

上海实业发展股份有限公司

600748

2013 年年度报告



上实发展

2014 年 3 月 28 日

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 上会会计师事务所（特殊普通合伙）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、总裁唐钧先生及财务总监刘显奇先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司本部 2013 年度实现净利润人民币 142,693,018.25 元，按《公司法》及公司章程的规定，提取 10%法定盈余公积 14,269,301.83 元，加上以前年度未分配利润 655,168,785.26 元，公司本年度可供分配的利润为 783,592,501.68 元。公司拟以 2013 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 0.50 元（含税），合计分配现金红利 54,168,543.65 元，剩余未分配利润 729,423,958.03 元结转下一年度。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	20
第六节	股份变动及股东情况.....	27
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第八节	公司治理.....	37
第九节	内部控制.....	39
第十节	财务会计报告.....	40
第十一节	备查文件目录.....	135

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司	指	上海实业发展股份有限公司
上实控股	指	上海实业控股有限公司
上海实业	指	上海实业（集团）有限公司
上海上实	指	上海上实集团有限公司
上实地产	指	上实地产发展有限公司

二、 重大风险提示：

本公司已在本报告中详细描述了存在的风险事项，敬请查阅第四节“董事会报告”中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	上海实业发展股份有限公司
公司的中文名称简称	上实发展
公司的外文名称	SHANGHAI INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO.,LTD
公司的外文名称缩写	SID
公司的法定代表人	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

公司注册地址	上海市浦东南路 1085 号华申大厦 601
公司注册地址的邮政编码	200120
公司办公地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 层
公司办公地址的邮政编码	200021
公司网址	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、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2011 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

1996 年—2003 年, 公司主营业务为: 生产、加工、销售各类冷轧不锈薄板、热轧薄板及延伸制品。

2003 年—2010 年, 公司主营业务为: 房地产开发和经营, 实业投资, 资产经营, 国内贸易, 信息服务 (上述经营范围不涉及前置审计项目)。

2011 年—至今, 公司主营业务为: 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)。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

1996 年 9 月, 公司控股股东为上海浦东钢铁 (集团) 有限公司

2001 年 3 月, 公司控股股东变更为上海三钢有限责任公司

2003 年 2 月, 公司控股股东变更为上海上实 (集团) 有限公司

2011 年 7 月, 公司控股股东变更为上实地产发展有限公司 (上海实业控股有限公司)

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	上会会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	上海市威海路 755 号文新报业大厦 20 层
	签字会计师姓名	张健 耿磊

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年	
				调整后	调整前
营业收入	3,904,620,094.19	3,666,669,614.51	6.49	3,582,293,027.22	3,582,293,027.22
归属于上市公司股东的净利润	435,040,827.51	638,710,476.21	-31.89	451,542,988.35	454,849,694.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	322,431,029.21	169,053,970.79	90.73	283,402,508.56	283,402,508.56
经营活动产生的现金流量净额	2,323,245,840.79	143,885,163.16	1,514.65	404,099,612.84	454,341,139.29
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2011 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	4,966,808,867.08	4,772,154,952.10	4.08	4,943,279,075.30	4,803,354,412.88
总资产	20,557,049,449.11	19,519,310,791.19	5.32	19,692,124,561.25	18,220,921,137.08

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减 (%)	2011 年	
				调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.40	0.59	-32.20	0.42	0.42
稀释每股收益 (元 / 股)	0.40	0.59	-32.20	0.42	0.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.30	0.16	87.50	0.26	0.26

加权平均净资产收益率 (%)	8.79	13.45	减少 4.66 个百分点	12.75	13.38
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	6.52	3.56	增加 2.96 个百分点	8.34	8.33

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	67,929,525.92	447,155,247.81	17,053,897.84
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	28,824,939.06	17,445,270.13	16,443,409.51
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	22,074,574.94		
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		-5,215,220.78	-3,306,705.87
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-4,079,255.10		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		2,000,000.00	
受托经营取得的托管费收入	500,000.00	500,000.00	1,000,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,566,144.12	126,324,538.76	152,754,932.27
少数股东权益影响额	-3,360,384.26	-6,709,641.68	-623,472.98
所得税影响额	-18,845,746.38	-111,843,688.82	-15,181,580.98
合计	112,609,798.30	469,656,505.42	168,140,479.79

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，尽管宏观经济表现整体平稳，但投资结构分化明显，经济增长仍然依靠土地城市化投资驱动，经济结构不平衡加剧，经济下行压力较大。房地产政策方面，年初“国五条”出台定调全年调控基调；此后，房地产调控长效机制日益清晰，限购、限贷等调控手段由地方政府根据市场情况进行调整，调控政策开始出现区域分化。市场延续 2012 年回暖势头，且随着自住性需求不断释放、改善性需求持续增加，市场整体呈现“加速上行、持续回暖”态势。稳步回升的销售带动房企积极补库存，土地市场景气度回升但热度不均，一二线城市土地竞争激烈。在供需两旺的态势下，品牌房企在项目销售、扩张拿地及对外融资上优势明显，市场份额上升迅速，行业集中度持续提升。

报告期内，公司紧密围绕年初制定的经营目标，坚持“夯实基础、强化执行、重点突破、持续发展”的工作方针，着力管理提升，注重资金平衡，推进项目开发和资产盘活，通过灵活策略有效应对市场变化调整，在激烈而严峻的房地产竞争格局中，公司主营业务平稳增长，经营绩效稳步提升，财务状况稳健良好。

1. 强化主营业务，夯实盈利基础。面对复杂多变的行业形势，公司密切判断宏观形势和行业政策，推盘节奏契合市场景气变化；深度挖掘项目特色和客户资源，项目招商和住宅销售齐头并进。针对商业地产开发具有资源投入高、风险程度高、收益期望高的“三高”特点，青岛“国际啤酒城”项目采用“整体招商、定制开发”的销售模式，报告期内实现 3 幢办公楼的整体销售。在住宅销售上，公司以“快、准、实”作为年度营销策略，强化销售过程管理，抓实签约回款指标，天津“莱茵小镇”、成都“海上海”、上海“海上纳缇”、上海青浦“朱家角”、大理“洱海庄园”等重点项目快速应对市场变化，准确定位客户需求，灵活调整销售措施，大胆运用创新营销，有效提高产品去化速度，扎实推进项目销售及回款，项目销售稳中有进。不动产经营以“创新驱动、精细管理、优质服务、全面提升”为工作方针，坚持优化客户结构，重点维护优质客户，充分挖掘经营物业潜力，着力化解结构调整难题，实现租赁收入的稳步增长。上实物业公司在巩固基础管理的同时，继续调整管业结构，积极拓展衍生服务，物管面积达到 1100 万平方米，全国综合实力排名跃居 45 名，并获颁“2012 年度上海市质量金奖”、“2013 年全国卓越绩效模式先进企业”等荣誉，品牌价值持续提升，板块协同效应明显。

