

上海实业发展股份有限公司

600748

2012 年半年度报告



上实发展

2012 年 8 月 28 日

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、 董事会报告	6
六、 重要事项	10
七、 财务会计报告（未经审计）	16
八、 备查文件目录	103

一、重要提示

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 公司董事长陆申先生、总裁兼财务总监唐钧先生声明：保证本半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

(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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

(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) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	15,675,239,493.23	18,220,921,137.08	-13.97
所有者权益(或股东权益)	4,550,116,604.66	4,803,354,412.88	-5.27
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.20	4.43	-5.19
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	653,513,759.77	263,385,194.78	148.12
利润总额	758,455,825.04	323,639,778.14	134.35
归属于上市公司股东的净利润	523,357,905.39	227,719,232.88	129.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	79,882,138.03	170,322,693.25	-53.10
基本每股收益(元)	0.48	0.21	128.57
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.07	0.16	-56.25
稀释每股收益(元)	0.48	0.21	128.57
加权平均净资产收益率(%)	10.47	8.46	增加 2.01 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-878,504,120.98	1,211,804,372.44	-172.50
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.81	1.12	-172.32

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	447,408,029.77	主要系股权转让收益
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,567,483.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	102,350,807.92	主要系补偿款
所得税影响额	-108,905,987.36	
少数股东权益影响额（税后）	55,434.03	
合计	443,475,767.36	

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		64,062 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
上实地产发展有限公司	境外法人	63.65	689,566,049			无
上海上实投资发展有限公司	国有法人	4.31	46,735,036			无
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.55	5,950,008			未知
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.54	5,896,191			未知
王秀梅	未知	0.41	4,428,757			未知
林泗华	未知	0.25	2,692,489			未知
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	未知	0.24	2,602,150			未知
山西证券—工行—山	未知	0.24	2,589,171			未知

西证券汇通启富 2 号集合资产管理计划					
刘新	未知	0.15	1,651,856		未知
江西国际信托股份有限公司—金狮 96 号资金信托合同	未知	0.15	1,624,424		未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
上实地产发展有限公司	689,566,049		人民币普通股		
上海上实投资发展有限公司	46,735,036		人民币普通股		
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,950,008		人民币普通股		
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,896,191		人民币普通股		
王秀梅	4,428,757		人民币普通股		
林泗华	2,692,489		人民币普通股		
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	2,602,150		人民币普通股		
山西证券—工行—山西证券汇通启富 2 号集合资产管理计划	2,589,171		人民币普通股		
刘新	1,651,856		人民币普通股		
江西国际信托股份有限公司—金狮 96 号资金信托合	1,624,424		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上实地产发展有限公司与上海上实投资发展有限公司均为上海实业（集团）有限公司所属的子公司，为一致行动人。				

2、 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、 董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

公司于 2012 年 4 月 26 日召开了第五届董事会第二十八次(临时)会议，同意季岗先生因工作变动辞任公司副董事长、总裁职务；聘任唐钧先生为公司总裁（同时不再担任公司副总裁职务）；聘任王江江先生、柴会民先生为公司副总裁。（详见公司公告临 2012-07）

五、 董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1. 上半年度公司整体经营情况

2012 年上半年,中国经济增长模式仍处于调整转型时期,宏观经济整体下行压力加大;房地产行业,政府继续落实、推进针对房地产行业的各项严厉调控政策使房地产企业普遍面临融资成本上升、库存压力激增、资金回笼减慢、现金流紧缩等一系列困难。

报告期内,公司紧密围绕年初制定的经营目标,以"推进创新、重点突破、管理对接、稳中求进"为工作方针,将工作着力点放在"加强管理、苦练内功、提高产品质量及效益"之上,公司资源获取能力、战略管控能力、策略应变能力及项目开发运营能力在应对房地产行业激烈而严峻的挑战之中稳步提升。(1)有效缓解不利形势,经营业绩持续攀升。报告期内,公司不断加强对宏观形势及区域市场的研判,在充分掌握项目特点及客户需求的基础之上,坚持以"抓清盘、抓时机、抓按揭、抓代理"的营销策略,充分挖掘客户资源,适时调整产品组合,灵活变通销售手段,有效提升推广效率,公司天津莱茵小镇四期、哈尔滨项目、大理洱海庄园等重点项目销售稳中有进。公司根据自身发展规划及战略布局,创新方式、积极有效推进资产运作,报告期内,通过推进公司及控股股东对上海青浦朱家角项目所属四个项目公司相互增资的资产运作,极大增加公司土地储备、尤其是住宅项目储备,为公司持续健康发展奠定基础;通过增资扩股方式,为青岛啤酒城项目引入具有较强资金实力的信托资金陆家嘴国际信托有限公司共同开发经营项目,为项目后续开发获取充分的发展资金。不动产经营以"坚持标准、精细管理、创新服务、优质精品"为工作目标,实现租金收入稳步增长;公司旗下上实物业通过加大目标市场的开发力度,重点进行结构优化拓展市场,先后承接了航运科研大厦、芜湖鸠江区政府办公大楼、宝钢新建综合大楼、成都五彩城全委物业管理项目以及世博 B02、B03 地块商务办公楼物业设计等顾问项目,管业面积保持在 1000 万平米左右。(2)积极拓宽融资渠道,财务结构持续改善。报告期内,公司始终坚持以资金平衡为核心,在强化资金管理、严控开发成本的同时,针对房地产融资途径持续受限的形势,一方面不断加强与各银行间的合作,获取政策允许范围内的信贷支持,另一方面则充分拓展创新融资渠道,积极引进各类战略投资者,合理降低公司资产负债率,有效优化公司债务结构和财务状况,全面提升公司抵御风险的能力。(3)强化质量管理理念,综合提升项目开发绩效。在外部环境急剧变化、行业内部竞争加剧的背景下,公司秉持"质量是企业生命线"的宗旨,报告期内,以 2012 年是"质量管理年"为契机,积极开展质量百日竞赛活动,将提升产品质量的理念贯穿于项目开发全过程,确保项目工程如期、保质顺利完成,报告期内按既定目标完成部分项目的集中交付;高度重视安全生产管理工作,扎实推进各项管理措施,紧抓安全生产工作不放松,安全生产管理面貌持续改善。积极推进住宅标准化研究,在住宅标准化研究成果取得阶段性突破的基础上,继续深化、补充和完善产品线发展方向和研发成果模块,为公司产品转向标准化、产业化开发模式奠定坚实基础。上半年,公司获得了 2010-2011 年度上海市"五一劳动奖状"等荣誉。

报告期内,公司实现营业收入 1,868,943,606.33 元,比上年同期增加 7.66%,主要原因系项目公司实现的销售收入增加;实现营业利润 653,513,759.77 元,比上年同期增加 148.12%,主要原因系实现股权转让收益;实现归属于上市公司股东的净利润 523,357,905.39 元,比上年同期增加 129.83%,主要原因系实现股权转让收益及收到项目补偿款。

附表：重点投资项目开发进展情况

项目名称	类别	状态	公司权益 (%)	计划总投资 (万元)	规划总建筑面积 (平方米)	报告期内新开工面积 (平方米)	累计开工面积 (平方米)	累计竣工面积 (平方米)	报告期内销售面积 (平方米)
哈尔滨“盛世江南”	住宅	建成	100	150000	234069.02	0	234069.02	234069.02	30361.99
天津“莱茵小镇”	住宅、商业	在建	100	185500	529971.1 (含地下)	0	529971.1	240982.96 (含地下)	35008.70
青岛国际啤酒城	综合	拟建	72	504281	760000	报告期内，一期处于设计阶段。			
青岛上实海上海	住宅、酒店	在建	55	103641	143007.77	0	86607.77	86607.77	0
上海“海源别墅”	别墅	在建	100	94100	45646	0	27127	16792.2	0
上海上实海上湾	住宅	在建	100	363582	534328	0	152050.8	111910	6571.69
上海“长海大厦”	商业、办公	建成	51	37000	34716	0	34716	34716	0
上海金山“锦绣尊邸”	住宅	在建	52	208237	214143	0	105740	0	0
湖州“东方国际别墅” (湖峰公司)	住宅	建成	100	26016	66217	0	64573.82	64574	711
湖州“上实湖峻花园” (湖峻公司)	住宅	拟建	100	52394	97881.26	报告期内，项目处于前期规划阶段。			
湖州“上实假日酒店” (湖源公司)	酒店、商业	拟建	100	87083	131216	报告期内，项目处于前期规划阶段。			

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，项目处于前期规划阶段。			
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，项目处于前期规划阶段。			
湖润商务广场（一期） (湖州湖东分区 HD48 地块) (湖润公司)	商业	拟建	100	9700	27322	0	6626.98	6420.45	0
大理“洱海庄园”	住宅、商业	在建	75	128500	348817.62	33670	348870.49	219901.29	13897
重庆“水天花园”	住宅、商业	建成	50	70000	226164	0	222829	222829	987
成都“城东项目”	住宅	在建	50.4	173061	254885.55	138936.15	138936.15	0	0
泉州“上实海上海”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	49	991636	1751355	报告期内，项目处于前期规划阶段。			

注：表格中“报告期内销售面积”为实际销售面积。

2. 下半年公司整体经营计划

当前的宏观形势仍然复杂多变，2012年下半年，世界经济仍可能在低增长和通胀压力的通道中继续前行；尽管国内经济放缓的形势仍较为严峻，但二季度政府持续出台的稳增长政策将可能推动经济增速稳步回升；房地产行业的调控政策将仍以“稳”为主。在此形势下，公司将保持审慎的经营策略，在坚持年度经营方针的基础上，增强对复杂局势的预判和驾驭能力，灵活合理制订应对措施，整体谋划、改革创新、苦练内功，进一步提升公司管理能级和盈利能力。

(1) 高度关注公司资产负债、资金平衡、融资功能等核心问题

下半年度，公司将紧密结合全年资金需求情况及经营计划，通过合理安排银行贷款及优化贷款结构、充分利用创新的融资方式及资源、严格收支预算管理、积极筹划公司重点项目资产运作等措施，达到保证资金流顺畅安全、提高资金利用效率、优化资产负债结构、控制融资成本的目标。

(2) 围绕现金回流，保障各项经营工作稳定增长

继续贯彻既定的年度营销策略，根据项目特点灵活应用销售策略和销售手段；加快项目销售房款回笼，把控销售节奏、有效提高资金使用效率；合理调整租赁客户结构，采取创新及差别化的运作方式，确保不动产经营保值增值的管理目标。

(3) 抓好关键环节，显著增强项目开发专业能力

公司将通过持续推进“百日质量竞赛”活动、广泛开展“百日安全生产”活动等主题活动，将质量管理制度化、正规化、常态化、全员化，促进公司向“质量效益”型转变；通过集中加强对各直属企业安全生产的指导，使各项安全管理工作真正落到实处；深化产品标准化研究，进一步扩大产品标准化研究成果的应用效应，推动公司向产品标准化、产业化方向的发展和转型；进一步做好资产运作，着力培养商业地产运作能力，加快公司重点项目推进，结合新项目拓展加快战略谋划，力争保持公司持续稳定发展。

