例
上海维星企业管理有限公司	非关联方	45,000,000.00	1 至 2 年	17.91%
上海复兴城(集团)有限公司	非关联方	23,954,556.00	3 至 4 年	9.53%
哈尔滨市房地产交易中心	非关联方	21,502,284.98	1 年以内	8.56%
大理市新型墙体材料管理办公室	非关联方	2,018,770.00	1 至 2 年	0.80%
大理州规划局	非关联方	<u>1,800,000.00</u>	1 至 2 年	<u>0.72%</u>
合计		<u>94,275,610.98</u>		<u>37.52%</u>

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			期初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
开发成本	12,097,051,371.14	-	12,097,051,371.14	8,694,493,288.41	-	8,694,493,288.41
开发产品	631,309,168.30	11,852,046.94	619,457,121.36	816,968,076.66	13,330,263.50	803,637,813.16
原材料	749,183.55	543,273.34	205,910.21	721,007.79	543,273.34	177,734.45
库存商品	549,495.94	-	549,495.94	424,931.31	-	424,931.31
低值易耗品	<u>92,682.70</u>	=	<u>92,682.70</u>	<u>103,542.70</u>	=	<u>103,542.70</u>
合计	<u>12,729,751,901.63</u>	<u>12,395,320.28</u>	<u>12,717,356,581.35</u>	<u>9,512,710,846.87</u>	<u>13,873,536.84</u>	<u>9,498,837,310.03</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
			(亿元)		
泉州一、二、五号地块	2008 年	2016 年	99.16	2,804,543,899.21	1,626,851,551.78
上海青浦海上湾项目	2009 年	2017 年	36.36	1,262,575,162.01	958,293,286.19
哈尔滨盛世江南项目	2008 年	2011 年	15	1,415,906,819.98	1,197,036,180.04
青岛海上湾项目	2010 年	2012 年	43	1,066,333,754.27	1,007,812,444.16
青岛啤酒城项目	2007 年	2012 年	50.4	947,665,998.18	885,731,698.63

泉州三号地块	2011 年	2012 年		852,179,616.00	-
上海金山锦绣花城项目	2011 年	2013 年	17.5	740,993,636.57	-
泉州四号地块	2011 年	2012 年		585,929,046.25	-
北京工体三号项目	2005 年	2011 年	5.5	519,654,208.00	519,654,208.00
天津莱茵小镇二、三、四期	2005 年	2012 年	18.55	426,258,543.02	532,851,847.29
上海长海大厦	2006 年	2011 年	3.7	296,188,820.87	267,019,230.91
上海海源别墅项目二期	2004 年	2011 年	9.41	245,283,459.33	232,337,248.38
湖州市区宗地编号 2007-01 号地块	2007 年	2010 年	2.6	201,023,327.80	80,936,971.60
重庆水天花园 B4、C 地块	2004 年	2011 年	6.26	133,121,853.58	47,889,289.49
湖州市区宗地编号 2007-02 号地块	2007 年	2012 年	8.7	123,872,995.97	118,167,275.72
湖州市区宗地编号 2007-04 号地块	2007 年	2011 年	3.45	114,842,099.60	108,164,336.25
湖州市区宗地编号 2007-05 号地块	2007 年	2012 年	4.31	109,822,202.44	105,403,613.37
大理洱海庄园	2006 年	2012 年	11.06	99,685,636.16	79,662,597.13
湖州市区宗地编号 2007-03 号地块	2007 年	2012 年	3.76	92,623,711.51	88,956,922.69
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年	2011 年	1.01	35,177,158.23	28,499,513.63
青岛海上海项目	2007 年	2010 年	10.36	23,369,422.16	483,066,435.87
上海海东海项目	2006 年	2010 年	8.37	-	<u>326,158,637.28</u>
合计				<u>12,097,051,371.14</u>	<u>8,694,493,288.41</u>

其中：本期利息资本化金额 243,916,588.84 元。

(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
上海海源别墅一期	2009 年	207,986,710.43	-	59,203,274.48	148,783,435.95
大理洱海庄园	2010 年	87,009,519.47	210,261,701.42	158,453,760.41	138,817,460.48
青岛上实达利广场	2007 年	101,501,963.89	-	-	101,501,963.89
哈尔滨浪琴水岸	2008 年	234,705,483.75	-	140,295,274.01	94,410,209.74
天津莱茵小镇一、二期	2009 年	32,251,851.70	276,606,868.58	257,474,142.34	51,384,577.94
上海黄浦新苑二期	2008 年	38,481,146.56	3,254,500.00	5,925,663.41	35,809,983.15
成都锦绣森邻	2009 年	65,123,880.78	-	48,213,848.37	16,910,032.41
哈尔滨艺术品枫景	2008 年	13,293,914.39	-	1,958,074.52	11,335,839.87

上海.玉佛城	2006 年	9,739,482.45	-	521,382.00	9,218,100.45
重庆水天花园	2006 年	2,214,994.39	5,322,128.96	151,492.94	7,385,630.41
哈尔滨银钻翡翠	2008 年	7,324,704.81	-	2,152,415.49	5,172,289.32
哈尔滨浪琴水岸车位	2008 年	5,011,530.00	-	-	5,011,530.00
上海黄浦新苑一期	2007 年	9,969,131.36	-	5,448,572.11	4,520,559.25
上海御景园	2002 年	1,298,896.52	-	699,405.84	599,490.68
哈尔滨紫园车位	2008 年	315,826.69	-	-	315,826.69
哈尔滨锦园车位	2008 年	132,238.07	-	-	132,238.07
上海海上海项目	2007 年	606,801.40	-	606,801.40	-
青岛海上海项目	2010 年	-	<u>772,970,087.92</u>	<u>772,970,087.92</u>	-
合计		<u>816,968,076.66</u>	<u>1,268,415,286.88</u>	<u>1,454,074,195.24</u>	<u>631,309,168.30</u>

(4) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少		期末余额
			转回	转销	
原材料	543,273.34	-	-	-	543,273.34
开发产品	<u>13,330,263.50</u>	-	<u>1,478,216.56</u>	-	<u>11,852,046.94</u>
合计	<u>13,873,536.84</u>	-	<u>1,478,216.56</u>	-	<u>12,395,320.28</u>

(5) 存货跌价准备情况

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
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	出售	0.85%
上海黄浦新苑二期车库	存货成本高于其可变现净值	出售	7.14%

(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
上海长海大厦项目土地及在建工程	29,618.88 万元	1 年内到期非流动负债 11,500 万元
海源别墅(一期)土地及存货	12,265.21 万元	1 年内到期非流动负债 10,000 万元

6、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	本企业	本企业在被投资	期末资	期末负	期末净	本期营业	本期
	持股比例	单位表决权比例	产总额	债总额	资产总额	收入总额	净利润
联营企业							
上海海畅文化 发展有限公司	40.00%	40.00%	2,573,554.34	1,632,006.00	941,548.34	-	16,449.07
重庆市锦绣山庄网络 物业服务有限公司	25.00%	25.00%	6,532,604.40	6,134,118.97	398,485.43	18,293,943.40	263,733.79

7、长期股权投资

长期股权投资类别

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动
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(注)	成本法	157,846,100.00	104,299,781.70	-8,992,087.32
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	
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	
上海上实发展投资顾问有限公司	权益法	1,594,000.00		1,706,535.23
上海海畅文化发展有限公司	权益法	400,000.00	370,039.71	6,579.63
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>33,687.91</u>	<u>65,933.45</u>
合计		<u>322,284,768.74</u>	<u>266,398,178.06</u>	<u>-7,213,039.01</u>

(续上表 1)