2. 升级管控模式，提升开发绩效。报告期内，公司以设计工作为龙头，以成本控制为抓手，有侧重、分层次推进上海“海上纳缇”、上海青浦“朱家角”、青岛“国际啤酒城”、湖州“海上湾”、成都“海上海”等公司重点项目的开发建设。2013 年作为公司实施“三年质量行动计划”的收官之年，公司持续对工程质量保持严控态势，细化管理规程、强化现场督控、定期项目巡检、严控质量通病，并通过全方位、多角度的交付前联合模拟验收，切实保障公司产品质量，持续提升客户满意度，报告期内顺利完成上海青浦“海上湾”（二期）、上海“海上纳缇”（一期）的集中交付。公司持续推动住宅产品标准化及绿色建筑技术的研究及应用，并取得阶段性成果。青岛“国际啤酒城”（一期）绿色建筑通过专家评审；青岛“国际啤酒城”（一期）开始应用 BIM 技术，标志着公司利用现代先进技术进行设计、施工和运营管理的目标开始实施。

3. 推进资产运作，保持财务稳健。报告期内，公司通过股权转让、股权收购、项目合作等多种资产运作方式，调整资产结构，优化资产质量，规避市场风险，增加现金流入，全面提升公司抵御风险能力。同时，持续深化银企合作，巩固传统融资优势；积极推进创新融资，努力拓宽融资途径，扩大资金来源，降低融资成本，加强资金统筹，合理资源配置，财务架构更趋稳健，财务弹性明显加强。

4. 借力文化建设，助推管理提升。以公司成立十周年为契机，公司以“实立业、锐致远”为导向推进文化建设和管理提升。公司细化强化计划管理，健全完善内控体系，有效提升运营效率；

以"承才计划"为通路，建立阶梯式人才培养新机制，以"E-Learning 课程"为平台，开拓自主式专业培训新渠道；以创先争优活动为抓手，不断增强企业凝聚力，推进精神文化建设。报告期内，公司获得上海市第十六届文明单位、市厂务公开先进单位等荣誉。

2013 年，公司实现营业收入 3,904,620,094.19 元，比上期增加 6.49%，主要原因系项目公司实现的房产销售收入增加；实现营业利润 718,534,109.08 元，比上期减少 21.80%，主要原因系上期实现股权转让收益较多；实现归属于母公司所有者的净利润 435,040,827.51 元，比上期减少 31.89%，主要原因系上期实现股权转让收益较多。

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	建成	100	150000	234069	0	234069	234069	28171
天津“莱茵小镇”	住宅、商业	建成	100	185500	529971	0	529971	529971	62226
青岛国际啤酒城	综合	在建	60.46	749099	760000	0	152887	0	91097.8
青岛上实·海上海	住宅、酒店	建成	55	103641	143008	0	148203	86608	62214.2
上海“海源别墅”	别墅	在建	51	72300	51911	0	47014	16792	0
上海上实·海上湾	住宅	在建	51	363582	454880	0	152051	152136	16265
上海 D1 地块	住宅	在建	51	150973	63859	0	43215	0	0
上海 D2 地块	住宅、商业	拟建	51	128977	207612	0	0	0	0
上海金山“海上纳缇”	住宅	在建	100	208237	214143	0	214143	105740	36040
湖州“上实湖峻花园” (湖峻公司)	住宅	在建	100	52394	97881	0	96085	0	0
湖州“上实假日酒店” (湖源公司)	酒店、商业	拟建	100	87083	48000	报告期内，项目处于施工图设计阶段。			
湖润商务广场（一期） (湖州湖东分区 HD48 地块) (湖润公司)	商业	在建	100	9700	27322	0	6627	6420	0
大理“洱海庄园”	住宅、商业	在建	75	128500	348870	0	348870	316930	15205
成都上实·海上海	住宅	在建	50.4	178765	254885	0	254885	0	18575
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	1579888	1615395	报告期内，项目处于前期规划阶段。			

注：表中“报告期内销售面积”，为合同销售面积，非财务结算面积。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	3,904,620,094.19	3,666,669,614.51	6.49
营业成本	2,334,858,839.20	2,374,960,715.46	-1.69
销售费用	97,742,024.97	69,174,314.76	41.30
管理费用	152,441,055.42	149,205,587.90	2.17
财务费用	116,435,159.55	118,654,259.04	-1.87
经营活动产生的现金流量净额	2,323,245,840.79	143,885,163.16	1,514.65
投资活动产生的现金流量净额	-3,421,622.40	373,771,840.91	-100.92
筹资活动产生的现金流量净额	-751,643,775.57	1,190,661,567.97	-163.13

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内，公司实现营业收入 3,904,620,094.19 元，比上期增加 6.49%，主要系天津莱茵小镇、哈尔滨盛世江南、大理洱海庄园、青岛海上海、上海海上纳堤、上海海上湾等项目结转。

(2) 主要销售客户的情况

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	385,962,095.18	9.88%

3、 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产行业	房地产	2,327,875,620.06	99.70	2,370,726,465.29	99.82	-1.81
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房地产销售	房地产	2,247,917,931.51	96.28	2,290,585,179.32	96.45	-1.86
房地产租赁	房地产	52,408,768.92	2.24	52,983,440.53	2.23	-1.08

(2) 主要供应商情况

项目	金额	占公司总采购金额的比例
前五名供应商采购总额	1,114,315,969.27	65.45%

4、 费用

费用项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）	增减幅度主要原因
销售费用	9,774.20	6,917.43	41.30%广告宣传费增加所致
管理费用	15,244.11	14,920.56	2.17%
财务费用	11,643.52	11,865.43	-1.87%
所得税费用	24,398.67	28,876.02	-15.51%

5、 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	2,323,245,840.79	143,885,163.16	1,514.65	销售回笼资金增加以及代收款项增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,421,622.40	373,771,840.91	-100.92	上年同期收到股权转让款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-751,643,775.57	1,190,661,567.97	-163.13	本期未新增银行借款以及未发生子公司少数股东增资扩股事项

6、 其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司按照 2012 年年报中披露的经营计划顺利推进各项工作，全面完成各项经营指标及任务。

在主营业务上，公司推盘节奏契合市场景气变化，住宅销售、项目招商齐头并进。青岛"国际啤酒城"项目报告期内实现 3 幢办公楼的整体销售；天津"莱茵小镇"、成都"海上海"、上海"海上纳缇"、上海青浦"朱家角"、大理"洱海庄园"等重点项目销售稳中有进。不动产经营、物业管理坚持精细管理、服务创新，增收创利能力持续提升，经营收入、净利润均实现稳步增长。