(4) 强化内部管理，促进企业全面发展

将继续强化全员、全过程成本意识，高度重视预算管理及成本控制，不断提升公司核心竞争力及盈利能力；继续以“员工大讲台”为培训平台，有效延伸对公司员工深入开展工程、营销、设计等方面的专业培训，全面提升员工工作能力和专业素养，打造一支精管理、懂专业、讲程序、明责任的人才队伍。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入 比上年同期 增减 (%)	营业成本 比上年同期 增减 (%)	营业利润率比 上年同期增减 (%)
分行业						
房地产行业	1,863,808,054.47	1,271,519,688.19	31.78	8.03	33.65	减少 13.08 个百分点
分产品						
房地产销售	1,742,221,654.99	1,223,684,961.75	29.76	6.71	33.13	减少 13.94 个百分点
房地产租赁	85,389,167.84	27,938,969.63	67.28	21.64	21.72	减少 0.02 个百分点
物业管理服务	36,197,231.64	19,895,756.81	45.04	68.84	120.41	减少 12.86 个百分点

2、 主营业务分地区情况

地区	营业收入	单位:元 币种:人民币
		营业收入比上年增减(%)
华东地区	236,376,654.35	-72.34
西南地区	401,162,222.12	189.02
华北地区	459,679,540.00	2,188.76
东北地区	766,589,638.00	7.69

(三) 公司投资情况

1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司各项目开发均按计划推进，详见“表格:重点投资项目开发进展情况”。

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

预计年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增加 50% 以上，主要系实现青岛瑞欧股权转让收益所致。

(五) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

公司现金分红政策:最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的 30%。公司最近三年以现金方式累计分配的利润占公司最近三年实现的年均可分配利润的 34.13%，公司报告期内实施的现金分红符合公司现金分红政策。

六、 重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《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》、《公司章程》等法律法规规范治理，健全内部控制体系，并按照监管部门的要求，结合公司实际情况制定了《内部控制规范实施工作方案》，提升公司的治理水平。报告期内，公司共召开 1 次股东大会，5 次董事会，2 次监事会，会议的召集、召开均符合《公司法》、《证券法》和《公司章程》等相关法律法规制度的规定。董事会下设的各专业委员会也各司其职、规范运作。公司董事、监事、各专门委员会委员及高级管理人员均能以维护公司和股东利益为原则，忠实、诚信、勤勉的履行职责。公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的相关规范性文件不存在差异。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2012 年 6 月，根据 2012 年 4 月 16 日召开的公司 2011 年年度股东大会决议，董事会实施了 2011 年度利润分配方案：以 2011 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 0.38 元（含税），合计分配现金红利 41,168,093.17 元，剩余未分配利润 629,882,007.33 元结转下一年度。股权登记日为 2012 年 6 月 11 日，除息日为 2012 年 6 月 12 日，现金红利发放日为 2012 年 6 月 15 日。本次分红派息实施公告刊登于 2012 年 6 月 5 日《中国证券报》和《上海证券报》。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 资产交易事项

1、 收购资产情况

公司于 2012 年 5 月 11 日以通讯方式召开了第五届董事会第二十九次会议，审议并通过了《关于公司全资子公司上实城发收购华澳信托持有的天津市中天兴业房地产开发有限公司 49.34% 股权的议案》，同意公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司收购华澳国际信托有限公司持有的天津市中天兴业房地产开发有限公司 49.34% 股权，收购价格为 75,845 万元。（详见公司公告临 2012-09）报告期内已完成工商变更登记手续。

2、 出售资产情况

公司于 2011 年 12 月 8 日以通讯方式召开了第五届董事会第二十五次会议，审议并通过了《关于公司全资子公司转让青岛上实瑞欧置业有限公司股权的议案》，将上海上实城市发展投资有限公司所持有的瑞欧公司 50% 股权转让给历冠投资有限公司（Perfect Vantage Investments Limited），转让价格为人民币 1,183,249,650 元。上述议案经 2012 年 4 月 16 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过。报告期内，该交易已完成工商变更登记手续。

(七) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	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
上海南胶板有限公司	集团兄弟公司	购买商品	采购地款	市场价		1,096,248.40	13.60	现金结算		
上海上实投资发展有限公司	参股股东	提供劳务	收取租赁费	市场价		3,503,700.00	4.10	现金结算		
上海上实东滩投资	集团兄弟公司	提供劳务	收取租赁费	市场价		4,960,096.00	5.81	现金结算		

开 发 (集团) 有 限 公 司										
合计				/	/	9,560,044.40		/	/	/

2、 资产收购、出售发生的关联交易

为解决公司与控股股东上海实业控股有限公司在上海青浦朱家角项目上存在的同业竞争，公司于 2012 年 3 月 26 日以书面会议方式召开第五届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司及控股股东上实控股对上海青浦朱家角项目所属四个项目公司相互增资的议案》。公司与控股股东上海实业控股有限公司分别以现金增资的方式向对方地块的项目公司进行增资，最终实现四个项目公司均由公司控股 51% 股权，上海实业控股有限公司参股 49% 的股权结构。上述议案经 2012 年 4 月 16 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过。（详见公司公告临 2012-01、临 2012-02、临 2012-05）目前该事项正在实施过程中。

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
泉州市上实投资发展有限公司	联营公司	4,129.45	125,245.11		
上实置业集团(上海)有限公司	集团兄弟公司				96,937.37
上海实业开发有限公司	联营公司			0.26	10,024.53
合计		4,129.45	125,245.11	0.26	106,961.90
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，公司应收泉州市上实投资发展有限公司 125,245.11 万元，系对联营企业的股东垫款；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 10,024.53 万元，系关联方之间的往来款。			

4、 其他重大关联交易

公司于 2012 年 6 月 18 日以通讯方式召开了第五届董事会第三十次会议，审议并通过了《关于公司所属项目公司上实发展(青岛)投资开发有限公司拟通过发行"单一资金信托"方式增资的议案》，同意公司所属项目公司上实发展(青岛)投资开发有限公司通过由陆家嘴国际信托有限公司募集 6 亿人民币的单一资金信托对该项目公司进行增资(增加注册资本及资本公积)。通过新增人民币 9273.0412 万元增资项目公司的注册资本，另有 50,726.9588 万元人民币进入项目公司资本公积。上述议案经 2012 年 7 月 4 日召开的公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过。（详见公司公告临 2012-11、2012-12、2012-14）目前该事项已完成工商变更登记手续。

(八) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	30,000.00
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	30,000.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	6.59

3、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

1、 上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

上海上实（集团）有限公司（以下简称“上海上实”）在公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买时，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。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。目前涉及的事项为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。

公司实际控制人上海实业(集团)有限公司于 2011 年 1 月在上海实业控股有限公司(以下简称“上实控股”)下属全资附属公司上实地产发展有限公司收购上海上实(集团)有限公司持有的本公司 63.65% 股份交易所涉及的同业竞争事宜作如下承诺:青浦朱家角项目现系由上实控股和上实发展分别开发建设,其中上实发展拥有三块土地,即 A 地块、B 地块、C 地块;上实控股拥有四块土地,即 D 地块、E 地块、F 地块和 G 地块(其中 G 地块已签署合约但尚未取得相关土地权属证明);上实发展和上实控股分别通过下属全资项目公司对这些地块进行开发运作。对于 A、B、C、D、E 地块的同业竞争,上海实业(集团)有限公司承诺,上实发展和上实控股将分别以现金增资的方式向对方地块的项目公司进行增资,并使上实发展持有增资后各项目公司的 51% 股权。对于 F 地块和 G 地块,上实控股将根据市场原则通过向第三方转让相关项目公司控股权的方式来消除同业竞争。2012 年 3 月 26 日,公司召开第五届董事会第二十六次会议,审议通过了《关于公司及控股股东上实控股对上海青浦朱家角项目所属四个项目公司相互增资的议案》。公司与控股股东上海实业控股有限公司分别以现金增资的方式向对方地块的项目公司进行增资,最终实现四个项目公司均由公司控股 51% 股权,上海实业控股有限公司参股 49% 的股权结构。上述议案经 2012 年 4 月 16 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过。(详见公司公告临 2012-01、临 2012-02、临 2012-05)目前该事项正在实施过程中。

(十) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	上海上会会计师事务所	上海上会会计师事务所

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

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

(十二) 其他重大事项的说明

1、根据公司战略要求及项目公司实际开发情况,公司于 2012 年 5 月 28 日召开总裁办公会议,同意公司全资子公司上海上实置业有限公司启动清算相关工作。

2、公司全资子公司上海上实南开地产有限公司(以下简称“上实南开”)与北京世纪中基地产开发有限公司(以下简称“北京中基”)就北京中基逾期交房事项,签订了《执行和解协议》,上实南开已收到上述款项共计 62349.77 万元,双方解除了标的房产有关的《预售合同》。(详见公司公告临 2012-08)

(十三) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
上海实业发展股份有限公司第五届董事会第二十六次会议决议的公告(临 2012-01)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 3 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联交易公告(临 2012-02)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 3 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第五届监事会第十三次会议决议公告(临	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 3 月 27 日	上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)

2012-03)			
上海实业发展股份有限公司关于召开公司 2011 年年度股东大会的公告 (临 2012-04)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 3 月 27 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司 2011 年年度报告及摘要	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 3 月 27 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司 2011 年年度股东大会决议公告 (临 2012-05)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 4 月 17 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司第五届董事会第二十七次会议决议公告 (临 2012-06)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 4 月 19 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司 2012 年第一季度报告及摘要	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 4 月 19 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司第五届董事会第二十八次会议决议公告 (临 2012-07)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 4 月 27 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司关于全资子公司上海上实南开地产有限公司签订《执行和解协议》的公告 (临 2012-08)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 5 月 3 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司第五届董事会第二十九次会议决议公告暨全资子公司收购天津中天兴业 49.34% 股权的公告 (临 2012-09)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 5 月 12 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司 2011 年度分红派息实施公告 (临 2012-10)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 6 月 5 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司第五届董事会第三十次会议决议公告 (临 2012-11)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 6 月 19 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司关联交易公告 (临 2012-12)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 6 月 19 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司关于召开公司 2012 年第一次临时股东大会的公告 (临 2012-13)	《中国证券报》《上海证券报》	2012 年 6 月 19 日	上海证券交易网站 (http://www.sse.com.cn)

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位:上海实业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	1	3,367,293,362.41	3,523,722,736.47
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	1,746,373.36	416,269.76
预付款项	4	41,561,081.46	20,210,708.11
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3	1,519,825,588.04	1,442,731,886.78
买入返售金融资产			
存货	5	8,538,465,629.80	9,894,206,790.60
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		13,468,892,035.07	14,881,288,391.72
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	529,351,154.25	1,611,498,732.94
投资性房地产	8	1,619,354,965.49	1,641,527,294.09
固定资产	9	30,207,484.86	29,440,193.32
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	1,838,327.79	2,523,889.35
递延所得税资产	11	4,186,775.77	30,379,385.66
其他非流动资产	13	21,408,750.00	24,263,250.00
非流动资产合计		2,206,347,458.16	3,339,632,745.36
资产总计		15,675,239,493.23	18,220,921,137.08
流动负债：			
短期借款	14	1,490,000,000.00	750,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	15	319,373,392.98	454,792,661.55
预收款项	16	1,731,007,656.44	3,488,539,847.93
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	17	4,823,224.99	4,776,270.58
应交税费	18	8,755,137.11	-63,531,366.58
应付利息			
应付股利		36,828,360.93	8,533,744.42
其他应付款	19	1,764,272,775.07	2,421,342,403.40
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	20	2,071,000,000.00	1,118,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,426,060,547.52	8,182,453,561.30
非流动负债：			
长期借款	21	2,329,491,673.19	3,479,478,421.24
应付债券			
长期应付款	22	92,739,409.63	92,739,409.63
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		2,422,231,082.82	3,572,217,830.87