被投资单位	期末余额	在被投资单	在被投资单
		位	位
		持股比例	表决权比例
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(注)	95,307,694.38	32.27%	32.27%
上海扬实远新物业管理有限公司	9,500,641.18	4.05%	4.05%
上海扬实同投资管理咨询有限公司	2,194,027.56	4.05%	4.05%
上海上实发展投资顾问有限公司	1,706,535.23	100.00%	100.00%
上海海畅文化发展有限公司	376,619.34	40.00%	40.00%

重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	99,621.36	25.00%	25.00%
合计	259,185,139.05		

(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(注)	-	-	-	-
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	-	-	-	-
上海上实发展投资顾问有限公司	-	-	-	1,481,050.00
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	=	=	=	1,481,050.00

注：上海实业开发有限公司(以下简称“实业开发”)系中外合作企业，其利润分配根据合作合同进行。公司持有实业开发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。

8、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	1,829,402,831.63	8,444,049.44	8,737,855.20	1,829,109,025.87
1) 房屋、建筑物	1,829,402,831.63	8,444,049.44	8,737,855.20	1,829,109,025.87
2) 土地使用权	-	-	-	-
② 累计折旧和累计摊销合计	152,878,998.04	42,990,135.26	1,661,063.40	194,208,069.90
1) 房屋、建筑物	152,878,998.04	42,990,135.26	1,661,063.40	194,208,069.90
2) 土地使用权	-	-	-	-
③ 投资性房地产账面净值合计	1,676,523,833.59	-	-	1,634,900,955.97
1) 房屋、建筑物	1,676,523,833.59	-	-	1,634,900,955.97
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	-	516,621.43	3,957,780.58
1) 房屋、建筑物	4,474,402.01	-	516,621.43	3,957,780.58
2) 土地使用权	-	-	-	-

⑤ 投资性房地产账面价值合计	1,672,049,431.58	-	-	1,630,943,175.39
1) 房屋、建筑物	1,672,049,431.58	-	-	1,630,943,175.39
2) 土地使用权	-	-	-	-

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

<u>被抵押的投资性房地产项目</u>	<u>被抵押投资性房地产期末余额</u>	<u>抵押目的</u>
金钟广场	66,291.96 万元	长期借款 64,000 万元 及 1 年内到期非流动负债 3,000 万元
黄浦新苑二期商场	14,260.31 万元	长期借款 16,000 万元, 1 年内到期的非流动负债 2000 万元
上海实业大厦	12,314.55 万元	长期借款 50,000 万元
高阳商务中心	9,370.45 万元	1 年内到期非流动负债 10,000 万元

9、固定资产

<u>项目</u>	<u>期初数</u>	<u>本期增加</u>	<u>本期减少</u>	<u>期末数</u>
(1) 账面原值合计	64,057,488.34	8,855,564.11	7,620,450.94	65,292,601.51
其中：房屋、建筑物	18,537,226.72	-	65,700.00	18,471,526.72
电器及运输设备	37,482,227.27	6,194,468.00	4,878,219.67	38,798,475.60
生产设备	3,136,512.19	145,026.00	1,223,430.00	2,058,108.19
其他设备	4,901,522.16	2,516,070.11	1,453,101.27	5,964,491.00
	-	本期新增	本期计提	-
(2) 累计折旧合计	35,934,376.19	4,964,318.54	6,608,820.47	34,289,874.26
其中：房屋、建筑物	4,019,258.14	448,209.20	65,700.00	4,401,767.34
电器及运输设备	26,030,345.31	2,885,310.03	4,243,895.41	24,671,759.93
生产设备	2,934,249.83	181,690.54	1,107,034.76	2,008,905.61
其他设备	2,950,522.91	1,449,108.77	1,192,190.30	3,207,441.38
(3) 固定资产账面净值合计	28,123,112.15	-	-	31,002,727.25
其中：房屋、建筑物	14,517,968.58	-	-	14,069,759.38
电器及运输设备	11,451,881.96	-	-	14,126,715.67
生产设备	202,262.36	-	-	49,202.58
其他设备	1,950,999.25	-	-	2,757,049.62
(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	28,123,112.15	-	-	-	31,002,727.25
其中：房屋、建筑物	14,517,968.58	-	-	-	14,069,759.38
电器及运输设备	11,451,881.96	-	-	-	14,126,715.67
生产设备	202,262.36	-	-	-	49,202.58
其他设备	1,950,999.25	-	-	-	2,757,049.62

本期折旧额 4,964,318.54 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。

10、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	4,148,305.90	-	1,214,138.32	-	2,934,167.58	-

11、递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
坏账准备	572,084.82	358,575.49
存货跌价准备	-	3,286,515.65
可抵扣亏损	4,477,595.20	-
其他	<u>2,280,071.93</u>	<u>223,878.93</u>
合计	<u>7,329,751.95</u>	<u>3,868,970.07</u>

(2) 未确认递延所得税资产的暂时性差异明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	15,111,878.59	58,888,345.55

可抵扣亏损	<u>218,708,942.41</u>	<u>175,055,533.76</u>
合计	<u>233,820,821.00</u>	<u>233,943,879.31</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	52,915,181.58	59,302,840.30
2013 年	44,275,318.23	73,784,170.55
2014 年	60,870,240.07	41,968,522.91
2015 年	<u>60,648,202.53</u>	=
合计	<u>218,708,942.41</u>	<u>175,055,533.76</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	2,288,339.26
存货跌价准备	-
可抵扣亏损	17,910,380.80
其他	<u>9,120,287.76</u>
合计	<u>29,319,007.82</u>

12、其他非流动资产

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
长期股权投资(注 1)	-	-
非同一控制合并产生的股权投资差额(注 2)	<u>29,972,250.00</u>	<u>35,681,250.00</u>
合计	<u>29,972,250.00</u>	<u>35,681,250.00</u>

其他非流动资产说明:

注 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。2009 年度, 公司收回重庆东大房地产开发有限公司投资款 420 万元, 并根据该项目开发情况计提减值准备 580 万元。

注 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。

13、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	52,380,252.99	-	11,797,500.21	-	-	40,582,752.78
存货跌价准备	13,873,536.84	-	1,478,216.56	-	-	12,395,320.28
投资性房地产	4,474,402.01	-	-	516,621.43	-	3,957,780.58
减值准备						
其他	<u>5,800,000.00</u>	=	=	=	=	<u>5,800,000.00</u>
合计	<u>76,528,191.84</u>	=	<u>13,275,716.77</u>	<u>516,621.43</u>	=	<u>62,735,853.64</u>

14、所有权受限制的资产

(1) 资产所有权受到限制的原因：截至 2010 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(万元)	期初数(万元)
持有子公司股权	3,000.00	3,000.00
存货	41,884.09	62,701.13
投资性房地产	<u>102,237.27</u>	<u>104,968.11</u>
合计	<u>147,121.36</u>	<u>170,669.24</u>

15、短期借款

项目	期末数	期初数
信用借款	500,000,000.00	800,000,000.00
其他	-	<u>700,000,000.00</u>
合计	<u>500,000,000.00</u>	<u>1,500,000,000.00</u>

期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

16、应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	<u>23,150,000.00</u>	=
合计	<u>23,150,000.00</u>	=

应付票据期末余额将于 2011 年 4 月至 6 月到期。

17、应付账款

(1) 应付账款类别

项目	期末数	期初数
应付货款	2,406,886.07	2,439,749.61
应付工程款	<u>332,486,096.08</u>	<u>196,298,027.74</u>
合计	<u>334,892,982.15</u>	<u>198,737,777.35</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及关联方款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明:

账龄	期末数	性质
1-2 年(含 2 年)	27,562,595.40	预估工程款或工程尾款
2-3 年(含 3 年)	26,963,621.45	预估工程款或工程尾款
3 年以上	<u>7,958,066.67</u>	预估工程款或工程尾款
合计	<u>62,484,283.52</u>	