在项目开发上，公司严控开发成本，加快开发节奏，结合项目产品特点和市场需求变化，有序推进公司重点项目的开发建设；强化工程施工过程管理，推广、落实交付前联合模拟验收制度；持续推动住宅产品标准化及绿色建筑技术的研究及应用并取得阶段性成果。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	3,890,399,309.56	2,327,875,620.06	40.16	6.51	-1.81	增加 5.07 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	3,644,166,637.78	2,247,917,931.51	38.31	6.42	-1.86	增加 5.20 个百分点

房地产租赁	181,067,175.77	52,408,768.92	71.06	5.76	-1.08	增加 2.01 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 (%)
东北地区	690,160,398.00	-45.27
华东地区	809,880,371.74	-28.04
华北地区	1,794,810,806.18	134.66
西南地区	595,547,733.64	18.85

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
预付款项	347,444.84	0.00	94,836,982.80	0.49	-99.63
其他非流动资产	12,845,250.00	0.06	18,554,250.00	0.10	-30.77
应交税费	-26,282,010.79	-0.13	93,784,849.58	0.48	-128.02
应付股利	26,576,110.65	0.13	4,918,830.05	0.03	440.29
其他应付款	4,361,304,524.91	21.22	3,085,489,840.61	15.81	41.35
一年内到期的非流动负债	2,146,511,231.61	10.44	1,401,000,000.00	7.18	53.21

预付款项：结转至存货核算所致

其他非流动资产：摊销子公司股权溢价所致

应交税费：预收款增加导致预缴税费增加所致

应付股利：应付未付股利款项增加所致

其他应付款：代收款项增加所致

一年内到期的非流动负债：一年内到期的银行借款增加所致

(四) 核心竞争力分析

1. 战略布局合理，板块协同优势明显：公司始终秉持集成创新发展模式，依托现有优势资源，坚持深耕布局区域，积极拓展重点城市，有效规避平衡房地产业地域性差异。公司坚持以中、高端住宅地产开发为主、兼顾商业地产开发及运营、适时增加优质不动产物业持有量、适度扩展物业管理规模的业务结构，业务板块高度协同，盈利能力稳步提升。

2. 资源储备优越，持续发展基础坚实：目前公司所属土地资源优越，兼具住宅和商业项目，区域分布相对集中，产品结构趋向合理，成本优势较为明显，为公司未来持续发展奠定坚实基础。

3. 产品服务创新，精细管理能力升级：公司在优化产品结构的同时，不断创新供应模式，努力形成系列口碑好、复制能力强的品牌产品。同时，公司以满足客户需求为导向，深化产品标准化研究及应用，强化成本管控措施及手段，抓实工程质量管理及监督，加之公司多年来跨地区、多业态、多项目开发所积累的较为全面的开发管理经验，均为公司在行业市场整合加速过程中赢得竞争优势。

4. 品牌商誉良好，品牌价值持续提升：公司始终珍视企业商誉和品牌价值，在对外提供产品、

服务及商务合作过程中，始终坚守诚信，推动共赢，公司商誉及品牌获得了政府、客户及合作伙伴的广泛认同。公司在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中，追求有质量的进度、有口碑的服务和有价值贡献度的发展模式，进一步促进公司品牌价值持续提升。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资总额为 52,131.76 万元，比上期减少 950.50 万元，减少 1.79%。具体投资情况如下：

被投资单位	主要业务	投资金额（万元）	占被投资单位权益比例（%）
泉州市上实投资发展有限公司	房地产开发经营	28,698.97	49.00
上海海外联合投资股份有限公司	实业投资，货物及技术的进出口，科技开发和服务，社会经济咨询，国内贸易	15,000.00	17.65
上海实业开发有限公司	房地产开发经营	6,833.14	32.27
福建上实地产开发有限公司	房地产开发经营	1,000.00	10.00
成都上实置地有限公司	房地产开发经营	599.65	100.00
合计		52,131.76	

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 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。

4、 主要子公司、参股公司分析
主要子公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
天津市中天兴业房地产开发有限公司	房地产开发与经营	莱茵小镇	14,804.58	132,496.92	101,539.84	146,493.23	29,984.54	22,482.48
哈尔滨上实置业有限公司	房地产开发与经营	盛世江南	5,000.00	54,233.37	23,754.81	58,381.35	18,919.41	15,367.77
青岛上实地产有限公司	房地产开发与经营	海上海	3,000.00	13,676.87	13,354.59	33,041.24	11,611.44	8,772.48
大理上实城市发展有限公司	房地产开发与经营	洱海庄园	1,000.00	48,682.94	18,888.76	56,312.25	11,604.47	8,685.05
上海智颖置业有限公司	房地产开发与经营	海上银座	1,000.00	22,252.48	12,252.48	27,292.13	6,729.75	5,415.32
上海丰泽置业有限公司	房地产开发与经营	海上湾	5,882.35	139,011.84	14,851.55	24,645.71	5,045.17	3,834.76
哈尔滨上实投资有限公司	房地产开发与经营	浪琴水岸	1,000.00	16,057.46	15,757.46	11,509.09	3,553.43	3,669.81
上海金钟商业发展有限公司	房地产开发与经营	金钟广场	4,100.00	93,888.37	3,136.54	8,717.47	2,983.27	2,836.98
上海上实物业管理有限公司	物业管理	物业管理	1,200.00	28,709.40	3,872.67	5,774.04	2,104.98	2,072.67
湖州湖峰置业有限公司	房地产开发与经营	东方国际别墅	2,000.00	5,239.61	3,805.93	-	2,284.34	1,645.21
重庆华新国际实业有限公司	房地产开发与经营	水天花园	7,393.31	22,844.23	18,339.66	1,400.31	1,288.74	1,198.10
重庆华新国际城市发展有限公司	房地产开发与经营	锦绣山庄	3,141.47	4,813.89	4,153.17	1,520.00	1,106.76	972.50
上海长海房地产发展有限公司	房地产开发与经营	长海大厦	3,362.73	10,221.24	6,736.55	1,078.42	691.78	506.91