负债合计		9,848,291,630.34	11,754,671,392.17
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	23	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	24	1,428,786,189.82	2,147,723,342.15
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	25	210,333,013.98	210,333,013.98
一般风险准备			
未分配利润	26	1,827,626,527.86	1,361,927,183.75
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		4,550,116,604.66	4,803,354,412.88
少数股东权益		1,276,831,258.23	1,662,895,332.03
所有者权益合计		5,826,947,862.89	6,466,249,744.91
负债和所有者权益 总计		15,675,239,493.23	18,220,921,137.08

法定代表人：陆申先生

总裁：唐钧先生

财务总监：唐钧先生

母公司资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		1,003,784,803.62	448,330,461.36
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		881,011.95	583,245.95
预付款项			
应收利息			
应收股利		196,041,754.75	184,192,150.42
其他应收款		4,452,957,172.26	4,995,312,540.02
存货			
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,653,664,742.58	5,628,418,397.75
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		2,717,415,803.65	2,722,030,215.87
投资性房地产		947,134,845.44	960,364,501.46
固定资产		3,406,794.33	4,088,366.45
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		1,256,862.83	1,942,424.39
递延所得税资产		151,860.58	151,860.58
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,669,366,166.83	3,688,577,368.75
资产总计		9,323,030,909.41	9,316,995,766.50
流动负债：			
短期借款		1,490,000,000.00	750,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		881,011.76	583,245.76
预收款项			
应付职工薪酬		1,029,847.69	1,050,763.48
应交税费		11,098,788.20	26,456,699.58
应付利息			
应付股利		26,203,509.86	
其他应付款		1,615,485,632.97	2,247,050,216.38
一年内到期的非流动 负债		1,706,000,000.00	758,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		4,850,698,790.48	3,783,140,925.20
非流动负债：			
长期借款		1,914,491,673.19	3,039,478,421.24
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		1,914,491,673.19	3,039,478,421.24

负债合计		6,765,190,463.67	6,822,619,346.44
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		563,459,588.88	563,459,588.88
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		176,495,857.68	176,495,857.68
一般风险准备			
未分配利润		734,514,126.18	671,050,100.50
所有者权益（或股东权益）合计		2,557,840,445.74	2,494,376,420.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,323,030,909.41	9,316,995,766.50

法定代表人：陆申先生

总裁：唐钧先生

财务总监：唐钧先生

合并利润表

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,868,943,606.33	1,736,016,422.15
其中：营业收入	27	1,868,943,606.33	1,736,016,422.15
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,637,738,723.54	1,465,254,540.28
其中：营业成本	27	1,272,743,427.18	954,863,922.82
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	28	210,329,957.85	318,060,726.36
销售费用	29	26,588,657.20	52,861,605.80
管理费用	30	75,672,155.51	65,588,811.55
财务费用	31	53,165,446.10	82,656,055.95
资产减值损失	33	-760,920.30	-8,776,582.20
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填	32	422,308,876.98	-7,376,687.09

列)			
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）		653,513,759.77	263,385,194.78
加：营业外收入	34	106,753,885.24	60,889,542.85
减：营业外支出	35	1,811,819.97	634,959.49
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		758,455,825.04	323,639,778.14
减：所得税费用	36	204,338,682.22	85,019,615.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		554,117,142.82	238,620,162.33
归属于母公司所有者的净利润		523,357,905.39	227,719,232.88
少数股东损益		30,759,237.43	10,900,929.45
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.48	0.21
（二）稀释每股收益		0.48	0.21
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		554,117,142.82	238,620,162.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		523,357,905.39	227,719,232.88
归属于少数股东的综合收益总额		30,759,237.43	10,900,929.45

法定代表人：陆申先生

总裁：唐钧先生

财务总监：唐钧先生

母公司利润表
2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		43,793,352.48	56,616,357.51
减: 营业成本		22,918,858.85	36,263,762.83
营业税金及附加		15,859,515.69	15,366,079.46
销售费用			
管理费用		18,566,436.64	21,390,447.39
财务费用		23,519,857.83	39,091,893.35
资产减值损失		31,756.71	24,352.22
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)		141,735,192.11	55,415,527.64
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)		104,632,118.87	-104,650.10
加: 营业外收入			56,523,558.35
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		104,632,118.87	56,418,908.25
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		104,632,118.87	56,418,908.25
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		104,632,118.87	56,418,908.25

法定代表人: 陆申先生

总裁: 唐钧先生

财务总监: 唐钧先生

合并现金流量表
2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		845,640,035.11	2,715,440,170.11
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		4,555,389.03	5,365,200.00
收到其他与经营活动有关的现金	38	160,878,977.91	940,079,797.99
经营活动现金流入小计		1,011,074,402.05	3,660,885,168.10
购买商品、接受劳务支付的现金		686,746,081.12	1,234,760,528.69
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		143,976,803.42	129,819,363.35
支付的各项税费		316,766,247.57	878,355,743.72
支付其他与经营活动有关的现金	38	742,089,390.92	206,145,159.90
经营活动现金流出小计		1,889,578,523.03	2,449,080,795.66
经营活动产生的现金流量净额		-878,504,120.98	1,211,804,372.44
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			2,806,100.00
取得投资收益收到的现金		84,545.12	86,391.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		110,300.00	84,070.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,183,249,650.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,183,444,495.12	2,976,561.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,627,571.00	1,762,488.38
投资支付的现金		758,450,000.00	10,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			109,107,106.60
投资活动现金流出小计		762,077,571.00	120,869,594.98
投资活动产生的现金流量净额		421,366,924.12	-117,893,033.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,171,484,944.00
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		2,118,450,000.00	1,550,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			221,458,076.63
筹资活动现金流入小计		2,118,450,000.00	3,942,943,020.63
偿还债务支付的现金		1,575,436,748.05	1,009,733,417.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		208,130,321.80	312,586,530.64
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	38	41,229,318.95	288,235,294.00
筹资活动现金流出小计		1,824,796,388.80	1,610,555,241.96
筹资活动产生的现金流量净额		293,653,611.20	2,332,387,778.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		7,054,211.60	
五、现金及现金等价物净增加额		-156,429,374.06	3,426,299,117.93
加：期初现金及现金等价物余额		3,523,722,736.47	1,955,360,477.74
六、期末现金及现金等价物余额		3,367,293,362.41	5,381,659,595.67

法定代表人：陆申先生

总裁：唐钧先生

财务总监：唐钧先生

母公司现金流量表
2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,541,083.17	57,380,201.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,783,276.44	85,005,628.65
经营活动现金流入小计		45,324,359.61	142,385,830.48
购买商品、接受劳务支付的现金		10,410,432.99	28,568,866.82
支付给职工以及为职工支付的现金		10,958,612.34	12,711,035.31
支付的各项税费		32,899,283.21	22,125,132.84
支付其他与经营活动有关的现金		7,303,365.38	6,569,461.08
经营活动现金流出小计		61,571,693.92	69,974,496.05
经营活动产生的现金流量净额		-16,247,334.31	72,411,334.43
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			1,494,500.00
取得投资收益收到的现金		134,500,000.00	59,911,571.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			83,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		134,500,000.00	61,489,071.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			195,000.00
投资支付的现金			20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			20,195,000.00
投资活动产生的现金流量净额		134,500,000.00	41,294,071.30
三、筹资活动产生的现金流量:			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,370,000,000.00	1,550,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		980,650,973.52	1,203,406,193.34
筹资活动现金流入小计		2,350,650,973.52	2,753,406,193.34
偿还债务支付的现金		806,986,748.05	854,733,417.32
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		76,367,584.54	111,104,083.81
支付其他与筹资活动有关的现金		1,030,094,964.36	1,146,962,402.72
筹资活动现金流出小计		1,913,449,296.95	2,112,799,903.85
筹资活动产生的现金流量净额		437,201,676.57	640,606,289.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		555,454,342.26	754,311,695.22
加：期初现金及现金等价物余额		448,330,461.36	977,619,711.03
六、期末现金及现金等价物余额		1,003,784,803.62	1,731,931,406.25

法定代表人：陆申先生

总裁：唐钧先生

财务总监：唐钧先生

合并所有者权益变动表
2012年1—6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	2,147,723,342.15			210,333,013.98		1,361,927,183.75		1,662,895,332.03	6,466,249,744.91
加: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年年初余额	1,083,370,873.00	2,147,723,342.15			210,333,013.98		1,361,927,183.75		1,662,895,332.03	6,466,249,744.91
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-718,937,152.33					465,699,344.11		-386,064,073.80	-639,301,882.02

（一）净利润							523,357,905.39		30,759,237.43	554,117,142.82
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							523,357,905.39		30,759,237.43	554,117,142.82
（三）所有者投入和减少资本									-381,137,672.67	-381,137,672.67
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									-381,137,672.67	-381,137,672.67
（四）利润分配							-41,168,093.19		-52,176,106.65	-93,344,199.84
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有 者（或股 东）的分							-41,168,093.19		-52,176,106.65	-93,344,199.84

配										
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		-718,937,152.33				-16,490,468.09		16,490,468.09		-718,937,152.33
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	1,428,786,189.82			210,333,013.98	1,827,626,527.86		1,276,831,258.23		5,826,947,862.89

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	303,610,961.57			179,596,849.35		1,018,798,790.21		430,781,528.38	3,016,159,002.51
：会计政策变更										
期差错更正										
他							-48,289,938.59			-48,289,938.59
二、本年初余额	1,083,370,873.00	303,610,961.57			179,596,849.35		970,508,851.62		430,781,528.38	2,967,869,063.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		649,252,844.06					191,837,129.19		1,383,385,449.09	2,224,475,422.34
（一）净利润							227,719,232.88		10,900,929.45	238,620,162.33
（二）其										

他综合收益										
上述（一）和（二）小计							227,719,232.88		10,900,929.45	238,620,162.33
（三）所有者投入和减少资本		659,252,844.06							1,512,245,118.74	2,171,497,962.80
1. 所有者投入资本		659,252,844.06							1,512,245,118.74	2,171,497,962.80
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配							-37,917,980.29		-138,460,564.10	-176,378,544.39
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-37,917,980.29		-138,460,564.10	-176,378,544.39
4. 其他										
（五）所										

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		-10,000,000.00					2,035,876.60		-1,300,035.00	-9,264,158.40
四、本期 期末余额	1,083,370,873.00	952,863,805.63			179,596,849.35		1,162,345,980.81		1,814,166,977.47	5,192,344,486.26

法定代表人：陆申先生

总裁：唐钧先生

财务总监：唐钧先生

母公司所有者权益变动表
2012年1—6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	563,459,588.88			176,495,857.68		671,050,100.50	2,494,376,420.06
加:								
会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	1,083,370,873.00	563,459,588.88			176,495,857.68		671,050,100.50	2,494,376,420.06
三、本期增减变动金额(减少以“-”)							63,464,025.68	63,464,025.68