18、预收款项

(1) 预收款项类别

项目	期末数	期初数
预收房款	2,120,336,482.63	1,786,146,789.48
预收物业管理费	11,401,121.08	9,226,157.93
预收租金款	<u>2,226,072.46</u>	<u>896,080.89</u>
合计	<u>2,133,963,676.17</u>	<u>1,796,269,028.30</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及关联方款项。

(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
1-2 年(含 2 年)	91,879,069.00	预收房款

3 年以上	<u>2,429,897.29</u>	预收房款
合计	<u>94,308,966.29</u>	

19、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	-	148,559,912.48	148,559,912.48	-
职工福利费	-	5,479,061.02	5,479,061.02	-
职工奖励及福利基金	1,569,822.71	-	112,462.34	1,457,360.37
社会保险费	-	13,164,117.78	13,164,117.78	-
住房公积金	-	4,167,229.89	4,167,229.89	-
工会经费和职工教育经费	<u>4,443,543.99</u>	<u>2,169,954.78</u>	<u>2,255,070.12</u>	<u>4,358,428.65</u>
合计	<u>6,013,366.70</u>	<u>173,540,275.95</u>	<u>173,737,853.63</u>	<u>5,815,789.02</u>

20、应交税费

项目	期末数	期初数
土地增值税	260,893,668.12	15,053,116.56
企业所得税	149,979,914.92	-2,020,434.48
房产税	9,065,512.71	7,579,568.75
土地使用税	983,393.90	1,289,700.25
个人所得税	164,853.84	127,628.23
增值税	9,705.07	1,170.78
河道管理费	-171,321.44	-25,117.82
城市维护建设税	-719,456.44	261,912.24
教育费附加	-1,123,739.91	472,025.08
营业税	-28,418,860.49	-69,654,224.71
其他	<u>243,485.19</u>	<u>493,205.52</u>
合计	<u>390,907,155.47</u>	<u>-46,421,449.60</u>

21、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	5,514,077,878.32	3,564,417,382.51

(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款项列示

<u>单位名称</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
上海上实(集团)有限公司	1,293,705,518.23	1,612,989,605.13

(3) 本报告期末其他应付款余额中应付关联方单位款项列示

<u>单位名称</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
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	100,242,666.67	100,000,000.00

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

<u>款项性质</u>	<u>账面余额</u>
暂借款	2,336,636,610.10

(5) 期末金额较大的其他应付款列示

<u>单位名称</u>	<u>期末数</u>	<u>性质内容</u>
菲莉(福建)投资有限公司	1,549,665,100.00	暂收款
上海上实(集团)有限公司	1,293,705,518.23	暂借款
上海北方企业(集团)有限公司	1,011,215,288.00	暂收款
上实置业集团(上海)有限公司	922,435,055.00	暂借款
福建丰盈投资有限公司	297,324,900.00	暂收款
上海实业开发有限公司	<u>100,242,666.67</u>	暂借款
合计	<u>5,174,588,527.90</u>	

22、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

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
一年内到期的长期借款	1,219,500,000.00	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

<u>项目</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
抵押借款	1,105,000,000.00	240,000,000.00

保证借款	14,500,000.00	10,000,000.00
信用借款	<u>100,000,000.00</u>	=
合计	<u>1,219,500,000.00</u>	<u>250,000,000.00</u>

本期公司一年内到期的长期借款中无逾期借款展期的情况。

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
上海浦东发展银行黄浦支行	2009-7-31	2011-7-30	人民币	4.86%
上海浦东发展银行黄浦支行	2010-4-12	2011-10-8	人民币	4.86%
东亚银行上海分行	2008-9-5	2011-9-4	人民币	5.40%
中国农业银行股份有限公司上海分行	2008-5-15	2011-5-14	人民币	5.46%
深圳发展银行股份有限公司上海分行	2009-7-17	2011-7-17	人民币	4.86%
合计				

(续上表)

贷款单位	期末数		期初数	
	外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海浦东发展银行黄浦支行		400,000,000.00		100,000,000.00
上海浦东发展银行黄浦支行		340,000,000.00		-
东亚银行上海分行		115,000,000.00		-
中国农业银行股份有限公司上海分行		100,000,000.00		-
深圳发展银行股份有限公司上海分行		<u>100,000,000.00</u>		=
合计		<u>1,055,000,000.00</u>		<u>100,000,000.00</u>

③ 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
金钟广场	66,291.96 万元	长期借款 64,000 万元 及一年内到期非流动负债 3,000 万元

上海长海大厦项目土地及在建工程	29,618.88 万元	一年内到期非流动负债 11,500 万元
海源别墅(一期)土地及存货	12,265.21 万元	一年内到期非流动负债 10,000 万元
东方商厦	详见附注六、5、(2)“关联担保情况”	一年内到期非流动负债 74,000 万元
高阳商务中心	9,370.45 万元	一年内到期非流动负债 10,000 万元
黄浦新苑二期商场	14,260.31 万元	长期借款 16,000 万元 及一年内到期非流动负债 2,000 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	一年内到期的非流动负债 1,450 万元

23、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	160,000,000.00
抵押借款	1,300,000,000.00	2,140,000,000.00
保证借款	440,000,000.00	455,000,000.00
信用借款	<u>1,729,034,872.34</u>	<u>748,107,449.91</u>
合计	<u>3,629,034,872.34</u>	<u>3,503,107,449.91</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	3,000.00 万元	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

③ 抵押借款

<u>被抵押的资产</u>	<u>被抵押资产期末账面价值</u>	<u>抵押目的</u>
上海实业大厦(10,088.56 平方米)	12,314.55 万元	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、5、(2)“关联担保情况	
金钟广场	66,291.96 万元	长期借款 64,000 万元及一年内到期非流动负债 3,000 万元
黄浦新苑二期商场	14,260.31 万元	长期借款 16,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元

资产负债表日后无到期已偿还的贷款。

(2) 金额前五名的长期借款

<u>贷款单位</u>	<u>借款起始日</u>	<u>借款终止日</u>	<u>币种</u>	<u>利率</u>
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%
交通银行股份有限公司上海分行	2009-9-9	2014-9-9	人民币	5.184%
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%
中国农业银行股份有限公司上海分行	2009-7-17	2012-7-16	人民币	4.860%
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%
合计				

(续上表)

<u>贷款单位</u>	<u>期末数</u>		<u>期初数</u>	
	<u>外币金额</u>	<u>本币金额</u>	<u>外币金额</u>	<u>本币金额</u>
浙商银行股份有限公司上海分行		500,000,000.00		500,000,000.00
交通银行股份有限公司上海分行		440,000,000.00		440,000,000.00
华夏银行股份有限公司上海分行		340,000,000.00		370,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海分行		300,000,000.00		300,000,000.00
中国民生银行股份有限公司上海分行		<u>300,000,000.00</u>		<u>300,000,000.00</u>
合计		<u>1,880,000,000.00</u>		<u>1,910,000,000.00</u>

24、长期应付款

项目	期末数	期初数
上实置业集团(上海)有限公司	46,938,665.33	46,938,665.33
中环投资开发(集团)有限公司	40,025,860.35	40,025,860.35
上海淮海商业集团有限公司	<u>5,774,883.95</u>	<u>5,274,883.95</u>
合计	<u>92,739,409.63</u>	<u>92,239,409.63</u>

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、(4)“关联方及关联交易”之“关联方应收应付款项”。

25、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

26、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)	755,864,654.73	-	-	755,864,654.73
其他资本公积	<u>10,514,129.43</u>	=	<u>462,767,822.59</u>	<u>-452,253,693.16</u>
合计	<u>766,378,784.16</u>	=	<u>462,767,822.59</u>	<u>303,610,961.57</u>