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司各项目均按计划推进，详见“重点投资项目开发进展情况”表。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2014年，国内经济方面，中央政府对调结构、促改革重视度进一步提升，显示其将保持经济在中高速增长中实现经济增长模式转换的决心。尽管经济增长仍有望保持“稳中向好”趋势，但外围经济不确定性及内部经济结构性问题等因素可能加大经济下行压力。考虑到稳健货币政策的继续实施和银行信贷的收紧趋势，预计未来资金面将保持较为紧缩状态。房地产领域，中央政府坚持对房地产行业进行市场化改革的方向及2013年底各地调控政策出现差异化的趋势表明，2014年，土地制度、财税改革仍将进一步推进，房产税、不动产登记等长效机制及“市场配置与政府保障”相结合的住房二元体系有望逐步确立，房地产行业受“一刀切”式行政调控政策影响的预期明显降低，但限购限贷等行政调控手段短期内难以退出，宏观调控政策随市场情况呈现差别化将成为常态。随着市场分化加剧及行业集中度持续提升，房地产市场环境将呈现两个特点，一是具有政策、土地和金融等资源优势的品牌房企在竞争中占尽先机，企业马太效应日趋明显，中小房企生存空间被持续压缩；二是跨界的发展和转型，单一以房产开发销售为主的企业竞争能力已显不足趋势，多元化的跨界探索将为企业发展开辟新的路径。

(二) 公司发展战略

公司致力于成为拥有合理业务结构、较成熟产品线、城市布局相对集中、具有成熟开发能力和资本运营能力、发展稳健的房地产综合集成商，并适度多元发展。在战略布局上，公司将始终坚持以上海为核心，向长三角、华东地区辐射，环渤海和西南地区为两翼的区域布局，选择重点区域和城市重点突破，适时择优吸储高品质项目，深耕布局区域，平衡地域性差异，使公司业务保持循序稳进发展。在业务结构上，公司坚持以住宅地产开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，适时、适度增加不动产物业持有量，在创新物业管理模式、提升物业管理水平的基础上适度扩展物业管理规模。

(三) 经营计划

根据外部宏观经济形势变化及房地产行业整体发展趋势，公司将以“把握机遇，提高效率，改革创新，加快发展”为工作主题，锐意改革进取，加快发展进程；坚守主营业务，适度多元发展；拓宽融资渠道，保持财务稳健；做好策略联盟，发挥集成作用。2014年，公司力争实现营业收入33亿元，预计营业成本21亿元。

1. 坚守主营业务，着力营收工作：项目营销方面，公司将注重市场形势政策研判，结合年度项目销售特点，准确定位客户需求，合理把控推盘节奏，有效丰富销售手段，积极开拓行业资源，努力推进重点项目的销售及回款。不动产经营方面，积极应对客户结构变化和调整，持续提升租赁物业品质和服务，并择机、适度增加公司优质不动产物业的持有量。物业管理方面，持续优化管业结构，积极推进服务创新，为公司未来在房地产服务领域的开拓提供支撑。

2. 聚焦核心项目，适度多元发展：项目开发上，聚焦公司青浦、青岛、泉州三大核心项目，结合项目开发阶段、产品结构及所处区域等特点，充分整合优势资源，优化细化开发计划，准确策划产品定位，力争将青岛“国际啤酒城”、泉州“海上海”打造成具有代表性的、有特色的地标性项目。项目拓展上，公司将以房地产做优做精为原则，平衡区域布局，细化投资方略，以“深耕布局区域，重点回归上海”作为拓展重点，选择重点城市、重点区域实现有效突破，以合理的成本通过多种方式、多种途径适度增厚资源储备。同时，适时启动多元化布局，有效整合内外部资源，参与养老产业，推动公司业务多元发展。

3. 夯实专业能力，强化绩效管理：公司追求实现“规模速度+质量效益”双增长的发展目标，以夯实专业能力为主线，切实提高项目开发系统绩效。公司将继续深化产品标准化研究及应用，持

续完善产品线发展方向和产品研发成果，推动产品标准化成果在具体项目中的应用，加快开发节奏，降低项目成本，有效提升开发绩效。积极探索节能环保建材的使用，加大绿色建筑技术研发与储备，结合项目具体情况，分阶段、有重点推进绿色建筑标准及技术在具体项目上的应用与推广。依托品牌实力优势，协调融合各方资源，选择品牌与实力俱佳的合作伙伴形成战略联盟，探索新模式，开拓新格局，实现项目扩张与品牌扩张双驱动。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014 年，公司继续克服宏观调控带来的不利影响，满足公司在建及新建项目开发需要，保持公司健康、可持续发展。公司一方面加大销售力度，加快资金回笼，利用资金管控平台，做好资金使用计划，合理安排资金使用，提高资产运营效率以及提高资金使用效率；同时与银行保持良好的合作关系，争取银行贷款授信额度有所增加，及时取得银行贷款；另一方面，拓宽多元化融资渠道，公司还将积极寻找战略合作伙伴，共同开发未来新项目。

(五) 可能面对的风险

宏观方面，从经济发展的中长期来看，经济增速和货币信贷投放将趋缓，支持行业快速发展的动力将减弱；需求方面，多年的量价快速增长严重透支需求，而受人口老龄化及城市分化加剧等叠加因素影响，行业风险进一步积聚，供给增加而需求减少势必降低行业整体去化率，房产销售备受压力；政策方面，城市调控政策分化的常态化趋势及楼市“双向调控”政策信号的释放，预计未来行业调控环境整体依然趋紧。对此，公司将加强经济形势研判，密切关注行业及金融政策动向变化，以强化主营为核心，以项目营销为重点，以资金稳健为主线，以改革创新为动力，及时调整经营策略，加快业务模式创新，夯实盈利基础，保持资金稳健，推进精细化管理，强化过程管控，全面提升管理绩效，适度增加资源储备，力争保持公司稳健、持续、规范发展。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关要求的通知》要求，修改完善了《公司章程》中有关利润分配政策的条款，进一步明确和规范了公司利润分配政策，有效提高了分红决策的透明度和可操作性，充分考虑了投资者特别是中小投资者的要求和意愿，兼顾了对投资者的合理回报及公司的可持续发展，切实维护了所有股东特别是中小投资者的利益，并已经公司第五届董事会第三十二次会议及公司 2012 年度第二次临时股东大会审议通过。公司现金分红政策为：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 31.47%，符合公司现金分红政策。

2013 年 7 月，根据 2013 年 5 月 30 日召开的公司 2012 年年度股东大会决议，董事会实施了 2012 年度利润分配方案：公司以 2012 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 0.60 元（含税），合计分配现金红利 65,002,252.38 元，剩余未分配利润 655,168,784.10 元结转下一年度。股权登记日为 2013 年 7 月 11 日，除息日为 2013 年 7 月 12 日，

现金红利发放日为 2013 年 7 月 17 日。本次分红派息实施公告刊登于 2013 年 7 月 5 日《中国证券报》和《上海证券报》。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正, 但未提出现金红利分配预案的, 公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年 (含报告期) 的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	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(%)
2013 年		0.50		54,168,543.65	435,040,827.51	12.45
2012 年		0.60		65,002,251.22	638,710,476.21	10.18
2011 年		0.38		41,168,093.19	451,542,988.35	9.12