号 填 列)								
(一) 净利润							104,632,118.87	104,632,118.87
(二) 其他综 合收益								
上 述 (一) 和(二) 小计							104,632,118.87	104,632,118.87
(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							-41,168,093.19	-41,168,093.19
1. 提取								

盈余公 积								
2. 提取 一般风 险准备								
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配							-41,168,093.19	-41,168,093.19
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	563,459,588.88			176,495,857.68		734,514,126.18	2,557,840,445.74

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	573,459,588.88			145,759,693.05		432,342,599.15	2,234,932,754.08
加: 会计政策变更								

期差错更正								
他								
二、本年初余额	1,083,370,873.00	573,459,588.88			145,759,693.05		432,342,599.15	2,234,932,754.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-10,000,000.00					18,500,927.96	8,500,927.96
（一）净利润							56,418,908.25	56,418,908.25
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							56,418,908.25	56,418,908.25
（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							-37,917,980.29	-37,917,980.29
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-37,917,980.29	-37,917,980.29
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		-10,000,000.00						-10,000,000.00
四、本期末余额	1,083,370,873.00	563,459,588.88			145,759,693.05		450,843,527.11	2,243,433,682.04

法定代表人：陆申先生

总裁：唐钧先生

财务总监：唐钧先生

(二) 公司概况

上海实业发展股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")更名前为"上海浦东不锈钢薄板股份有限公司"。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。

2011 年,公司原控股股东上海上实(集团)有限公司将其持有的 689,566,049 股股份(占公司总股本的 63.65%)转让给了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,相应审批过户事宜已经办理完毕。上实地产发展有限公司成为本公司的控股股东。

公司注册地:上海市浦东南路 1085 号。

公司行业性质:房地产开发和经营。

公司经营范围为:房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务,国内贸易(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

本公司最终实际控制人为上海实业(集团)有限公司。

本财务报告于 2012 年 8 月 24 日经公司第五届董事会第三十一次会议批准报出。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错:

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) (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(在这种情况下，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或金额标准	占应收账款期末余额 10%(含 10%)以上且单项金额大于 500 万元的应收账款；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：	
组合名称	依据
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：	
组合名称	计提方法
账龄组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.30	0.30

1—2 年	5.00	5.00
2—3 年	10.00	10.00
3 年以上	50.00	50.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

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

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

其他

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

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

2) 包装物

一次摊销法

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	年折旧率或摊销率
房屋建筑物	25 年、40 年	5.000%	3.800%、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、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

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

(2) 各类固定资产的折旧方法：

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

(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。

名称	摊销年限
符合资本化条件的装修费用	3 年-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、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

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

25、 前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 税项：

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值税收入	17%
营业税	房地产销售收入、物业管理收入等	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
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率

--	--	--

(五) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
成都上实置业有限公司	控股子公司	成都	房地产开发	59,523.81	房地产开发经营	30,000.00		50.40	50.40	是	47,760.57	24.49	
哈尔滨上实置业有限公司	全资子公司	哈尔滨	房地产开发	5,000.00	房地产开发和经营、实业投资, 资产经营, 物业管理等	5,000.00		100.00	100.00	是			
上海上实置业有限公司	全资子公司	上海	房地产开发经营	3,000.00	房地产开发、经营、建筑设备、建筑材料销售	6,970.19		100.00	100.00	是			
上海上实锦绣花城置业	控股子公司	上海	房地产开发	3,846.1539	房地产开发经营	2,000.00		52.00	52.00	是	15,104.68	8.93	

有限公司													
哈尔滨上实投资有限公司	全资子公司	哈尔滨	房地产开发	1,000.00	房地产业、建筑业投资管理、物业管理	1,000.00		100.00	100.00	是			
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	全资子公司	青岛	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	1,000.00		100.00	100.00	是			
青岛国际啤酒城置业发展有限公司	全资子公司	青岛	房地产开发	1,000.00	房地产开发经营	1,000.00		100.00	100.00	是			
成都上实置地有限公司	全资子公司	成都	房地产开发	895.00	房地产开发经营	599.65		100.00	100.00	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海实市城发投资有限公司	全资子公司	上海	房地产开发经营	50,000.00	房地产开发与经营;实业投资,物业管理	65,866.25		100.00	100.00	是			
上实	控	青	房地	48,611.	房地产	35,208.86		72.00	72.00	是	37,432.25	87.09	

发展(青岛)投资开发有限公司	子公司	岛	产开 发经 营	1112	开发、 经营； 物业管 理								
上海实滨新城发展有限公司	全资子公司	上海	房地 产开 发	25,000.00	房地产 开发经 营，物 业管 理，投 资咨询	22,129.20		100.00	100.00	是			
上海实开产有限公司	全资子公司	上海	房地 产开 发	22,367.45	住宅建 设经营 、房地 产咨询 、物 业管理	13,501.59		100.00	100.00	是			
上海长海地产发展有限公司	控股子公司	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 投资和 物业管理 ；经营 车库及 配套的 娱乐设施。	1,963.29		51.00	51.00	是	586.68	115.75	

					从事房 地产综 合开发, 筹建商 场								
天津市 天业地 业地产 开发有限公司	津中 兴房 地产 开发 有限 公司	全 资子 公司	天 津	房 地 产 开 发	14,804. 5795	房 地 产 开 发; 物 业 管 理	58,658.77		100.00	100.00	是		
上海 金钟 业展 限有 公 司	上 金 商 发 有 公 司	控 股 子 公 司	上 海	房 地 产 开 发	4,100.0 0	房 地 产 开 发 经 营, 自 行 筹 建 房 的 物 业 管 理 租 赁 、 维 修 、 保 养	0	90.00	90.00	是	-247.12		
青 上 城 发 有 公 司	青 岛 实 业 展 限 有 公 司	控 股 子 公 司	青 岛	房 地 产 开 发	3,000.0 0	房 地 产 开 发 、 经 营; 物 业 管 理; 房 中 介 ; 经 济 信 息 咨 询	2,280.00	76.00	76.00	是	-225.66	104.27	
上 海 泽 业	上 丰 置 业	全 资子 公司	上 海	房 地 产 开 发	3,000.0 0	房 地 产 开 发 及 经 营	3,000.00	100.00	100.00	是			

有限公司	公司												
湖州峰业 湖州置有 有限公司	全资子公司	湖州	房地产 地开	2,000.0 0	房地产 投资、 房地 产开 发经 营、 物 业 管 理	1,998.80		100.00	100.00	是			
湖州源 湖投资 发展有 限公司	全资子公司	湖州	房地产 地开	2,000.0 0	房地产 投资、 房地 产开 发经 营、 物 业 管 理	1,999.66		100.00	100.00	是			
湖州鸿 湖投资 发展有 限公司	全资子公司	湖州	房地 产投 资 地开	2,000.0 0	房地 产投 资、 房地 产开 发经 营、 物 业 管 理	1,999.77		100.00	100.00	是			
湖州峻 湖置有 有限公司	全资子公司	湖州	房地 产开 发 地开	2,000.0 0	房地 产投 资、 房地 产开 发经 营、 物 业 管 理	1,999.43		100.00	100.00	是			
湖州滨 湖投资 发展有 限公司	全资子公司	湖州	房地 产开 发 地开	2,000.0 0	房地 产投 资、 房地 产开 发经 营、 物 业 管 理	1,999.76		100.00	100.00	是			
上海物 业实 业	控股子 公司	上海	物 业 管 理	1,200.0 0	房地 产咨 询、 中介 服	1,057.43		85.00	85.00	是		342.56	

管 理 有 限 公 司	公 司				务、境 内外销 代理及 物业管理								
上 海 智 颖 置 业 有 限 公 司	全 资 子 公 司	上 海	房 地 产 开 发 经 营	1,000.00	房 地 产 开 发、 经 营； 物 业 管 理	0		100.00	100.00	是			
上 海 皇 冠 房 产 有 限 公 司	全 资 子 公 司	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	753.54		100.00	100.00	是			
大 理 实 业 展 限 有 限 公 司	控 股 子 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； 业 务 管 理； 建 筑 材 料 批 发	750.00		75.00	75.00	是	2,876.09		

上海南房产销有限公司	海实开地营有限公司	全资子公司	上海	房地产开发	500.00	房地产开发、建筑材料、金属材料、装饰材料、电器材料、五金材料、电工材料、经营销售	0		100.00	100.00	是			
上海高宾馆有限公司	海阳馆有限公司	全资子公司	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	152.83		100.00	100.00	是			
上海金物管有限公司	海实马业理有限公司	控股子公司的控股	上海	物业管理	165.44	物业管理	87.72		55.00	55.00	是	146.44		

	子公司												
青 岛 实 产 有 限 公 司	控 股 子 公 司	青 岛	房 地 产 开 发	362.07 万 美 元	综 合 商 业 设 施、房 地 产 及 相 关 配 套 设 施 开 发 建 设、经 营；物 业 管 理	1,650.00		55.00	55.00	是	5,469.93		

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数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 实 业 物 业 有 限 公 司	全 资 子 公 司	成 都	物 业 管 理	500.00	物 业 管 理 相 配 服 房 屋 出 租 物 业	713.74		100.00	100.00	是			

					理的咨询、培训、策及车服务								
湖州润建管有限公司	全资子公司	湖州	建筑工程管理	100.00	建筑工程管理。及行政许可件(涉行政许可证经营)。	100.00		100.00	100.00	是			
重庆新华国际实业有限公司	控股子公司	重庆	地开房产发	4,194.00 万美元	地开房产发、林研普、术广,副品产、工、销旅	18,051.23		50.00	50.00	是	17,431.85		

					游 纪 念 品 生 产、 加 工。								
重 庆 新 际 市 展 限 华 国 城 发 有 公 司	控 股 子 公 司 的 控 股 子 公 司	重 庆	地 开 经 房 产 发 营	500.00 万 美 元	房 地 综 产 开 销 合 发 售； 建 装 材 筑 饰 料	759.18		80.00	80.00	是	978.72		

(六) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	596,279.06	499,472.98
人民币	596,279.06	499,472.98
银行存款：	3,366,521,004.23	3,523,091,522.83
人民币	3,366,521,004.23	3,523,091,522.83
其他货币资金：	176,079.12	131,740.66
人民币	176,079.12	131,740.66
合计	3,367,293,362.41	3,523,722,736.47

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
	业 主 按 揭 保 证	28,313,827.28	32,018,134.97
银行存款	金		

2、 应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	1,774,937.87	93.72	28,564.51	19.37	440,831.96	78.76	24,562.20	17.12
组合小计	1,774,937.87	93.72	28,564.51	19.37	440,831.96	78.76	24,562.20	17.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	118,868.57	6.28	118,868.57	80.63	118,868.57	21.24	118,868.57	82.88
合计	1,893,806.44	/	147,433.08	/	559,700.53	/	143,430.77	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内小计	1,728,177.91	0.30	5,184.53	394,072.00	0.30	1,182.22

3 年以上	46,759.96	50.00	23,379.98	46,759.96	50.00	23,379.98
合计	1,774,937.87		28,564.51	440,831.96		24,562.20

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

- (3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
合计	/	1,721,565.80	/	90.91