本期减少主要系：

(1)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)本期通过同一控制下合并取得青岛上实瑞欧置业有限公司(以下简称：青岛瑞欧)45%之股权，及购买青岛瑞欧剩余之少数股东股权，按企业会计准则之规定冲减资本公积。上述因素共计影响资本公积减少 462,592,557.58 元。

(2)公司原子公司上海海际房地产有限公司本期已转让，其原按权益法确认的资本公积相应转至当期损益 175,265.01 元。

27、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	164,383,947.76	15,071,347.73		179,455,295.49

任意盈余公积	<u>141,553.86</u>	=	=	<u>141,553.86</u>
合计	<u>164,525,501.62</u>	<u>15,071,347.73</u>		<u>179,596,849.35</u>

28、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	735,960,850.91	-
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	6,776,456.36	-
调整后年初未分配利润	742,737,307.27	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	329,050,811.30	-
减: 提取法定盈余公积	15,071,347.73	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	37,917,980.63	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	1,018,798,790.21	-

调整年初未分配利润明细:

(1) 由于会计政策变更, 影响增加期初未分配利润 4,948,715.13 元。详见附注二、24 “主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正” (1)会计政策变更之说明。

(2) 由于同一控制导致的合并范围变更, 影响增加期初未分配利润 1,827,741.23 元。

资产负债表日后利润分配情况说明:

2011 年 3 月 16 日, 公司第五届董事会第十七次会议通过 2010 年度利润分配预案, 以 2010 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 37,917,980.56 元, 剩余未分配利润 394,424,618.59 元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

29、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,333,695,105.41	2,243,866,793.27
其他业务收入	<u>29,120,674.01</u>	<u>28,788,695.74</u>
合计	<u>3,362,815,779.42</u>	<u>2,272,655,489.01</u>

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	1,839,708,030.70	1,520,660,130.52
其他业务成本	<u>9,664,113.42</u>	<u>9,490,045.35</u>
合计	<u>1,849,372,144.12</u>	<u>1,530,150,175.87</u>

(3) 主营业务(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	2,995,023,074.41	1,502,195,247.72	1,857,581,075.91	1,146,533,491.56
工程承包行业	<u>338,672,031.00</u>	<u>337,512,782.98</u>	<u>386,285,717.36</u>	<u>374,126,638.96</u>
合计	<u>3,333,695,105.41</u>	<u>1,839,708,030.70</u>	<u>2,243,866,793.27</u>	<u>1,520,660,130.52</u>

(4) 主营业务(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	2,825,855,879.06	1,428,283,877.44	1,716,125,276.71	1,075,771,606.85
工程承包	338,672,031.00	337,512,782.98	386,285,717.36	374,126,638.96
房地产租赁	112,520,503.40	44,588,320.03	96,869,838.89	42,340,886.91
物业管理服务	54,866,269.53	28,848,833.02	42,655,618.53	27,937,539.35
提供劳务	<u>1,780,422.42</u>	<u>474,217.23</u>	<u>1,930,341.78</u>	<u>483,458.45</u>
合计	<u>3,333,695,105.41</u>	<u>1,839,708,030.70</u>	<u>2,243,866,793.27</u>	<u>1,520,660,130.52</u>

(5) 主营业务(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
华北地区	2,083,481,021.56	1,008,886,502.40	64,960,374.00	57,434,717.78
东南地区	338,672,031.00	337,512,782.98	-	-
西南地区	316,210,562.31	224,764,771.68	888,503,508.95	688,895,822.37
东北地区	314,908,675.00	144,405,764.02	165,134,196.00	102,557,747.29
华东地区	<u>280,422,815.54</u>	<u>124,138,209.62</u>	<u>1,125,268,714.32</u>	<u>671,771,843.08</u>
合计	<u>3,333,695,105.41</u>	<u>1,839,708,030.70</u>	<u>2,243,866,793.27</u>	<u>1,520,660,130.52</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	471,156,326.00	14.01%

30、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
土地增值税	338,946,487.22	-17,027,280.77	按超率累进税率
营业税	158,262,760.28	109,133,227.30	3%、5%
房产税	17,212,052.44	11,454,087.16	从价计征税率为 1.2%； 从租计征税率为 12%
城乡维护建设税	4,436,440.16	7,427,671.84	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	2,402,058.71	2,709,687.40	按公司所在地政策缴纳
河道管理费	43,658.48	368,585.59	按公司所在地政策缴纳
其他	<u>1,370,109.62</u>	<u>701,074.46</u>	按公司所在地政策缴纳
合计	<u>522,673,566.91</u>	<u>114,767,052.98</u>	

31、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-11,797,500.21	-1,382,163.65
存货跌价损失	-1,478,216.56	13,058,037.17
其他	=	<u>-679,476.99</u>
合计	<u>-13,275,716.77</u>	<u>10,996,396.53</u>

32、销售费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
代理佣金类费用	46,029,508.38	26,665,494.46
广告宣传类费用	32,970,182.53	27,774,131.51
空置房管理费	5,780,623.06	7,726,896.90
日常业务类费用	5,394,066.99	3,020,793.80
人员薪酬类费用	2,002,237.68	960,847.66
折旧摊销类费用	116,128.91	167,528.96
其他	<u>1,118,347.08</u>	<u>1,090,997.22</u>
合计	<u>93,411,094.63</u>	<u>67,406,690.51</u>

33、管理费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
人员薪酬类费用	62,563,747.33	56,232,548.47
日常业务类费用	19,159,355.01	16,079,362.64
税费类费用	8,489,612.14	3,609,578.29
中介服务费用	5,463,931.35	11,002,733.48
折旧摊销类费用	3,132,005.27	5,272,964.98
其他	<u>6,054,690.13</u>	<u>3,964,260.66</u>
合计	<u>104,863,341.23</u>	<u>96,161,448.52</u>

34、财务费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
利息支出	77,354,669.82	120,476,745.46
减：利息收入	24,744,311.70	29,415,696.79
汇兑损失	803.58	364,909.55
减：汇兑收益	-	5,398,031.23
其他支出	9,447,374.60	<u>946,636.90</u>
合计	<u>62,058,536.30</u>	<u>86,974,563.89</u>

35、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	72,513.08	-162,128.33
处置长期股权投资产生的投资收益	72,281,788.26	-19,384,177.53
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	-	-
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 1) -8,992,087.32	-8,992,087.32
股权投资差额摊销	(注 2) -35,203,981.80	-5,709,000.00
合计	<u>28,158,232.22</u>	<u>-34,247,393.18</u>

注 1：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。

注 2：主要系子公司天津市中天兴业房地产开发有限公司因实现销售而在合并报表时相应摊销的可辨认资产公允价值与其账面价值的差额。

(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	6,579.63	-184,169.75	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>65,933.45</u>	<u>22,041.42</u>	被投资公司当期净利润变动
合计	<u>72,513.08</u>	<u>-162,128.33</u>	-

36、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	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	488,064.42	337,201.36	488,064.42
其中：固定资产处置利得	488,064.42	337,201.36	488,064.42
政府补助	12,985,974.40	14,349,883.31	12,985,974.40
违约金及补偿收入	1,784,319.76	20,900,962.12	1,784,319.76
其他	<u>1,975,194.63</u>	<u>4,875,502.02</u>	<u>1,975,194.63</u>
合计	<u>17,233,553.21</u>	<u>40,463,548.81</u>	<u>17,233,553.21</u>

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
企业扶持基金	12,985,974.40	14,349,883.31

37、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置损失合计	218,979.15	137,830.61	218,979.15
其中：固定资产处置损失	218,979.15	137,830.61	218,979.15
对外捐赠	253,000.00	202,000.00	253,000.00
赔偿金、违约金支出	782,793.99	-	782,793.99
其他	<u>245,119.40</u>	<u>173,393.52</u>	<u>245,119.40</u>
合计	<u>1,499,892.54</u>	<u>513,224.13</u>	<u>1,499,892.54</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	216,745,784.43	83,903,407.64
递延所得税调整	<u>-3,460,781.88</u>	<u>6,825,856.29</u>
合计	<u>213,285,002.55</u>	<u>90,729,263.93</u>