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

公司编制并披露了《2013 年度社会责任报告》，报告全文刊登在上海证券交易所网站 www.sse.com.cn

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司于 2013 年 5 月 16 日召开总裁办公会议，审议并通过了公开挂牌转让湖州湖鸿投资发展有限公司 100% 股权及湖州湖滨投资发展有限公司 100% 股权的相关事项。2013 年 7 月 2 日，公司及全资子公司上海上实城市发展投资有限公司与湖州吴兴南太湖建设投资有限公司签订《股权转让协议》，将上述湖州两公司 100% 股权转让给该公司，其中：湖鸿公司转让价格为人民币 56,444,203 元，同时由受让方承担该项目公司负债 84,899,797 元；湖滨公司转让价格为人民币 31,602,283.99 元，同时由受让方承担该项目公司负债 103,221,716.01 元。报告期内该事项已完成工商变更登记手续。	详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 公司公告临 2013-05、临 2013-09。
2013 年 10 月 29 日，公司召开了第六届董事会第五次会议，同意公司收购天津永嘉股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的上海上实锦绣花城置业有限公司 48% 股权，标的股权的价款为 32500 万元。报告期内该事项已完成工商变更登记手续。	详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 公司公告临 2013-12、临 2013-13。
2013 年 11 月 28 日，公司召开了第六届董事会第六次会议，同意公司将持有的上海丰启置业有限公司 42% 股权通过上海联合产权交易所挂牌的方式进行出售。2014 年 1 月 7 日，公司与上海城投置地（集团）有限公司签订《产权交易合同》，将上述股权转让给该公司，转让价格为人民币 704,117,667.52 元。详见公司公告临 2013-14、临 2014-01。目前工商变更登记手续正在办理过程中。	详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 公司公告临 2013-14、临 2014-01。
2013 年 12 月 27 日，公司召开了第六届董事会第七次会议，同意公司将持有的上海丰启置业有限	详见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn 公司公告临 2013-16、临 2014-03。

<p>公司 9% 股权通过上海联合产权交易所挂牌的方式进行出售。2014 年 1 月 28 日，公司与上海城投置地（集团）有限公司签订《产权交易合同》，将上述股权转让给该公司，转让价格为人民币 150,882,357.33 元。详见公司公告临 2013-16、临 2014-03。目前工商变更登记手续正在办理过程中。</p>	
--	--

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 临时公告未披露的事项

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 上 投 资 发 展 有 限 公 司	参 股 股 东	提 供 劳 务	收 取 租 费	市 场 价		7,357,764.00	4.06	现 金 结 算		
上 海 实 业 东 滩 投 资 开 发 有 限 公 司	集 团 兄 弟 公 司	提 供 劳 务	收 取 租 费	市 场 价		3,906,084.00	2.16	现 金 结 算		
泉 州 市 上 投 资 发 展 有 限 公 司	联 营 公 司	提 供 劳 务	收 取 咨 询 费	协 议 价		1,449,122.00	82.28	现 金 结 算		
上 海 上 实	集 团 兄 弟	提 供 劳 务	收 取 托 管 费	协 议 价		500,000.00	100.00	现 金 结 算		

(集团)有限公司	公司		费							
上海实业开发有限公司	联营公司	提供劳务	收取咨询费	协议价		312,116.00	17.72	现金结算		
合计				/	/	13,525,086.00		/	/	/

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
泉州市上实投资发展有限公司	联营公司	129,480.17	8,756.55	138,236.72			
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	集团兄弟公司		195.30	195.30			
上海上实(集团)有限公司	集团兄弟公司				124,051.02	7,503.60	131,554.62
上实置业集团(上海)有限公司	集团兄弟公司				92,243.51		92,243.51
上海实业开发有限公司	联营公司				10,000.00		10,000.00
成都上实置地有限公司	全资子公司				2,801.00	615.45	3,416.45
合计		129,480.17	8,951.85	138,432.02	229,095.53	8,119.05	237,214.58
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 138,236.72 万元，系对联营企业的股东垫款；公司应收上海实业东滩投资开发(集团)有限公司 195.30 万元，系应收房屋租赁费；公司子公司应付上海上实（集团）有限公司 131,554.62 万元，系应付原股东代垫的土地出让金款项；公司应付上实置业集团（上海）有限公司 92,243.51 万元，系定向增发应付未付的股权、资产转让款；公司应付上海实业开发有限公司 10,000.00 万元以及应付成都上实置地有限公司 3,416.45 万元，系关联方之间的往来款。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	-800.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	39,200.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	39,200.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	7.89

(三) 其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上海实业	上海实业作为上实控股的控股股东及实际控制人，在			是	该项承诺持续有效，未出现违背承诺的情形。	

			上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实持有的本公司 63.65% 股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。					
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海上实	上海上实与本公司签署了《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。	2008 年 3 月	否	是	除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权尚未解决外，上海上实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》所涉及的全部同业竞争问题。上海上实持有的该公司 17.65% 股权事项情况如下：上海海外联合投资股份有限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	将在条件成熟时履行。

						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。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，目前仍不具备注入上市公司的条件。	
--	--	--	--	--	--	---	--

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

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	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	上会会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬		110
境内会计师事务所审计年限		18 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	50

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购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。

十一、其他重大事项的说明

1、公司于 2013 年 7 月 4 日召开了总裁办公会议,同意由公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司出资,在哈尔滨设立新项目公司哈尔滨上实城市发展有限公司,注册资本为 1000 万元人民币。报告期内已完成工商变更登记手续。

2、2012 年 7 月 30 日,公司召开总裁办公会议,审议并同意启动公司下属子公司重庆华新国际实业有限公司减资事宜,拟将该公司注册资本由 4194 万美元减少至 1000 万美元,以提高资金使用效率。报告期内该事项已实施完毕。

3、公司于 2013 年 1 月 23 日召开总裁办公会议,启动下属子公司重庆华新国际城市发展有限公司清算相关工作。2013 年 11 月 14 日公司召开总裁办公会议,同意通过产交所挂牌方式转让重庆华新国际实业有限公司持有的重庆华新国际城市发展有限公司股权,转让价格不低于 3536 万元。目前该事项正在实施过程中。

4、公司于 2009 年与公司第二大股东公司上实投资发展有限公司(以下简称"上实投资")签订股权转让合同,转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司(以下简称"远东桥梁")100%股权。该股权转让完毕后,远东桥梁因涉及三起民事诉讼(其中所涉法律关系发生在股权转让