3、其他应收款：

- (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	1,276,405,672.33	81.95	23,954,556.00	63.54	1,235,111,128.16	83.37	23,954,556.00	61.92
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	275,615,596.63	17.70	8,241,124.92	21.86	239,711,261.61	16.18	8,135,946.99	21.03
组合小计	275,615,596.63	17.70	8,241,124.92	21.86	239,711,261.61	16.18	8,135,946.99	21.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	5,503,813.86	0.35	5,503,813.86	14.60	6,595,801.20	0.45	6,595,801.20	17.05
合计	1,557,525,082.82	/	37,699,494.78	/	1,481,418,190.97	/	38,686,304.19	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	183,921,386.73	0.30	551,764.16	148,925,081.61	0.30	446,775.25
1 至 2 年	50,592,206.05	5.00	2,529,610.30	49,633,947.56	5.00	2,481,697.38
2 至 3 年	38,478,128.68	10.00	3,847,812.87	38,421,604.68	10.00	3,842,160.47
3 至 4 年	2,538,069.56	50.00	1,269,034.78	2,628,586.42	50.00	1,314,293.21
4 至 5 年	23,420.00	50.00	11,710.00	25,598.59	50.00	12,799.30
5 年以上	62,385.61	50.00	31,192.81	76,442.75	50.00	38,221.38
合计	275,615,596.63		8,241,124.92	239,711,261.61		8,135,946.99

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

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	1,306,439.76	1,306,439.76	100.00	账龄较长, 收回可能性很小
合计	5,503,813.86	5,503,813.86	/	/

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

(3) 金额较大的其他的其他应收款的性质或内容

性质或内容	账面余额
暂借款	1,252,451,116.33
代垫拆迁款	23,954,556.00
工程垫付款	88,823,230.13
合计	1,365,228,902.46

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

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(%)
泉州市上实投资发展有限公司	联营公司	1,252,451,116.33	1 年以内及 1-2 年	80.41
哈尔滨爱达投资置业有限公司	非关联方	88,823,230.13	1 年以内、1-2 年、2-3 年	5.70
哈尔滨市房地产交易中心	非关联方	40,648,788.68	1 年以内	2.61
上海复兴城(集团)有限公司	非关联方	23,954,556.00	4-5 年	1.54
哈尔滨市建设工程质量监督总站	非关联方	9,701,423.00	1 年以内	0.62
合计	/	1,415,579,114.14	/	90.88

4、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	41,550,076.46	99.97	20,199,703.11	99.95
1 至 2 年	11,005.00	0.03	11,005.00	0.05
合计	41,561,081.46	100.00	20,210,708.11	100.00

(2) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

(3) 预付款项的说明:

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
天津市西青区建设管理委员会	非关联方	38,714,703.00	2011年12月	预付工程款

5、 存货:

(1) 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	108,474.81		108,474.81	743,935.15	543,273.34	200,661.81
库存商品	633,257.65		633,257.65	692,904.29		692,904.29
开发成本	6,386,613,517.96		6,386,613,517.96	6,992,122,939.52		6,992,122,939.52
开发产品	2,161,856,714.84	10,831,914.66	2,151,024,800.18	2,912,365,941.73	11,258,021.45	2,901,107,920.28
低值易耗品	85,579.20		85,579.20	82,364.70		82,364.70
合计	8,549,297,544.46	10,831,914.66	8,538,465,629.80	9,906,008,085.39	11,801,294.79	9,894,206,790.60

(2) 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
原材料	543,273.34		329,518.34	213,755.00	
开发产品	11,258,021.45		426,106.79		10,831,914.66
合计	11,801,294.79		755,625.13	213,755.00	10,831,914.66

(3) 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			
哈尔滨海上银座车库	存货成本高于其可变现净值		
重庆水天花园项目车库	存货成本高于其可变现净值	出售	0.06
上海黄浦新苑二期车库	存货成本高于其可变现净值	出售	1.38

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期末数	期初数
青岛啤酒城项目	2007年	2017年	50.4	1,868,298,051.56	1,830,048,408.63
天津莱茵小镇三、四期	2005年	2012年	18.55	1,017,526,613.31	1,239,680,583.73

上海金山锦绣花城项目	2011 年2013 年	20.82	945,777,744.08	839,994,278.30
上海青浦海上湾项目	2009 年2017 年	36.36	808,209,670.79	827,709,438.40
成都城东项目	2011 年2015 年	17.34	790,631,939.26	773,323,492.16
北京工体三号项目	2005 年2012 年	5.5	—	519,654,208.00
大理洱海庄园	2006 年2012 年	12.85	245,917,664.95	270,894,021.79
上海海源别墅项目二期	2004 年2012 年	9.41	194,988,114.20	186,539,536.91
湖州市区宗地编号 2007-022007 年2013 年 号地块		8.7	139,363,162.99	134,938,623.94
湖州市区宗地编号 2007-042007 年2013 年 号地块		5.24	134,363,533.45	129,597,324.31
湖州市区宗地编号 2007-052007 年2013 年 号地块		4.31	111,473,979.13	110,845,952.46
湖州市区宗地编号 2007-032007 年2013 年 号地块		3.76	94,783,815.15	93,913,467.30
青岛海上海项目	2007 年2013 年	10.36	26,244,105.69	25,948,480.19
湖州市湖东区 HD48 号地块	2008 年2013 年	0.97	9,035,123.40	9,035,123.40
合计			6,386,613,517.966,992,122,939.52	

其中：本期利息资本化金额 69,344,159.40 元。

(5) 开发产品

项目名称	竣工 时期初数 间	本期增加	本期减少	期末数
哈尔滨盛世江南项目	2011 年 1,126,411,850.13		500,108,004.82	626,303,845.31
上海青浦海上湾一期项目	2011 年 476,806,505.33		24,190,317.20	452,616,188.13
哈尔滨海上银座	2010 年 342,334,630.00		26,974,617.28	315,360,012.72
上海.长海大厦	2011 年 321,023,698.40			321,023,698.40
重庆水天花园	2011 年 134,812,568.78		103,778,337.22	31,034,231.56
上海海源别墅一期	2009 年 106,795,042.02		22,507,408.05	84,287,633.97
青岛上实达利广场	2007 年 101,501,963.89			101,501,963.89
大理洱海庄园	2010 年 61,471,581.90	110,631,156.93	153,564,478.47	18,538,260.36
哈尔滨浪琴水岸	2008 年 56,853,733.49			56,853,733.49
湖州东方国际别墅	2011 年 54,618,611.63		23,530,498.50	31,088,113.13
天津莱茵小镇一、二、三期	2009 年 51,384,577.94	358,625,384.07	361,718,471.70	48,291,490.31
上海黄浦新苑二期	2008 年 31,534,319.73		1,221,618.12	30,312,701.61
成都锦绣森邻	2009 年 12,629,566.85		1,772,356.09	10,857,210.76
哈尔滨艺品枫景	2008 年 11,335,839.87			11,335,839.87
上海.玉佛城	2006 年 7,299,348.00			7,299,348.00
哈尔滨银钻翡翠	2008 年 5,172,289.32			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 4,520,559.25			4,520,559.25
上海御景园	2002 年 399,660.44		399,660.44	
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
合计	2,912,365,941.73	469,256,541.00	1,219,765,767.892,161,856,714.84	

6、对合营企业投资和联营企业投资:

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
泉州市上实投资发展有限公司	49.00	49.00	3,035,015,231.88	2,448,216,066.88	586,799,165.00		-241,568.48

7、长期股权投资:

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00		17.65	17.65
上海实业开发有限公司(注)	157,846,100.00	86,315,607.06	-4,496,043.66	81,819,563.40		32.27	32.27
福建上实地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00		10.00	10.00

按权益法核算:

单位:元 币种:人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例
青岛上实瑞欧置业有限公司	739,420,298.80	1,077,533,166.47	-1,077,533,166.47			50.00	50.00
泉州市上实投资发展有限公司	300,000,000.00	287,649,959.41	-118,368.56	287,531,590.85		49.00	49.00

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) 按成本计量的投资性房地产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	1,883,333,035.05			1,883,333,035.05
1.房屋、建筑物	1,883,333,035.05			1,883,333,035.05
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	237,847,960.38	22,172,328.60		260,020,288.98
1.房屋、建筑物	237,847,960.38	22,172,328.60		260,020,288.98
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	1,645,485,074.67			1,623,312,746.07
1.房屋、建筑物	1,645,485,074.67			1,623,312,746.07
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	3,957,780.58			3,957,780.58
1.房屋、建筑物	3,957,780.58			3,957,780.58
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	1,641,527,294.09			1,619,354,965.49
1.房屋、建筑物	1,641,527,294.09			1,619,354,965.49
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额: 22,172,328.60 元。

9、固定资产:

(1) 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	64,945,824.61	3,644,713.14		3,479,828.99	65,110,708.76
其中: 房屋及建筑物	17,434,916.97				17,434,916.97
机器设备					
运输工具	36,544,874.92	3,420,901.14		3,180,119.09	36,785,656.97
生产设备	3,302,854.19	28,864.00			3,331,718.19
其他设备	7,663,178.53	194,948.00		299,709.90	7,558,416.63
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	35,505,631.29		2,980,284.54	3,582,691.93	34,903,223.90
其中: 房屋及建筑物	4,090,112.68		181,245.59		4,271,358.27
机器设备					

运输工具	24,992,715.64		1,944,544.09	3,308,059.96	23,629,199.77
生产设备	2,593,714.92		27,666.01		2,621,380.93
其他设备	3,829,088.05		826,828.85	274,631.97	4,381,284.93
三、固定资产账面净值合计	29,440,193.32	/		/	30,207,484.86
其中：房屋及建筑物	13,344,804.29	/		/	13,163,558.70
机器设备		/		/	
运输工具	11,552,159.28	/		/	13,156,457.20
生产设备	709,139.27	/		/	710,337.26
其他设备	3,834,090.48	/		/	3,177,131.70
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
生产设备		/		/	
其他设备		/		/	
五、固定资产账面价值合计	29,440,193.32	/		/	30,207,484.86
其中：房屋及建筑物	13,344,804.29	/		/	13,163,558.70
机器设备		/		/	
运输工具	11,552,159.28	/		/	13,156,457.20
生产设备	709,139.27	/		/	710,337.26
其他设备	3,834,090.48	/		/	3,177,131.70

本期折旧额：2,980,284.54 元。

10、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	2,523,889.35		685,561.56		1,838,327.79
合计	2,523,889.35		685,561.56		1,838,327.79

11、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	350,529.72	383,495.68
可抵扣亏损		16,555,187.25
其他	3,836,246.05	13,440,702.73
小计	4,186,775.77	30,379,385.66

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	55,822,404.22	57,642,727.61
可抵扣亏损	93,138,583.41	179,541,618.14
合计	148,960,987.63	237,184,345.75

(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

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2013 年	18,706,537.09	18,749,211.00	
2014 年	1,807,528.00	1,807,528.00	
2015 年	11,037,371.35	21,294,471.14	
2016 年	37,476,694.82	85,853,318.11	
2017 年	24,110,452.15		
合计	93,138,583.41	127,704,528.25	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	1,402,118.88
其他	15,344,984.20
小计	16,747,103.08

12、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	38,829,734.96		5,295.17	977,511.93	37,846,927.86
二、存货跌价准备	11,801,294.79		755,625.13	213,755.00	10,831,914.66
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备	3,957,780.58				3,957,780.58
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					