39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号-净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010 年修订)》(中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号)、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号-非经常性损益(2008)》(中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号)要求计算的每股收益如下:

项目	代码	金额
归属于公司普通股股东的净利润(I)	P0	329,050,811.30
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P0	241,755,599.17
期初股份总数	S0	1,083,370,873.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-
报告期缩股数	Sk	-
报告期月份数	M0	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-
发行在外的普通股加权平均数	S	1,083,370,873.00
基本每股收益(I)		0.30
扣除非经常性损益后基本每股收益(II)		0.22
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	329,050,811.30
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(II)	P1	241,755,599.17
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		-
稀释后的发行在外普通股的加权平均数		1,083,370,873.00
稀释每股收益(I)		0.30
扣除非经常性损益后稀释每股收益(II)		0.22

(1) 基本每股收益可参照如下公式计算:

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中: P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S0 为期初股份总数; S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; Sj 为报

告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 为报告期月份数； 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= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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：

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

其中： P_0 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； E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产； E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数； M_j 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数； E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

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、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
(1) 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-	-
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	=	=
(2) 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减: 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	175,265.01	-
小计	<u>-175,265.01</u>	=
(3) 现金流量套期工具产生的利得(或损失)金额	-	-
减: 现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整	-	-
小计	=	=
(4) 外币财务报表折算差额	-	-
减: 处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	=	=
(5) 其他	-	-
减: 由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	=	=
合计	<u>-175,265.01</u>	=

41、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	2,526,240,987.23
利息收入	23,234,481.95

保证金	22,689,120.32
营业外收入	<u>2,107,814.51</u>
合计	<u>2,574,272,404.01</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>
营销费用	91,986,888.02
往来款	75,032,037.35
管理费用	61,253,080.38
保证金	15,112,221.08
营业外支出	1,093,051.98
银行手续费	<u>718,179.98</u>
合计	<u>245,195,458.79</u>

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>
子公司清算	111,260.65

(4) 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>
暂收款及收回借款	498,035,294.00

(5) 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>
归还借款	394,946,219.00

42、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量情况

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	574,319,703.34	281,172,828.28
加：资产减值准备	-13,275,716.77	10,996,396.53

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,964,318.54	5,922,604.59
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	1,214,138.32	-2,570,447.25
投资性房地产摊销	42,990,135.26	40,615,348.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-341,011.31	-62,933.61
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	71,926.04	8,396.58
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	85,857,669.82	121,573,446.75
投资损失(收益以“-”号填列)	-28,158,232.22	34,247,393.18
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-3,460,781.88	6,825,856.29
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	-3,390,422,133.98	-815,468,254.31
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	361,034,145.49	381,926,574.18
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,106,445,617.16	896,951,303.24
其他		-18,265,874.00
经营活动产生的现金流量净额	741,239,777.81	943,872,638.91
② 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	-	-
债务转为资本	-	-
1 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	1,933,463,818.58	1,904,388,926.74
减: 现金的期初余额	1,904,388,926.74	1,549,178,096.45
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	29,074,891.84	355,210,830.29

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生额	上期发生额
① 取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1) 取得子公司及其他营业单位的价格	714,420,298.80	-
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	714,420,298.80	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	714,420,298.80	-
4) 取得子公司的净资产	503,331,388.70	-
流动资产	1,026,852,522.76	-
非流动资产	324,862.14	-
流动负债	523,845,996.20	-
非流动负债	-	-
② 处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1) 处置子公司及其他营业单位的价格	235,458,678.58	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	135,458,678.58	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	1,372,093.88	11,866,720.93
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	134,086,584.70	546,358,924.06
4) 处置子公司的净资产	163,352,155.33	294,131,065.23
流动资产	329,262,127.26	801,805,262.69
非流动资产	15,235.42	62,424,769.04
流动负债	165,925,207.35	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	1,933,463,818.58	1,904,388,926.74
其中：库存现金	434,407.73	906,084.38
可随时用于支付的银行存款	1,909,746,053.36	1,873,262,353.75
可随时用于支付的其他货币资金	23,283,357.49	30,220,488.61

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：3 个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	1,933,463,818.58	1,904,388,926.74

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

<u>母公司名称</u>	<u>关联关系</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> (万元)
上海上实(集团)有限公司	母公司	有限责任公司	上海	滕一龙	实业投资	185,900.00

(续上表)

<u>母公司名称</u>	<u>母公司对本企业的持股比例</u>	<u>母公司对本企业的表决权比例</u>	<u>本公司实际控制人</u>	<u>组织机构代码</u>
上海上实(集团)有限公司	63.65%	67.96%	上海实业(集团)有限公司	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

<u>子公司全称</u>	<u>子公司类型</u>	<u>企业类型</u>	<u>注册地</u>	<u>法人代表</u>
上海上实城市发展投资有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海	陆 申
青岛上实瑞欧置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	青岛	季 岗
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(法人独资)	泉州	柴会民
上海上实湖滨新城发展有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海	季 岗
上海上实南开地产有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海	吕清远
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	季 岗

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(法人独资)	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	有限责任公司(法人独资)	上海	吕清远
上海丰泽置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海	季 岗
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
上海上实锦绣花城置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海	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(法人独资)	哈尔滨	郭伟民
上海皇冠房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	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
泉州市上实置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	泉州	柴会民
福建上实地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	泉州	柴会民
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	青岛	季 岗
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	青岛	季 岗
成都上实置地有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	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(法人独资)	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(法人独资)	成都	吕清远
上海高阳宾馆有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	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(法人独资)	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	持股比例	表决权	组织机 构代码
		(万元)		比例	
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
青岛上实瑞欧置业有限公司	房地产开发经营	50,000.00	100.00%	100.00%	66126022-1
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	房地产开发经营	30,000.00	100.00%	100.00%	66928643-4
上海上实湖滨新城发展有限公司	房地产开发经营	25,000.00	100.00%	100.00%	74728802-2
上海上实南开地产有限公司	房地产开发经营	22,367.45	100.00%	100.00%	60735177-1
上海长海房地产发展有限公司	房地产开发经营	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	房地产开发经营	7,500.00	100.00%	100.00%	74912497-X
哈尔滨上实置业有限公司	房地产开发经营	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	房地产开发经营	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	房地产开发经营	2,000.00	100.00%	100.00%	79857729-7
湖州湖源投资发展有限公司	房地产开发经营	2,000.00	100.00%	100.00%	79857726-2
湖州湖鸿投资发展有限公司	房地产开发经营	2,000.00	100.00%	100.00%	79857727-0
湖州湖峻置业有限公司	房地产开发经营	2,000.00	100.00%	100.00%	79857723-8
湖州湖滨投资发展有限公司	房地产开发经营	2,000.00	100.00%	100.00%	79857725-4
上海上实锦绣花城置业有限公司	房地产开发经营	2,000.00	100.00%	100.00%	56189405-9
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	房地产开发经营	1,000.00	75.00%	75.00%	77550356-X
泉州市上实置业有限公司	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	56169344-1
福建上实地产开发有限公司	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	56535032-3
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	55083639-8
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	55083637-1
成都上实置地有限公司	房地产开发经营	895.00	100.00%	100.00%	78543404-3
上海上实南开房地产营销有限公司	房地产开发经营	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	房地产开发经营	美元 500.00	80.00%	80.00%	62190953-2

成都华新国际城市发展有限公司	房地产开发经营	美元 500.00	80.00%	80.00%	62160268-8
青岛上实地产有限公司	房地产开发经营	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%	2,573,554.34	1,632,006.00
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公 司	25.00%	25.00%	6,532,604.40	6,134,118.97