合同成立之前), 直接导致上实投资股东权益的损失, 故上实投资对本公司提起诉讼, 请求公司赔偿其股权损益损失。公司于 2013 年 2 月 19 日收到上海市黄浦区人民法院民事判决书【(2013)黄浦民二(商)初字第 48 号】, 就上述纠纷作出如下判决: 本公司于判决生效十日内赔偿原告上实投资人民币 4,059,616.63 元。本公司认为, 上述案件发生在本公司成为远东公司股东之前, 故于 2013 年 4 月 3 日启动了对原股东上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工有限公司、上海浦江缆索股份有限公司等八家单位的诉讼, 请求判决八位被告共同赔偿公司损失人民币 4,079,225.10 元。2013 年 12 月 6 日, 上海市黄浦区人民法院就上述事项出具了民事判决书【(2013)黄浦民二(商)初字第 399 号】, 判决上述八被告于判决生效之日起十日内共同赔偿本公司人民币 2,965,584.63 元。上述八被告已向上海市第二中级人民法院提起上诉, 目前正在审理过程中。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	1,083,370,873	100	0	0	0	0	0	1,083,370,873	100
1、人民币普通股	1,083,370,873	100	0	0	0	0	0	1,083,370,873	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,083,370,873	100						1,083,370,873	100

2、 股份变动情况说明

报告期内，本公司股份无变动情况。

(二) 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

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况
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。

(三) 现存的内部职工股情况
本报告期内公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		62,698	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		61,878	
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
郭晓民	未知	0.40	4,288,800			未知
林泗华	未知	0.35	3,797,344			未知
王秀梅	未知	0.33	3,611,057			未知
马育平	未知	0.30	3,245,610			未知
张雪清	未知	0.27	2,924,150			未知
全国社保基金四零九组合	未知	0.24	2,552,560			未知
周静艳	未知	0.18	2,000,000			未知
李雹	未知	0.15	1,589,000			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			
郭晓民	4,288,800		人民币普通股			
林泗华	3,797,344		人民币普通股			
王秀梅	3,611,057		人民币普通股			
马育平	3,245,610		人民币普通股			
张雪清	2,924,150		人民币普通股			
全国社保基金四零九组合	2,552,560		人民币普通股			
周静艳	2,000,000		人民币普通股			
李雹	1,589,000		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。					

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：元 币种：港元

名称	上海实业控股有限公司
单位负责人或法定代表人	王伟
成立日期	1996 年 1 月 9 日
组织机构代码	不适用
注册资本	已发行股本 108275160 港元（截至 2013 年 12 月 31 日止）
主要经营业务	基础设施、房地产及消费品
经营成果	3,438,210,000 港元（综合归属于本公司拥有人溢利）（截至 2012 年 12 月 31 日止年度）
财务状况	115,313,011,000 港元（综合资产总值）（于 2012 年 12 月 31 日）
现金流和未来发展战略	2,626,175,000 港元（综合现金流入净值总额）（截至 2012 年 12 月 31 日止年度）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	上海实业城市开发集团有限公司（于香港交易所主板市场上市，股份代号：563），截至 2013 年 12 月 31 日，占其 69.95% 股权。上海实业环境控股有限公司（于新加坡主板市场上市，股份代号：5GB）截至 2013 年 12 月 31 日，占其 46.72% 股权。

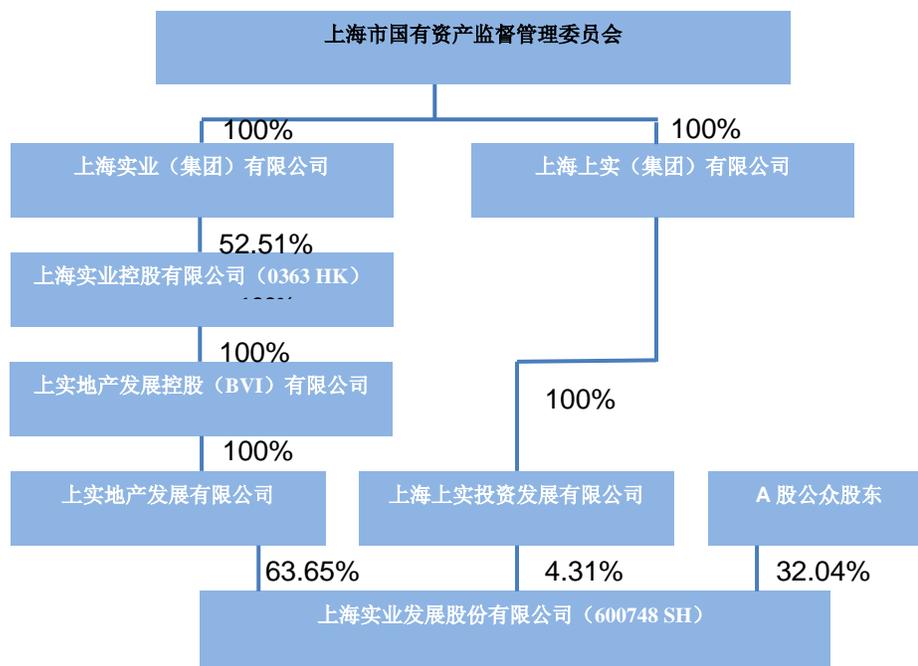
(二) 实际控制人情况

1、 法人

单位：元 币种：人民币

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 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。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、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	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额（万元）（税前）	报告期从股东单位获得的应付报酬总额（万元）
陆申	董事长	男	57	2012年11月16日	2015年11月15日						
唐钧	董事、 总裁	男	46	2012年11月16日	2015年11月15日					57	
阳建伟	董事	男	42	2012年11月16日	2015年11月15日						
徐有利	董事	男	39	2012年11月16日	2015年11月15日						
王立民	独立董事	男	63	2012年11月16日	2015年11月15日					5	
张泓铭	独立董事	男	68	2012年11月16日	2015年11月15日					5	
曹惠民	独立董事	男	59	2012年11月16日	2015年11月15日					5	
潘瑞荣	监事长	男	59	2012年11月16日	2015年11月15日						
杨殷龙	监事	男	48	2012年11月16日	2015年11月15日						
陈一英	监事	女	46	2012年11月16日	2015年11月15日						
吕清远	监事	男	57	2012年	2015年					48.1	

				11月 16日	11月 15日						
盛志豪	监事	男	58	2012年 11月 16日	2015年 11月 15日					56.8	
王江江	副总裁	男	40	2012年 11月 16日	2015年 11月 15日					44.3	
刘显奇	副 总 裁、 财 务 总 监	男	56	2012年 11月 16日	2015年 11月 15日					52.4	
柴会民	副总裁	男	57	2012年 11月 16日	2015年 11月 15日					51.3	
郭伟民	副总裁	男	49	2013年 3月26 日	2015年 11月 15日					36.2(3-12 月)	
阚兆森	董 事 会 秘 书	男	57	2012年 11月 16日	2015年 11月 15日					49.5	
合计	/	/	/	/	/				/	410.6	