其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他	4,587,900.00				4,587,900.00
合计	59,176,710.33		760,920.30	1,191,266.93	57,224,523.10

13、其他非流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
长期债权投资(注 1)		
非同一控制合并产生的股权投资差额(注 2)	21,408,750.00	24,263,250.00
合计	21,408,750.00	24,263,250.00

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 10,000,000.00 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。截止 2012 年 6 月 30 日，公司累计收回重庆东大房地产开发有限公司投资款 5,412,100.00 元，并根据该项目开发情况计提减值准备 4,587,900.00 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。

14、短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	1,490,000,000.00	750,000,000.00
合计	1,490,000,000.00	750,000,000.00

期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

15、应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
应付货款	1,314,855.50	838,125.76
应付工程款	318,058,537.48	453,954,535.79
合计	319,373,392.98	454,792,661.55

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

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

(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)	3,639,405.18	预估工程款或工程尾款
2-3 年(含 3 年)	19,414,486.34	预估工程款或工程尾款
3 年以上	26,290,020.26	预估工程款或工程尾款
合计	49,343,911.78	

16、预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
预收房款	1,712,604,778.44	3,471,390,359.09
预收物业管理费	17,641,027.36	12,785,421.38
预收租金款	761,850.64	4,364,067.46
合计	1,731,007,656.44	3,488,539,847.93

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

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

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

账龄	期末数	性质
3 年以上	2,395,061.29	预收房款

17、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		98,237,067.54	98,237,067.54	
二、职工福利费		1,323,140.75	1,323,140.75	
三、社会保险费		5,002,620.09	5,002,620.09	
四、住房公积金		2,600,428.57	2,600,428.57	
五、辞退福利				
六、其他				
职工奖励及福利基金	646,861.15		43,752.00	603,109.15
工会经费和职工教育经费	4,129,409.43	1,111,660.23	1,020,953.82	4,220,115.84
合计	4,776,270.58	108,274,917.18	108,227,962.77	4,823,224.99

工会经费和职工教育经费金额 4,220,115.84 元。

18、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	768.62	8,203.52
营业税	-71,224,328.83	-86,295,183.33
企业所得税	119,423,233.62	46,569,154.63
个人所得税	138,946.38	223,918.29
城市维护建设税	-4,946,100.17	-5,915,427.62
房产税	7,121,376.17	10,623,628.24
土地使用税	-1,533,925.40	14,917.93

河道管理费	-408,978.17	-770,612.47
教育费附加	-2,806,739.27	-3,044,536.39
土地增值税	-37,195,882.50	-24,662,523.09
其他	186,766.66	-282,906.29
合计	8,755,137.11	-63,531,366.58

19、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
其他应付、暂收款项	1,764,272,775.07	2,421,342,403.40
合计	1,764,272,775.07	2,421,342,403.40

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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
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	100,245,333.33	100,242,666.67
合计	1,022,680,388.33	1,022,677,721.67

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

款项性质	账面余额
其他应付、暂收款项	1,112,551,607.17

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	期末数	性质内容
上实置业集团(上海)有限公司	922,435,055.00	暂借款
上海永斌置业投资管理有限公司	177,000,000.00	暂收款
上海实业开发有限公司	100,245,333.33	暂借款
中环投资开发(集团)有限公司	27,554,965.45	暂借款
合计	1,227,235,353.78	

20、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	2,071,000,000.00	1,118,000,000.00
合计	2,071,000,000.00	1,118,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	367,000,000.00	362,000,000.00
信用借款	1,704,000,000.00	756,000,000.00
合计	2,071,000,000.00	1,118,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国民生银行股份有限公司上海分行	2009 年 9 月 1 日	2012 年 8 月 30 日	人民币	5.985	300,000,000.00	300,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海分行	2009 年 7 月 17 日	2012 年 7 月 16 日	人民币	5.985	300,000,000.00	300,000,000.00
厦门国际银行股份有限公司上海分行	2009 年 7 月 30 日	2012 年 7 月 29 日	人民币	5.76	200,000,000.00	200,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海分行	2010 年 4 月 9 日	2013 年 4 月 8 日	人民币	5.985	200,000,000.00	
中国建设银行股份有限公司黄浦支行	2010 年 1 月 20 日	2013 年 1 月 19 日	人民币	5.985	200,000,000.00	
合计	/	/	/	/	1,200,000,000.00	800,000,000.00

抵押借款

被抵押的资产

被抵押资产期末账面抵押目的价值

金钟广场	63,695.76 万元	长期借款 27,500 万元及一年内到期非流动负债 34,500 万元
黄浦新苑二期商场	13,713.31 万元	长期借款 14,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
上海实业大厦(10,088.56 平方米) 上海实业大厦(14,461.81 平方米)	17,405.44 万元	长期借款 49,600 万元及一年内到期非流动负债 200 万元

21、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	160,000,000.00	160,000,000.00
抵押借款	911,000,000.00	937,000,000.00
保证借款	440,000,000.00	440,000,000.00
信用借款	818,491,673.19	1,942,478,421.24
合计	2,329,491,673.19	3,479,478,421.24

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

被抵押的资产

被抵押资产期末账面价值 抵押目的

金钟广场	63,695.76 万元	长期借款 27,500 万元及一年内到期非流动负债 34,500 万元
黄浦新苑二期商场	13,713.31 万元	长期借款 14,000 万元及一年内到期非流动负债 2,000 万元
上海实业大厦(10,088.56 平方米)	17,405.44 万元	长期借款 49,600 万元及一年内到期非流动负债 200 万元
上海实业大厦(14,461.81 平方米)		

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
浙商银行股份有限公司上海分行	2009年9月18日	2014年9月18日	人民币	5.985	496,000,000.00	497,000,000.00
交通银行股份有限公司上海分行	2009年9月9日	2014年9月9日	人民币	5.985	440,000,000.00	440,000,000.00
上海农村商业银行长宁支行	2010年12月28日	2013年12月27日	人民币	5.985	350,000,000.00	350,000,000.00
中国建设银行股份有限公司黄浦支行	2011年1月4日	2014年1月3日	人民币	5.985	300,000,000.00	300,000,000.00
华夏银行股份有限公司上海分行	2008年10月31日	2018年10月17日	人民币	6.345	275,000,000.00	300,000,000.00
合计	/	/	/	/	1,861,000,000.00	1,887,000,000.00

22、长期应付款：

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额
上实置业集团(上海)有限公司				46,938,665.33
中环投资开发(集团)有限公司				40,025,860.35
上海淮海商业集团有限公司				5,774,883.95

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。

23、股本：

单位：元 币种：人民币

	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

24、 资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	2,030,759,652.73			2,030,759,652.73
其他资本公积	116,963,689.42		718,937,152.33	-601,973,462.91
合计	2,147,723,342.15		718,937,152.33	1,428,786,189.82

其他资本公积减少 718,937,152.33 元系本报告期实现青岛上实瑞欧置业有限公司(以下简称“青岛瑞欧”)股权转让收益，转出按权益法核算对青岛瑞欧增加的资本公积 341,624,825.00 元，以及将收购天津市中天兴业房地产开发有限公司（以下简称“天津中天”）49.34% 少数股东股权的成本与天津中天收购日之净资产差额冲减资本公积 377,312,327.33 元。

25、 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	210,191,460.12			210,191,460.12
任意盈余公积	141,553.86			141,553.86
合计	210,333,013.98			210,333,013.98

26、 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	1,361,927,183.75	/
调整后 年初未分配利润	1,361,927,183.75	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	523,357,905.39	/
减：应付普通股股利	41,168,093.19	
其他	16,490,468.09	
期末未分配利润	1,827,626,527.86	/

27、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,863,808,054.47	1,725,196,516.61
其他业务收入	5,135,551.86	10,819,905.54
营业成本	1,272,743,427.18	954,863,922.82

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	1,863,808,054.47	1,271,519,688.19	1,725,196,516.61	951,354,362.82
合计	1,863,808,054.47	1,271,519,688.19	1,725,196,516.61	951,354,362.82

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,742,221,654.99	1,223,684,961.75	1,632,672,055.00	919,136,931.52
房地产租赁	85,389,167.84	27,938,969.63	70,195,591.35	22,953,607.75
物业管理服务	36,197,231.64	19,895,756.81	21,438,659.05	9,026,714.94
提供劳务			890,211.21	237,108.61
合计	1,863,808,054.47	1,271,519,688.19	1,725,196,516.61	951,354,362.82

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

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	236,376,654.35	111,401,725.11	854,432,479.27	506,926,550.19
西南地区	401,162,222.12	266,768,249.82	138,800,179.34	85,322,469.62
华北地区	459,679,540.00	360,914,847.08	20,084,259.00	
东北地区	766,589,638.00	532,434,866.18	711,879,599.00	359,105,343.01
合计	1,863,808,054.47	1,271,519,688.19	1,725,196,516.61	951,354,362.82

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
合计	76,175,490.00	4.08

28、 营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	98,713,813.30	78,433,097.23	房地产销售收入、物业管理收入等
城市维护建设税	6,494,057.71	3,731,870.62	营业税（或已交增值税）
教育费附加	4,909,788.49	3,517,999.22	营业税（或已交增值税）
土地增值税	89,953,564.83	222,125,818.24	按超率累进税率
房产税	8,961,217.61	9,205,124.66	从价计征税率为 1.2%； 从租计征税率为 12%
河道管理费	989,947.78	700,036.56	营业税（或已交增值税）
其他	307,568.13	346,779.83	按公司所在地政策缴纳
合计	210,329,957.85	318,060,726.36	/

29、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代理佣金类费用	7,243,688.38	26,903,383.85
广告宣传类费用	8,513,254.15	21,169,719.57
空置房管理费	2,612,894.94	1,457,427.40

日常业务类费用	3,322,295.87	1,670,259.44
人员薪酬类费用	269,440.00	306,816.00
折旧摊销类费用	58,899.34	56,453.57
其他	4,568,184.52	1,297,545.97
合计	26,588,657.20	52,861,605.80

30、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
人员薪酬类费用	39,962,079.47	37,428,350.11
日常业务类费用	10,306,115.68	8,723,355.46
税费类费用	2,954,791.13	3,027,635.10
中介服务费用	16,316,277.50	4,014,069.00
折旧摊销类费用	2,767,479.95	2,585,172.29
其他	3,365,411.78	9,810,229.59
合计	75,672,155.51	65,588,811.55

31、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	76,708,410.35	89,972,979.71
利息收入	-26,055,052.68	-13,372,875.42
汇兑收益	-7,054,211.60	
其他支出	9,566,300.03	6,055,951.66
合计	53,165,446.10	82,656,055.95

32、投资收益：

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-118,368.56	
处置长期股权投资产生的投资收益	447,384,255.42	-26,143.43
投资成本冲销（注 1）	-4,496,043.66	-4,496,043.66
股权投资差额摊销（注 2）	-20,460,966.22	-2,854,500.00
合计	422,308,876.98	-7,376,687.09

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

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
泉州市上实投资发展有限公司	-118,368.56		被投资公司当期净利润变动
合计	-118,368.56		/

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。

33、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-5,295.17	-6,729,811.56
二、存货跌价损失	-755,625.13	-834,670.64
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		-1,212,100.00
合计	-760,920.30	-8,776,582.20