(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	941,548.34	-	16,449.07	联营企业	76839121-3
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公 司	398,485.43	18,293,943.40	263,733.79	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	同受一方控制	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	同受一方控制	63030267-9
上海南洋胶合板有限公司	同受一方控制	60720374-4

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)

<u>关联方</u>	<u>本期发生额</u>		<u>上期发生额</u>	
	<u>金额</u>	<u>占同类交易金额的比例</u>	<u>金额</u>	<u>占同类交易金额的比例</u>
上海南洋胶合板有限公司	2,305,300.00	4.57%	4,049,659.55	3.86%
湖州东部新区投资开发有限公司	-	-	3,345,426.20	0.87%

(2) 关联担保情况

<u>担保方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> (万元)	<u>担保起始日</u>	<u>担保到期日</u>	<u>担保是否已经履行完毕</u>
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 1,450 万元	2006 年 10 月 20 日	2011 年 10 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	(注)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	(注)借款 74,000 万元	2009 年 7 月 31 日	2011 年 10 月 8 日	否

注：上海实业开发有限公司以其持有的上实大厦 14,461.81 平方米房产以及本公司自有的上实大厦 10,088.56 平方米房产作共同抵押，由本公司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下浮 10% 执行。

上海实业开发有限公司以其持有的东方商厦 27,555.54 平方米房产作抵押，由本公司向上海浦东发展银行黄浦支行贷款人民币 7.4 亿元，贷款期限 2 年，贷款利率按人民银行同期基准利率下浮 10% 执行。

(3) 关联方资产转让、债务重组情况

<u>关联方</u>	<u>关联交易内容</u>	<u>关联交易类型</u>	<u>关联交易定价原则</u>
青岛上实瑞欧置业有限公司	股权受让	收购股权	按公允价值
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
青岛上实瑞欧置业有限公司	338,420,298.80	100.00%	-	-
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%

(4) 关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款					
上海上实(集团)有限公司	母公司	1,293,705,518.23	-	1,612,989,605.13	-
上实置业集团(上海)有限公司	同受一方控制	922,435,055.00	-	922,435,055.00	-
上海实业开发有限公司	合作公司	100,242,666.67	-	100,000,000.00	-
长期应付款					
上实置业集团(上海)有限公司	同受一方控制	46,938,665.33	-	46,938,665.33	-

七、重大或有事项

1、按揭贷款担保

截至 2010 年 12 月 31 日，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如下：

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

截至 2010 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 385.08 万元。

(2) 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 2010 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 10,513.50 万元。

(3) 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 2010 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 8,403.60 万元。

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

截至 2010 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 22,269.62 万元。

(5) 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 2010 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 2,950.09 万元。

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

截至 2010 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 26,633.70 万元。

(7) 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 2010 年 12 月 31 日,该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 12,994.98 万元。

2、截至 2010 年 12 月 31 日,本公司用于抵押或质押的资产详见本报告附注五、14 “合并财务报表主要项目附注-所有权受限制的资产”之说明。

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) 2010 年 8 月,公司第五届第十一次董事会决议通过了《关于以上海上实(集团)有限公司协议转让公司股份方式引入上实控股有限公司的全资子公司上实地产发展有限公司为公司战略投资者的议案》。预计收购完成后,上海实业控股有限公司将通过其境外全资附属公司上实地产持有本公司 63.65%的股权,成为本公司的控股股东。本次收购并不影响上海实业(集

团)有限公司对上海实业发展股份有限公司的实际控制地位。

2011年1月31日,公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准豁免上海实业控股有限公司及一致行动人要约收购上海实业发展股份有限公司股份义务的批复》【证监许可[2011]165号】。上述批复主要内容为:核准豁免上海实业控股有限公司因协议转让而增持上海实业发展股份有限公司689,566,049股股份而导致合计控制上海实业发展股份有限公司总股本的63.65%而应履行的要约收购义务。

截至报告日,上述股权收购手续尚在办理之中。

(2)2011年2月18日,公司召开第五届董事会第十六次会议,决议通过了《关于公司收购上海智颖置业有限公司100%股权的议案》,同意通过协议转让方式以1,000万元人民币收购上海智颖置业有限公司100%股权,其中,以950万元收购上海上实(集团)有限公司所持95%股权,以50万元收购上海实业东滩投资开发(集团)有限公司所持5%股权,并同时归还应付上海上实(集团)有限公司对上海智颖置业有限公司的股东借款计792,947,853.45元。

截至报告日,该交易尚需获得上海市国资委的批准。

(3)公司子公司泉州市上实置业有限公司收到上海北方企业(集团)有限公司划款93,732.32万元,其中9,000万元作为对泉州市上实置业有限公司增资至实收资本人民币1亿元之款项。2011年1月21日,上海北方企业(集团)有限公司对泉州市上实置业有限公司增资完成工商变更登记手续。上海北方企业(集团)有限公司持有泉州市上实置业有限公司90%股权。

(4)公司子公司福建上实地产开发有限公司收到菲莉(福建)投资有限公司和福建丰盈投资有限公司划款58,273.18万元,其中9,000万元作为对福建上实地产开发有限公司增资至实收资本人民币1亿元之款项。2011年1月25日,上述增资完成工商变更登记手续。菲莉(福建)投资有限公司和福建丰盈投资有限公司分别持有福建上实地产开发有限公司49%、41%之股权。

(5)公司子公司泉州市上实投资发展有限公司收到菲莉(福建)投资有限公司划款126,425.82万元,其中28,823.5294万元作为对泉州市上实投资发展有限公司增资至实收资本人民币58,823.5294万元之款项。2011年1月26日,上述增资完成工商变更登记手续。增资完成后,菲莉(福建)投资有限公司股权比例为49%。泉州市上实投资发展有限公司所开发的福建省泉州东海滩涂整理项目C-7, C-8-1, C-8-2, C-5, C-6-1, C-6-2, B-5地块项目将由股东按持股比例共同负责开发。

(6)公司子公司上海上实发展投资顾问有限公司已于2011年1月17日工商注销。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2011 年 3 月 16 日，公司第五届董事会第十七次会议通过 2010 年度利润分配预案，以 2010 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 37,917,980.56 元，剩余未分配利润 394,424,618.59 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。

截至报告日，标的房屋的交接手续尚未完成，上实南开正在督促北京中基办理竣工验收手续后交房。相关事宜正在处理之中。

2、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。鉴于 2010 年度国内房地产行业政策发生较大变化，公司于本报告期内撤销了上述方案并得到董事会及股东大会通过。

3、本报告期内公司第五届董事会第七次会议通过了《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》，同意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)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 33,842.03 万元。报告期内上实城发已经完成对上述股权之收购。

4、2010 年 8 月，公司通过竞拍方式以人民币 71,080 万元取得上海金山 A4 项目，并设立全资子公司上海上实锦绣花城置业有限公司(注册资本为人民币 2,000 万元)，用于经营开发该地块。

5、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40,080.0028万元(含16,534.13万元债权)。上述产权交易过户的工商变更登记及其他相关手续已于本报告期内完成。

十一、母公司财务报表主要项目附注

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
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>2,069,571.90</u>	<u>100.00%</u>	=	=
合计	<u>2,069,571.90</u>	<u>100.00%</u>	=	=

(续上表)

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
账龄组合	-	-	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>132,437.41</u>	<u>100.00%</u>	=	=
合计	<u>132,437.41</u>	<u>100.00%</u>	=	=

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

<u>应收账款内容</u>	<u>账面余额</u>	<u>坏账准备</u>	<u>计提比例</u>	<u>计提理由</u>
应收子公司货款	2,069,571.90	-	-	公司对合并报表范围内 应收账款不计提坏账准备