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

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，本公司董事、党委副书记、副总裁兼财务总监。现任本公司董事、党委副书记、总裁。

阳建伟：曾任中国有色金属材料总公司上海中金期货经纪公司客户经理，宏源证券上海投行部项目经理，上海星河数码投资有限公司助理总经理，上海实业（集团）有限公司董事会办公室助理总经理，上海实业控股有限公司助理总裁。现任上实管理（上海）有限公司副总经理，本公司董事。

徐有利：曾任华能国际电力上海分公司财经部主任，中国华能集团公司华东分公司监察审计部经理，上海实业（集团）有限公司审计部总经理。现任上海实业（集团）有限公司助理总裁，本公司董事。

王立民：曾任华东政法大学副校长、中国司法考试协调委员会协调委员。现任本公司独立董事，华东政法大学教授、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、“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。

张泓铭：曾任上海市政协委员、常委、资源环境人口委副主任，《中国房地产研究》丛书主编，复地集团独立董事。现任上海市人民政府参事，上海社会科学院部门经济研究所学术委员、研究员（正教授2级）、博士生和博士后导师，本公司独立董事。兼任全国政协委员，建设部专家委专家，中国房地产业协会和中国房地产研究会专家委专家，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第一副理事长，农房集团独立董事（非上市）。

曹惠民：现任上海立信会计学院院长助理，兼任中国企业管理研究会常务理事、全国高等院校教学研究会应用型本科院校专门委员会委员，上海财经大学硕士生导师，上海友谊集团股份有限公司独立董事，上海汉得信息技术股份有限公司独立董事，上海飞科电器股份有限公司独立董

事。

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，本公司董事，上海实业（集团）有限公司资产管理部总经理。现任本公司监事长。

杨殷龙：曾任上海四维律师事务所执业律师，上海实业（集团）有限公司助理法律顾问、综合协调部高级经理。现任上海实业（集团）有限公司法务部副总经理，本公司监事。

陈一英：现任上海实业（集团）有限公司计划财务部副总经理，上海实业控股有限公司助理行政总裁，本公司监事。

吕清远：曾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，本公司监事。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。

盛志豪：曾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，本公司监事。现任本公司审计部总经理，本公司监事。

王江江：曾任上海石化涤纶事业部助理工程师、教培中心副主任，中国华源集团人力资源部劳资处处长，上海实业医药投资股份有限公司人力资源部副总经理、办公室总经理，上海实业（集团）有限公司人力资源部副总经理。现任本公司副总裁。

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。现任本公司副总裁兼财务总监。

柴会民：曾任上海上实城市发展投资有限公司副总裁，大理上实城市发展有限公司董事长、泉州市上实投资发展有限公司董事长、上实发展（青岛）投资开发有限公司董事长、上海上实锦绣花城置业有限公司董事长、本公司助理总裁。现任本公司副总裁。

郭伟民：曾任上海建工集团基础工程公司副总经理，上海建工桥隧筑港工程有限公司总经理，上海磁悬浮交通发展有限公司总裁助理、副总经理，上海建工集团总公司海外部副总经理，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司工程管理部总经理，哈尔滨上实置业有限公司董事长，成都上实置业有限公司董事长，重庆华新国际实业有限公司董事长，天津市中天兴业房地产开发有限公司董事长，湖州湖峰置业有限公司董事长，本公司助理总裁。现任泉州市上实投资发展有限公司董事长，本公司副总裁。

阚兆森：曾任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。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一） 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陆申	上海实业（集团）有限公司	执行董事	2011年4月29日	
陆申	上海实业控股有限公司	执行董事	2012年4月25日	
阳建伟	上实管理（上海）有限公司	副总经理	2013年6月6日	
徐有利	上海实业（集团）有限公司	助理总裁	2014年1月7日	

杨殷龙	上海实业（集团）有限公司	法务部副总经理	2006年6月2日	
陈一英	上海实业控股有限公司	助理行政总裁	2013年4月7日	
潘瑞荣	上海实业（集团）有限公司	资产管理部总经理	2009年11月1日	

(二) 在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

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应付报酬情况	详见“董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	410.6 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
郭伟民	副总裁	聘任	工作需要

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	39
主要子公司在职员工的数量	4,517
在职员工的数量合计	4,556
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	0
销售人员	6
技术人员	6
财务人员	6
行政人员	21
合计	39
教育程度	
教育程度类别	数量（人）