34、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

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	119,701.10	65,003.35	119,701.10
其中：固定资产处置利得	119,701.10	65,003.35	119,701.10
政府补助	2,567,483.00	4,160,600.00	2,567,483.00
违约金及补偿收入	69,284.14	114,327.20	69,284.14
其他	103,997,417.00	56,549,612.30	103,997,417.00
合计	106,753,885.24	60,889,542.85	106,753,885.24

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
企业扶持基金	2,567,483.00	4,160,600.00	
合计	2,567,483.00	4,160,600.00	/

其他主要系北京世纪中基房地产开发有限公司向公司子公司上海上实南开地产有限公司支付的北京市东城区工体西路3号商品房补偿款。

35、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	43,869.86	14,595.18	43,869.86

其中：固定资产处置损失	43,869.86	14,595.18	43,869.86
对外捐赠	836,223.90	255,000.00	836,223.90
赔偿金、违约金支出	265,040.93	310,000.00	265,040.93
其他	666,685.28	55,364.31	666,685.28
合计	1,811,819.97	634,959.49	1,811,819.97

36、 所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	176,749,417.26	85,019,615.81
递延所得税调整	27,589,264.96	
合计	204,338,682.22	85,019,615.81

37、 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	523,357,905.39
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润(P0)(II)		79,882,138.03
年初股份总数	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	6
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)		0.48
扣除非经常性损益后基本每股收益(II)		0.07
调整后的归属于普通股股东的当期净利润(I)	P1	523,357,905.39
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)		79,882,138.03
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)		0.48
扣除非经常性损益后稀释每股收益(II)		0.07

(1) 基本每股收益可参照如下公式计算：

基本每股收益=P0÷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：

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年初净资产； 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年初起进行加权；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年初起进行加权；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)。

38、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	134,604,641.09
营业外收入	219,284.14
利息收入	26,055,052.68
合计	160,878,977.91

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
往来款	643,282,733.35
销售费用	26,588,657.20
管理费用	64,456,071.06

手续费	6,566,300.03
营业外支出	1,195,629.28
合计	742,089,390.92

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
支付股东垫款	41,229,318.95
合计	41,229,318.95

39、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	554,117,142.82	238,620,162.33
加：资产减值准备	-760,920.30	-8,776,582.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,980,284.54	3,051,153.70
投资性房地产摊销	22,172,328.60	21,464,638.00
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	685,561.56	1,091,105.63
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）	-75,831.24	-50,408.17
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	69,654,198.75	89,972,979.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-422,308,876.98	7,376,687.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	26,192,609.89	2,188,848.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,356,710,540.93	1,188,127,835.88
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-57,496,826.94	51,690,566.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,430,374,332.61	-382,952,613.88
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-878,504,120.98	1,211,804,372.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,367,293,362.41	5,381,659,595.67
减：现金的期初余额	3,523,722,736.47	1,955,360,477.74
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	-156,429,374.06	3,426,299,117.93

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、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		10,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		10,000,000.00
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		10,000,000.00
4. 取得子公司的净资产		-49,740,169.83
流动资产		1,065,355,088.72
非流动资产		
流动负债		1,115,095,258.55
非流动负债		
二、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	1,183,249,650.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	1,183,249,650.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,183,249,650.00	
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	3,367,293,362.41	3,523,722,736.47
其中：库存现金	596,279.06	499,472.98
可随时用于支付的银行存款	3,366,521,004.23	3,523,091,522.83
可随时用于支付的其他货币资金	176,079.12	131,740.66
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,367,293,362.41	3,523,722,736.47

(七) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位：元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海实业发展有限公司	有限责任公司	香港		Investment holding		63.65	63.65	上海实业(集团)有限公司	

公司								公司	
----	--	--	--	--	--	--	--	----	--

上实地产发展有限公司系上海实业控股有限公司之全资子公司。

上海实业控股有限公司注册于香港，系在香港之上市公司。其实质控制人为上海实业(集团)有限公司。

2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海上实城市发展投资有限公司	有限责任公司	上海	陆申	房地产开发经营	50,000.00	100.00	100.00	75570460-4
上实发展(青岛)投资开发有限公司	有限责任公司	青岛	柴会民	房地产开发经营	48,611.1112	72.00	72.00	79404924-3
上海上实湖滨新城发展有限公司	有限责任公司	上海	季岗	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	有限责任公司	上海	吕清远	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	有限责任公司	上海	唐钧	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	有限责任公司	天津	郭伟民	房地产开发经营	14,804.5795	100.00	100.00	74912497-X
哈尔滨上实置业有限公司	有限责任公司	哈尔滨	郭伟民	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	有限责任公司	上海	顾国平	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	有限责任公司	上海	吕清远	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	有限责任公司	上海	季岗	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	有限责任公司	青岛	柴会民	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	有限责任公司	湖州	郭伟民	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	有限责任公司	湖州	郭伟民	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	有限责任公司	湖州	郭伟民	房地产开发经营	2,000.00	100.00	100.00	79857727-0

				营				
湖州湖峻置业有限公司	有 限 责 任 公 司	湖州	郭伟民	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	有 限 责 任 公 司	湖州	郭伟民	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	有 限 责 任 公 司	上海	柴会民	房 地 产 开 发 经 营	3,846.1539	52.00	52.00	56189405-9
上海上实物业管理有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	吕清远	物 业 管 理	1,200.00	85.00	85.00	60737420-1
哈尔滨上实投资有限公司	有 限 责 任 公 司	哈尔滨	郭伟民	房 地 产 开 发	1,000.00	100.00	100.00	68029082-1
上海智颖置业有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	郭伟民	房 地 产 开 发	1,000.00	100.00	100.00	78785478-9
上海皇冠房地产有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	吕清远	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	有 限 责 任 公 司	大理	柴会民	房 地 产 开 发 经 营	1,000.00	75.00	75.00	77550356-X
青岛国际啤酒城商业开发有限公司	有 限 责 任 公 司	青岛	柴会民	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	有 限 责 任 公 司	青岛	柴会民	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	有 限 责 任 公 司	成都	柴会民	房 地 产 开 发 经 营	895.00	100.00	100.00	78543404-3
成都上实置业有限公司	有 限 责 任 公 司	成都	郭伟民	房 地 产 开 发 经 营	59,523.81	50.40	50.40	57462853-4
上海上实南开房地产营销有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	顾国平	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	有 限 责 任 公 司	成都	吕清远	物 业 管 理	500.00	100.00	100.00	72806358-1
上海高阳宾馆有限公司	有 限 责 任 公 司	上海	吕清远	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	中 外 合 资	上海	吕清远	物 业 管 理	165.44	55.00	55.00	60740779-8
湖州湖润建设管理有限公司	有 限 责 任 公 司	湖州	郭伟民	房 地 产 开 发 经 营	100.00	100.00	100.00	67026920-1
重庆华新国际实业有限公司	中 外 合 资	重庆	郭伟民	房 地 产 开 发 经 营	4,194.00 万 美 元	50.00	50.00	62190892-7

重庆华新国际城市发展有限公司	中外合资	重庆	郑郭碧兰	房地产开发经营	500.00 万美元	80.00	80.00	62190953-2
青岛上实地产有限公司	中外合资	青岛	柴会民	房地产开发经营	362.07 万美元	55.00	55.00	76672151-4

3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
一、合营企业								
二、联营企业								
泉州市上实投资发展有限公司	有限责任公司	泉州	柴会民	房地产开发经营	58,823.5294	49.00	49.00	66928643-4

单位:万元 币种:人民币

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
二、联营企业					
泉州市上实投资发展有限公司	303,501.523188	244,821.606688	58,679.916500		-24.156848

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海上实(集团)有限公司	集团兄弟公司	13227821-5
上实置业集团(上海)有限公司	集团兄弟公司	60725979-9
上海实业开发有限公司	集团兄弟公司	60721764-4
上海上实投资发展有限公司	参股股东	63030267-9
上海南洋胶合板有限公司	集团兄弟公司	60720374-4
上海实业半岛发展有限公司	集团兄弟公司	63048258-5
上海远东国际桥梁建设有限公司	集团兄弟公司	13351951-9
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	集团兄弟公司	63106607-3

5、关联交易情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海南洋胶合板有限公司	采购地板款	市场价	1,096,248.40	13.60	1,152,650.00	5.23

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
上海上实投资发展有限公司	收取租赁费	市场价	3,503,700.00	4.10	4,454,700.00	6.35
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	收取租赁费	市场价	4,960,096.00	5.81		

(2) 关联担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海实业开发有限公司	上海实业发展股份有限公司	49,800.00	2009年9月18日~2014年9月18日	否

上海实业开发有限公司以其持有的上实大厦 14,461.81 平方米房产以及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 4.98 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。

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	泉州市上实投资发展有限公司	1,252,451,116.33		1,211,156,572.16	

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	上海南洋胶合板有限公司	204,080.02	865,683.07
其他应付款	上实置业集团(上海)有	922,435,055.00	922,435,055.00

	限公司		
其他应付款	上海实业开发有限公司	100,245,333.33	100,242,666.67
长期应付款	上实置业集团(上海)有限公司	46,938,665.33	46,938,665.33

(八) 股份支付:

无

(九) 或有事项:

1、 其他或有负债及其财务影响:

截至 2012 年 6 月 30 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 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 96.39 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 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 273.61 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 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 757.18 万元。

(4) 上海智颖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 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 96.00 万元。

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

截至 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 11,770.52 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 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 45,067.00 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 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 5,207.64 万元。

(8) 上海丰泽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 2012 年 6 月 30 日, 该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 7,769.00 万元。

(十) 承诺事项:

1、 重大承诺事项

本报告期内, 公司无重大需说明的承诺事项。

(十一)其他重要事项:

1、 其他

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2012年6月30日, 上实南开与北京中基签订了《执行和解协议》, 上实南开共收到款项62349.77万元, 双方解除了标的房产有关的《预售合同》。

2、2012年4月16日, 公司召开的2011年年度股东大会决议通过, 同意上实城发将所持有的瑞欧公司50%股权转让给历冠投资有限公司(Perfect Vantage Investments Limited), 转让价格为人民币118,324.965万元。截至2012年6月30日, 该事项已完成工商变更登记手续。

3、2012年3月26日, 公司第五届董事会第二十六次会议决议通过, 同意公司及控股股东上实控股对上海青浦朱家角项目所属四个项目公司以现金相互进行增资, 最终实现四个项目公司均由公司控股51%股权, 上实控股参股49%股权。截至报告日, 该事项正在实施过程中。

4、2012年5月11日, 公司第五届董事会第二十九次会议决议通过, 同意公司全资子公司上实城发收购华澳国际信托有限公司持有的天津中天49.34%股权, 收购价格为75,845万元。截至2012年6月30日, 该事项已完成工商变更登记手续。

5、2012年6月18日, 公司第五届董事会第三十次会议决议通过, 同意公司所属项目公司上实发展(青岛)投资开发有限公司通过由陆家嘴国际信托有限公司募集6亿元人民币单一资金信托对该项目公司进行增资。截至报告日, 该事项已完成工商变更登记手续。

6、2012年5月28日, 经公司总裁办公会议决定, 同意公司全资子公司上海上实置业有限公司启动清算相关工作。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款:

(1) 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准	881,011.95	100.00			583,245.95	100.00		