(2) 本报告期末应收账款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关 系</u>	<u>金额</u>	<u>年限</u>	<u>占应收账款总额的比例</u>
青岛上实地产有限公司	子公司	1,162,491.90	1 年以内	56.17%
湖州湖峰置业有限公司	子公司	905,080.00	1 年以内	43.73%
大理上实城市发展有限公司	子公司	<u>2,000.00</u>	1 年以内	<u>0.10%</u>
合计		<u>2,069,571.90</u>		<u>100.00%</u>

(4) 应收关联方账款情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占应收账款总额的比例</u>
青岛上实地产有限公司	子公司	1,162,491.90	56.17%
湖州湖峰置业有限公司	子公司	905,080.00	43.73%
大理上实城市发展有限公司	子公司	<u>2,000.00</u>	<u>0.10%</u>
合计		<u>2,069,571.90</u>	<u>100.00%</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

<u>种类</u>	<u>期末数</u>			
	<u>账面金额</u>	<u>比例</u>	<u>坏账准备金额</u>	<u>比例</u>
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	5,086,208,618.69	99.86%	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄组合	6,361,522.32	0.13%	21,109.51	3.61%

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	564,400.00	0.01%	564,400.00	96.39%
合计	5,093,134,541.01	100.00%	585,509.51	100.00%

(续上表)

种类	期初数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,538,186,561.51	99.91%	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄组合	3,733,730.88	0.08%	11,499.39	2.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	564,400.00	0.01%	564,400.00	98.00%
合计	4,542,484,692.39	100.00%	575,899.39	100.00%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	6,324,183.04	0.30%	18,972.55	3,733,130.88	0.30%	11,199.39
1 至 2 年	36,739.28	5.00%	1,836.96	-	5.00%	-
2 至 3 年	-	10.00%	-	-	10.00%	-
3 至 4 年	-	50.00%	-	600.00	50.00%	300.00
4 至 5 年	600.00	50.00%	300.00	-	50.00%	-
合计	6,361,522.32		21,109.51	3,733,730.88		11,499.39

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
股权认购款	564,400.00	564,400.00	100.00%	账龄较长，收回可能性很小

(2) 本报告期末其他应收款中无应收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

(3) 本报告期末金额较大的其他应收款的性质或内容

<u>其他应收款内容</u>	<u>账面余额</u>
应收子公司款项	5,086,208,618.69

(4)其他应收款金额前五名单位情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>年限</u>	<u>占其他应收款总额的比例</u>
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1,252,245,367.83	1 年以内	24.59%
上海丰泽置业有限公司	子公司	889,090,476.32	1 年以内	17.46%
上海上实锦绣花城置业有限公司	子公司	721,268,117.01	1 年以内	14.16%
哈尔滨上实置业有限公司	子公司	622,582,477.81	1 年以内	12.22%
上海上实南开地产有限公司	子公司	<u>461,646,830.87</u>	1 年以内	<u>9.06%</u>
合计		<u>3,946,833,269.84</u>		<u>77.49%</u>

(5)其他应收关联方款项情况

<u>单位名称</u>	<u>与本公司关系</u>	<u>金额</u>	<u>占其他应收款总额的比例</u>
泉州市上实投资发展有限公司	子公司	1,252,245,367.83	24.59%
上海丰泽置业有限公司	子公司	889,090,476.32	17.46%
上海上实锦绣花城置业有限公司	子公司	721,268,117.01	14.16%
哈尔滨上实置业有限公司	子公司	622,582,477.81	12.22%
上海上实南开地产有限公司	子公司	461,646,830.87	9.06%
青岛上实瑞欧置业有限公司	子公司	427,211,416.69	8.39%
上海上实城市发展投资有限公司	子公司	365,200,000.00	7.17%
上实发展(青岛)投资开发有限公司	子公司	153,942,305.99	3.02%
天津市中天兴业房地产开发有限公司	子公司	118,817,175.96	2.33%
湖州湖润建设管理有限公司	子公司	36,500,331.45	0.72%
上海长海房地产发展有限公司	子公司	21,310,000.00	0.42%
湖州湖源投资发展有限公司	子公司	7,864,027.35	0.15%
湖州湖峻置业有限公司	子公司	5,326,172.01	0.10%
湖州湖滨投资发展有限公司	子公司	1,650,003.63	0.03%
湖州湖鸿投资发展有限公司	子公司	1,190,658.77	0.03%

上海上实南开房地产营销有限公司	子公司	<u>363,257.00</u>	<u>0.01%</u>
合计		<u>5,086,208,618.69</u>	<u>99.86%</u>

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资

<u>被投资单位</u>	<u>核算方法</u>	<u>投资成本</u>	<u>期初余额</u>	<u>增减变动</u>	<u>期末余额</u>
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	-
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	104,299,781.70	-8,992,087.32	95,307,694.38
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
泉州市上实置业有限公司	成本法	10,000,000.00	-	10,000,000.00	10,000,000.00
上海上实锦绣花城置业有限公司	成本法	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00
福建上实地产开发有限公司	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	权益法	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	370,039.71	6,579.63	376,619.34
上海金钟商业发展有限公司	成本法	-	-	-	-
上海上实南开房地产营销有限公司	成本法	=	=	=	=
合计		<u>2,529,499,918.14</u>	<u>2,603,035,381.54</u>	<u>-136,097,249.68</u>	<u>2,466,938,131.86</u>

(续上表 1)

被投资单位	在被投资单位		在被投资单位持股比例 与表决权比例不一致的说明
	持股比例	表决权比例	
上海上实城市发展投资有限公司	100%	100%	
泉州市上实投资发展有限公司	100%	100%	
上实发展(青岛)投资开发有限公司	80%	100%	全资子公司持有其余股份
上海上实湖滨新城发展有限公司	100%	100%	
重庆华新国际实业有限公司	50%	50%	
上海海际房地产有限公司	-	-	
天津市中天兴业房地产开发有限公司	30%	100%	全资子公司持有其余股份
上海海外联合投资股份有限公司	17.65%	17.65%	
上海上实南开地产有限公司	100%	100%	

上海实业开发有限公司	32.27%	32.27%	
上海上实置业有限公司	100%	100%	
哈尔滨上实置业有限公司	100%	100%	
上海丰泽置业有限公司	100%	100%	
上海长海房地产发展有限公司	51%	51%	
上海上实物业管理有限公司	85%	85%	
哈尔滨上实投资有限公司	100%	100%	
泉州市上实置业有限公司	100%	100%	
上海上实锦绣花城置业有限公司	100%	100%	
福建上实地产开发有限公司	100%	100%	
湖州湖峻置业有限公司	49%	100%	全资子公司持有其余股份
湖州湖峰置业有限公司	49%	100%	全资子公司持有其余股份
上海扬实远新物业管理有限公司	4.05%	4.05%	
上海皇冠房地产有限公司	100%	100%	
成都上实置地有限公司	100%	100%	
湖州湖鸿投资发展有限公司	20%	100%	全资子公司持有其余股份
湖州湖滨投资发展有限公司	20%	100%	全资子公司持有其余股份
湖州湖源投资发展有限公司	20%	100%	全资子公司持有其余股份
上海扬实同投资管理咨询有限公司	4.05%	4.05%	
上海高阳宾馆有限公司	100%	100%	
上海上实发展投资顾问有限公司	95%	100%	全资子公司持有其余股份
湖州湖润建设管理有限公司	100%	100%	
上海海畅文化发展有限公司	40%	40%	
上海金钟商业发展有限公司	90%	90%	
上海上实南开房地产营销有限公司	100%	100%	
合计	-	-	

(续上表 2)

<u>被投资单位</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提减值准备</u>	<u>现金红利</u>
上海上实城市发展投资有限公司	-	-	-
泉州市上实投资发展有限公司	-	-	-
上实发展(青岛)投资开发有限公司	-	-	-
上海上实湖滨新城发展有限公司	-	-	-
重庆华新国际实业有限公司	-	-	-
上海海际房地产有限公司	-	-	-
天津市中天兴业房地产开发有限公司	-	-	-
上海海外联合投资股份有限公司	-	-	-
上海上实南开地产有限公司	-	-	-
上海实业开发有限公司	-	-	-
上海上实置业有限公司	-	-	-
哈尔滨上实置业有限公司	-	-	-
上海丰泽置业有限公司	-	-	-
上海长海房地产发展有限公司	-	-	-
上海上实物业管理有限公司	-	-	6,802,488.01
哈尔滨上实投资有限公司	-	-	-
泉州市上实置业有限公司	-	-	-
上海上实锦绣花城置业有限公司	-	-	-
福建上实地产开发有限公司	-	-	-
湖州湖峻置业有限公司	-	-	-
湖州湖峰置业有限公司	-	-	-
上海扬实远新物业管理有限公司	-	-	-
上海皇冠房地产有限公司	-	-	-
成都上实置地有限公司	-	-	-
湖州湖鸿投资发展有限公司	-	-	-
湖州湖滨投资发展有限公司	-	-	-
湖州湖源投资发展有限公司	-	-	-

上海扬实同投资管理咨询有限公司	-	-	-
上海高阳宾馆有限公司	-	-	-
上海上实发展投资顾问有限公司	-	-	1,481,050.00
湖州湖润建设管理有限公司	-	-	-
上海海畅文化发展有限公司	-	-	-
上海金钟商业发展有限公司	-	-	-
上海上实南开房地产营销有限公司	=	=	<u>120,000,000.00</u>
合计	≡	≡	<u>128,283,538.01</u>

(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	3,000 万元	长期借款 16,000 万元

4、营业收入和营业成本

(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	92,113,309.02	69,922,116.40
其他业务收入	<u>7,751,525.28</u>	<u>12,955,440.69</u>
合计	<u>99,864,834.30</u>	<u>82,877,557.09</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	70,415,639.68	53,082,002.01
其他业务成本	=	=
合计	<u>70,415,639.68</u>	<u>53,082,002.01</u>

(3) 主营业务(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
房地产行业	53,067,775.79	31,370,106.45	41,557,668.61	24,717,554.22

其它行业	<u>39,045,533.23</u>	<u>39,045,533.23</u>	<u>28,364,447.79</u>	<u>28,364,447.79</u>
合计	<u>92,113,309.02</u>	<u>70,415,639.68</u>	<u>69,922,116.40</u>	<u>53,082,002.01</u>

(4) 主营业务(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
房地产租赁	53,067,775.79	31,370,106.45	41,557,668.61	24,717,554.22
其它	<u>39,045,533.23</u>	<u>39,045,533.23</u>	<u>28,364,447.79</u>	<u>28,364,447.79</u>
合计	<u>92,113,309.02</u>	<u>70,415,639.68</u>	<u>69,922,116.40</u>	<u>53,082,002.01</u>

(5) 主营业务(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	73,367,520.51	51,669,851.17	41,689,449.59	24,849,335.20
东北地区	10,424,256.36	10,424,256.36	-	-
西南地区	5,872,515.26	5,872,515.26	3,640,331.80	3,640,331.80
华北地区	<u>2,449,016.89</u>	<u>2,449,016.89</u>	<u>24,592,335.01</u>	<u>24,592,335.01</u>
合计	<u>92,113,309.02</u>	<u>70,415,639.68</u>	<u>69,922,116.40</u>	<u>53,082,002.01</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	45,662,476.08	45.72%

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	128,283,538.01	144,434,143.79
权益法核算的长期股权投资收益	6,579.63	-184,169.75
处置长期股权投资产生的投资收益	68,346,936.59	-33,495,943.59
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	-	-
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) <u>-8,992,087.32</u>	<u>-8,992,087.32</u>
合计	<u>187,644,966.91</u>	<u>101,761,943.13</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) 按成本法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>本期比上期增减变动的原因</u>
上海上实物业管理有限公司	6,802,488.01	4,754,692.62	股利分配增加
上海上实南开房地产营销有限公司	120,000,000.00	-	股利分配
上海上实发展投资顾问有限公司	1,481,050.00	-	股利分配
哈尔滨上实置业有限公司	-	95,172,988.18	本期未分配利润
上海上实房地产有限公司	-	<u>44,506,462.99</u>	上年清算关闭
合计	<u>128,283,538.01</u>	<u>144,434,143.79</u>	-

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

<u>被投资单位</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>本期比上期增减变动的原因</u>
上海海畅文化发展有限公司	6,579.63	-184,169.75	被投资公司当期净利润变动

6、现金流量表补充资料

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	150,713,477.31	73,416,716.19
加：资产减值准备	9,610.12	-182,139.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,119,024.53	1,237,530.80
无形资产摊销		-

长期待摊费用摊销	1,214,138.32	1,320,273.52
投资性房地产摊销	26,459,312.04	23,973,473.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-92,938.87	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	9,175.69	2,612.50
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-
财务费用(收益以“-”号填列)	18,663,697.10	37,182,633.35
投资损失(收益以“-”号填列)	-187,644,966.91	-101,761,943.13
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,402.53	45,534.88
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-
存货的减少(增加以“-”号填列)		-6,889,087.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-718,652,035.23	12,618,476.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	79,744,610.26	-37,972,417.81
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-628,459,298.17	2,991,663.85
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		-
1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	977,619,711.03	1,246,890,199.24
减: 现金的期初余额	1,246,890,199.24	867,179,306.26
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	-269,270,488.21	379,710,892.98

十二、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	72,550,873.53	-
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)	12,985,974.40	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,482,812.50	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-324,093.75	-
受托经营取得的托管费收入	1,000,000.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,478,601.00	-
所得税影响额	-1,293,191.81	-
少数股东权益影响额(税后)	<u>-1,585,763.74</u>	-
合计	<u>87,295,212.13</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	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.18%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.69%	0.22	0.22

3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

(1)资产负债表

单位：万元

项目	期末余额	期初余额	增减幅度	主要原因
预付款项	2,245.62	8,750.64	-74.34%	结转至项目工程成本所致
其他应收款	21,075.37	54,517.06	-61.34%	收回代付工程款及履约保证金所致
存货	1,271,735.66	949,883.73	33.88%	新增项目土地储备所致
递延所得税资产	732.98	386.90	89.45%	可抵扣暂时性差异增加所致
应付账款	33,489.30	19,873.78	68.51%	应付工程款项增加所致
应交税费	39,090.72	-4,642.14	942.08%	计提各项税费增加所致
其他应付款	551,407.79	356,441.74	54.70%	收到暂收款较多所致
资本公积	30,361.10	76,637.88	-60.38%	同一控制下企业合并中支付对价高于被合并企业账面净资产份额的差额，及将同一

控制下企业合并中合并日净资产转出所致

未分配利润	101,879.88	74,273.73	37.17%	当期实现利润及利润分配所致
-------	------------	-----------	--------	---------------

(2)利润表

单位：万元

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>	<u>增减幅度</u>	<u>主要原因</u>
营业收入	336,281.58	227,265.55	47.97%	房产项目销售收入增加所致
营业税金及附加	52,267.36	11,476.71	355.42%	房产销售收入增加导致税金计提数增加所致
资产减值损失	-1,327.57	1,099.64	-220.73%	冲回坏账损失较多所致
投资收益	2,815.82	-3,424.74	182.22%	子公司股权转让收益增加所致
营业外收支	1,573.37	3,995.03	-60.62%	上年同期收到补偿款所致

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。

上海实业发展股份有限公司

董事长： 陆申

2011 年 3 月 17 日