备的应收 账款								
合计	881,011.95	/		/	583,245.95	/		/

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
应收子公司货款	881,011.95			公司对合并报表范围内应收账款不计提坏账准备
合计	881,011.95		/	/

(2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
青岛上实地产有限公司	子公司	581,245.95	1-2 年	65.97
湖州湖峰置业有限公司	子公司	297,766.00	1 年以内	33.80
大理上实城市发展有限公司	子公司	2,000.00	1-2 年	0.23
合计	/	881,011.95	/	100.00

(4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
青岛上实地产有限公司	子公司	581,245.95	65.97
湖州湖峰置业有限公司	子公司	297,766.00	33.80
大理上实城市发展有限公司	子公司	2,000.00	0.23
合计	/	881,011.95	100.00

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏	4,429,386,265.47	99.46			4,982,295,445.99	99.73		

账准备的其他应收账款								
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
账龄组合	23,645,705.82	0.53	74,799.03	11.70	13,060,136.35	0.26	43,042.32	7.09
组合小计	23,645,705.82	0.53	74,799.03	11.70	13,060,136.35	0.26	43,042.32	7.09
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	564,400.00	0.01	564,400.00	88.30	564,400.00	0.01	564,400.00	92.91
合计	4,453,596,371.29	/	639,199.03	/	4,995,919,982.34	/	607,442.32	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
应收子公司款项	4,429,386,265.47			公司对合并报表范围内其他应收款不计提坏账准备
合计	4,429,386,265.47		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内小计	23,608,366.54	0.30	70,825.10	13,022,797.07	0.30	39,068.39
2至3年	36,739.28	10.00	3,673.93	36,739.28	10.00	3,673.93
4至5年	600.00	50.00	300.00	600.00	50.00	300.00
合计	23,645,705.82		74,799.03	13,060,136.35		43,042.32

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

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
合计	564,400.00	564,400.00	/	/

(2) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

(3) 金额较大的其他其他应收款的性质或内容

其他应收款内容 账面余额

应收子公司款项 3,176,935,149.14

(4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
泉州市上实投资发展有限公司	联营公司	1,252,451,116.33	1 年以内、1-2 年	28.12
上海丰泽置业有限公司	子公司	967,086,263.16	1 年以内、1-2 年	21.72
上海上实锦绣花城置业有限公司	子公司	634,520,269.64	1 年以内、1-2 年	14.25
上实发展(青岛)投资开发有限公司	子公司	568,042,006.03	1 年以内	12.75
上海智颖置业有限公司	子公司	319,275,095.30	1 年以内、1-2 年	7.17
合计	/	3,741,374,750.46	/	84.01

(5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
泉州市上实投资发展有限公司	联营公司	1,252,451,116.33	28.12
上海丰泽置业有限公司	子公司	967,086,263.16	21.72
上海上实锦绣花城置业有限公司	子公司	634,520,269.64	14.25
上实发展(青岛)投资开发有限公司	子公司	568,042,006.03	12.75
上海智颖置业有限公司	子公司	319,275,095.30	7.17
湖州湖源投资发展有限公司	子公司	119,819,183.36	2.69
青岛上实城市发展有限公司	子公司	119,210,270.13	2.68
湖州湖峻置业有限公司	子公司	117,234,350.27	2.63
湖州湖滨投资发展有限公司	子公司	97,878,463.40	2.20
湖州湖鸿投资发展有限公司	子公司	80,034,487.19	1.80
上海上实城市发展投资有限公司	子公司	74,200,000.00	1.66
湖州湖润建设管理有限公司	子公司	47,488,982.05	1.07
上海长海房地产发展有限公司	子公司	21,310,000.00	0.48
哈尔滨上实投资有限公司	子公司	10,819,873.83	0.24
上海上实南开地产有限公司	子公司	15,904.78	0.00
合计	/	4,429,386,265.47	99.46

3、长期股权投资
按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	658,662,536.84		658,662,536.84			100.00	100.00	
上实发展(青岛)投资开发有限公司	282,088,582.09	282,088,582.09		282,088,582.09			57.60	72.00	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	221,292,006.02	221,292,006.02		221,292,006.02			100.00	100.00	
重庆华新国际实业有限公司	180,512,264.98	180,512,264.98		180,512,264.98			50.00	50.00	
成都上实置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00			50.40	50.40	
天津市中天兴业房地产开发有限公司	152,950,000.00	152,950,000.00		152,950,000.00			15.20	100.00	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	150,000,000.00	150,000,000.00		150,000,000.00			17.65	17.65	
上海上实南开地产有限公司	135,015,899.01	135,015,899.01		135,015,899.01			100.00	100.00	
上海实业开发有限公司	157,846,100.00	86,315,607.06	-4,496,043.66	81,819,563.40			32.27	32.27	
上海上实置业有限公司	69,701,867.09	69,701,867.09		69,701,867.09			100.00	100.00	
哈尔滨上实置业有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00	
上海丰泽置业有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00			100.00	100.00	
上海长海房地产发展有限公司	19,632,858.79	19,632,858.79		19,632,858.79			51.00	51.00	
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19	10,574,327.19		10,574,327.19			85.00	85.00	
哈尔滨上实投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00	
上海上实锦绣花城置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			52.00	52.00	
福建上实地产开发有限	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			10.00	10.00	

公司									
湖州湖峻置业有限公司	9,794,284.28	9,794,284.28		9,794,284.28			49.00	100.00	全资子公司持有其余股份
湖州湖峰置业有限公司	9,787,953.18	9,787,953.18		9,787,953.18			49.00	100.00	全资子公司持有其余股份
上海皇冠房地产有限公司	7,535,353.47	7,535,353.47		7,535,353.47			100.00	100.00	
成都上实置地有限公司	5,996,500.00	5,996,500.00		5,996,500.00			100.00	100.00	
湖州湖鸿投资发展有限公司	3,997,660.25	3,997,660.25		3,997,660.25			20.00	100.00	全资子公司持有其余股份
湖州湖滨投资发展有限公司	3,997,649.62	3,997,649.62		3,997,649.62			20.00	100.00	全资子公司持有其余股份
湖州湖源投资发展有限公司	3,996,632.97	3,996,632.97		3,996,632.97			20.00	100.00	全资子公司持有其余股份
上海高阳宾馆有限公司	1,528,273.62	1,528,273.62		1,528,273.62			100.00	100.00	
湖州湖润建设管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00			100.00	100.00	
上海金钟商业发展有限公司							90.00	90.00	
上海上实南开房地产营							100.00	100.00	

销有限公司									
上海智颖置业有限公司							100.00	100.00	

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	现金红利	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
泉州市上实投资发展有限公司	300,000,000.00	287,649,959.41	-118,368.56	287,531,590.85				49.00	49.00	

期末质押的长期股权投资情形如下：

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3,000 万元		长期借款 16,000 万元

权

4、 营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	43,793,352.48	56,514,185.51
其他业务收入		102,172.00
营业成本	22,918,858.85	36,263,762.83

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

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	37,838,515.43	16,964,021.80	35,635,231.64	15,384,808.96
其它行业	5,954,837.05	5,954,837.05	20,878,953.87	20,878,953.87
合计	43,793,352.48	22,918,858.85	56,514,185.51	36,263,762.83

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

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	37,838,515.43	16,964,021.80	35,635,231.64	15,384,808.96
其它	5,954,837.05	5,954,837.05	20,878,953.87	20,878,953.87
合计	43,793,352.48	22,918,858.85	56,514,185.51	36,263,762.83

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

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	40,723,895.96	19,849,402.33	42,936,718.14	22,686,295.46
西南地区	3,069,456.52	3,069,456.52	1,424,589.23	1,424,589.23
华北地区			12,152,878.14	12,152,878.14
合计	43,793,352.48	22,918,858.85	56,514,185.51	36,263,762.83

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例（%）
合计	21,463,750.52	49.01

5、 投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额

成本法核算的长期股权投资收益	146,349,604.33	59,883,751.59
权益法核算的长期股权投资收益	-118,368.56	
处置长期股权投资产生的投资收益		27,819.71
其他	-4,496,043.66	-4,496,043.66
合计	141,735,192.11	55,415,527.64

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

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
上海上实物业管理有限公司	11,849,604.33	9,883,751.59	股利分配增加
成都上实置地有限公司		50,000,000.00	本期未分配利润
上海上实置业有限公司	134,500,000.00		股利分配
合计	146,349,604.33	59,883,751.59	/

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

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
泉州市上实投资发展有限公司	-118,368.56		本期按权益法核算，而上期按成本法核算
合计	-118,368.56		/

其他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。

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	104,632,118.87	56,418,908.25
加：资产减值准备	31,756.71	24,352.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	681,572.12	571,835.31
投资性房地产摊销	13,229,656.02	13,229,656.02
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	685,561.56	1,091,105.63
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）		-63,558.35
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	28,813,924.46	46,579,104.23
投资损失（收益以“-”号填列）	-141,735,192.11	-55,415,527.64
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,883,335.47	-3,938,250.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,703,396.47	13,913,709.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-16,247,334.31	72,411,334.43

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,003,784,803.62	1,731,931,406.25
减: 现金的期初余额	448,330,461.36	977,619,711.03
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	555,454,342.26	754,311,695.22

(十三) 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	447,408,029.77	主要系股权转让收益
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,567,483.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	102,350,807.92	主要系补偿款
所得税影响额	-108,905,987.36	
少数股东权益影响额 (税后)	55,434.03	
合计	443,475,767.36	

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	10.47	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.60	0.07	0.07

3、 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	2012.6.30	2011.12.31	增减幅度 (%)	主要原因
应收账款	1,746,373.36	416,269.76	319.53	应收商品房销售款增加所致
预付款项	41,561,081.46	20,210,708.11	105.64	预付工程款增加所致
长期股权投资	529,351,154.25	1,611,498,732.94	-67.15	转让青岛瑞欧股权所致
递延所得税资产	4,186,775.77	30,379,385.66	-86.22	转回可抵扣暂时性差异所致
预收款项	1,731,007,656.44	3,488,539,847.93	-50.38	结转销售收入所致
应交税费	8,755,137.11	-63,531,366.58	113.78	应交企业所得税增加所致
应付股利	36,828,360.93	8,533,744.42	331.56	应付未付股东股利增加所致
资本公积	1,428,786,189.82	2,147,723,342.15	-33.47	收购子公司少数股东股权支付对价高于收购日净资产份额的差额, 及将权益法核算对青岛瑞欧增加的资本公积转出所致

未分配利润	1,827,626,527.86	1,361,927,183.75	34.19	当期实现利润及利润分配所致
项目	2012.1-6	2011.1-6	增减幅度(%)	主要原因
营业税金及附加	210,329,957.85	318,060,726.36	-33.87	土地增值税计提额减少所致
销售费用	26,588,657.20	52,861,605.80	-49.70	销售额减少所致
财务费用	53,165,446.10	82,656,055.95	-35.68	利息收入和汇兑收益增加所致
资产减值损失	-760,920.30	-8,776,582.20	91.33	转回坏账损失所致
投资收益	422,308,876.98	-7,376,687.09	5824.91	青岛瑞欧股权转让收益所致
营业外收支	104,942,065.27	60,254,583.36	74.16	收到补偿款所致

八、 备查文件目录

- 1、载有公司董事长亲笔签名的半年度报告文本。
- 2、载有法定代表人、总裁、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 3、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

2012 年 8 月 28 日