博士	3
硕士	19
本科	13
大专	4
合计	39

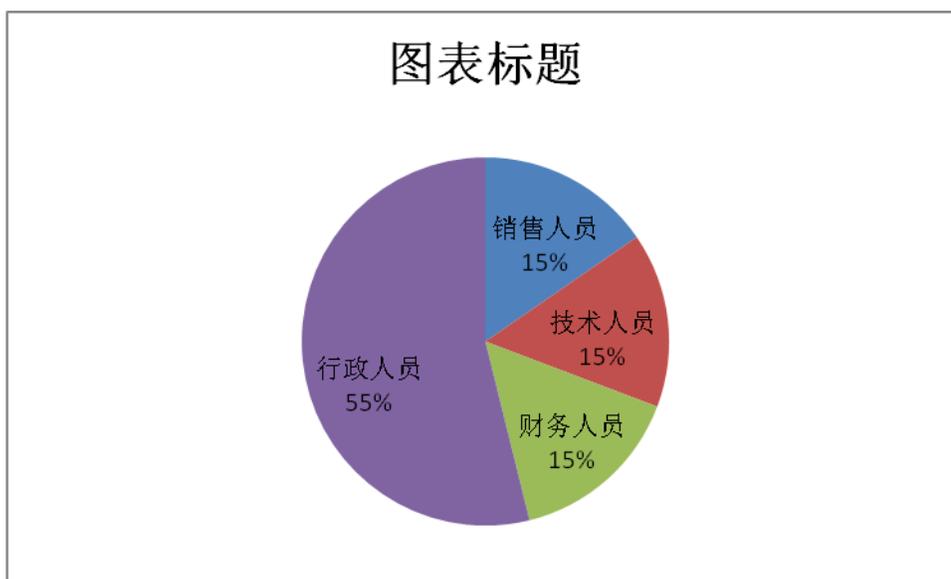
(二) 薪酬政策

公司制定了以岗位责任、能力和业绩为导向，坚持效率优先，兼顾公平，保持公司可持续发展的薪酬政策，实施固定薪酬与绩效考核相结合，为员工提供具有市场竞争力的薪酬。

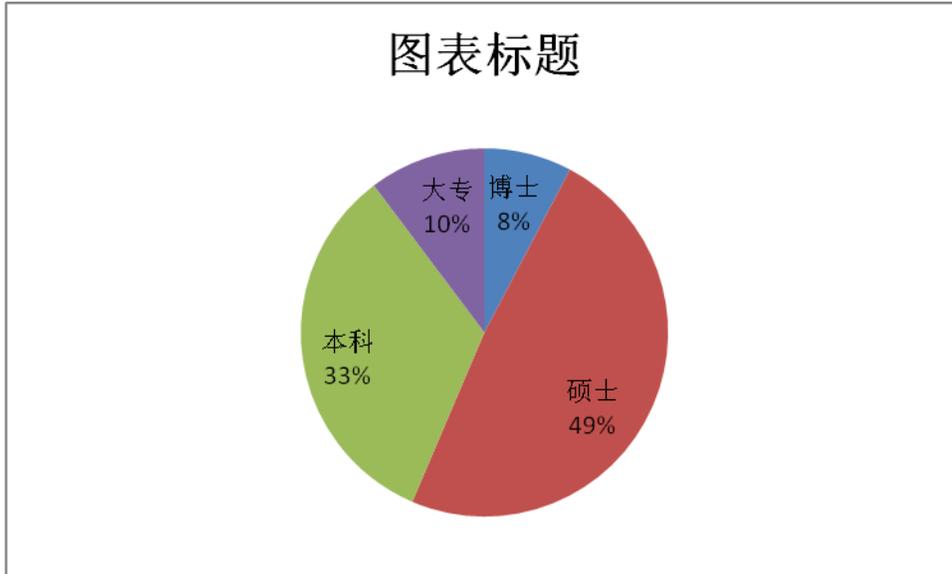
(三) 培训计划

培训计划: 2013 年培训工作继续立足公司整体战略和年度工作重心，本着全员培训经常化、专业培训持续化、人才培养特色化、制度培训系统化、培训形式多样化的工作思路，在坚持抓业务能力提升的基础上，适度拓展培训主题，与承才计划等人才培养工作结合起来，依托培训制度、培训品牌、内训外训渠道，着重关注开发管控、业务拓展与创新、财务税务管理等培训内容，根据管理人员、专业人员、普通员工及有潜质人员的不同需求与管理要求，分层次有针对性的开展培训活动，并注重对培训的后续评估工作，有重点地将培训工作与公司经营业务发展、与员工个人发展紧密结合起来，从整体上提升公司的核心能力。开展的活动包括：员工大讲台、员工训练营、E-Learning 课堂、承才计划、部门与员工提升培训等。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司根据《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证监会、上海证券交易所最新法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度。公司股东大会、董事会、监事会及经理层之间权责明确，各司其职、各尽其责、相互制衡、相互协调。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。公司董事均能忠实诚信、勤勉尽责。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。

公司制定了《信息披露管理办法》、《内幕信息保密制度》《内幕信息知情人登记管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，对外部信息使用人管理做了详尽的规定。报告期内，公司严格按照上述制度规范外部信息使用人使用公司内部信息，执行内部信息使用人管理的相关规定，规范外部信息使用人使用公司内部信息，加强内幕信息的保密管理，完善内幕信息知情人登记备案，确保公司所有股东有平等的机会获知信息，并始终保持良好的运营透明度。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因
公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
公司 2012 年年度股东大会	2013 年 5 月 30 日	1、《公司 2012 年度董事会工作报告》2、《公司 2012 年度监事会工作报告》3、《公司 2012 年年度报告及摘要》4、《公司 2012 年度财务决算报告》5、《公司 2012 年度利润分配议案》6、《关于续聘上海上会会计师事务所有限公司为	审议通过全部议案	上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)	2013 年 5 月 31 日

		公司 2013 年 年度财务报告 及内控审计 机构的议案》			
--	--	--	--	--	--

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		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	出席股东大会的次数
陆 申	否	6	6	5	0	0	否	1
唐 钧	否	6	6	5	0	0	否	1
阳建伟	否	6	6	5	0	0	否	1
徐有利	否	6	6	5	0	0	否	1
王立民	是	6	6	5	0	0	否	1
张泓铭	是	6	6	5	0	0	否	1
曹惠民	是	6	6	5	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 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董事会审议事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

报告期内，董事会下设专门委员会在履行职责时均对所审议议案表示赞成，未提出其他意见和建议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是公司董事会的责任。公司监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；公司管理层负责组织领导公司内部具体实施的日常工作。公司内部控制的目的是：预防内部风险、规避外部风险、动态有效控制、持续完善改进，确保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，提高经营效率和效益，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定、《上海证券交易所内部控制指引》和其他内部控制监管的要求，结合公司实际情况，逐步规范和完善公司内部控制体系，确保内部控制规范目标的实现。目前公司已建立一套符合法律法规要求及内部运营需要的内控管理体系。报告期内，为进一步加强公司内部控制建设，提升风险管理水平，公司结合经营、管理情况，持续完善各项管理制度，对财务制度等进行全面修订，并按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，增订了部分制度，将建立健全内控的要求融入公司管理文化，为公司持续、稳定、健康发展提供保障。

《内部控制评价报告》详见 2014 年 3 月 28 日上海证券交易所网站 www.ssc.com.cn 相关公告。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

上会会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2013 年度内控审计会计师事务所，对公司 2013 年度内部控制情况进行独立审计，并出具了标准无保留的内部控制审计报告。

《内部控制审计报告》详见 2014 年 3 月 28 日上海证券交易所网站 www.ssc.com.cn 相关公告。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

为提高公司的规范运作水平，确保信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，公司根据有关法律、法规和公司章程的规定，结合公司实际情况，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。该项制度明确了年报信息披露重大差错责任追究的适用范围、责任追究原则、责任人应当承担责任的情形及责任追究方式，从机制上保障及提升年度报告信息披露的质量和透明度。

报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经上会会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师张健、耿磊审计，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(2014)第 0778 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 2013 年 12 月 31 日的资产负债表与合并资产负债表，2013 年度的利润表与合并利润表、股东权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对合并财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

上会会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 张健

中国注册会计师 耿磊

中国 上海

二〇一四年三月二十七日

二、 财务报表

合并资产负债表
2013 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	6,889,899,107.20	5,328,255,550.33
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	1,356,085.18	2,282,864.71
预付款项	3	347,444.84	94,836,982.80
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	1,768,345,294.88	1,419,763,252.60
买入返售金融资产			
存货	5	9,585,608,207.94	10,391,336,485.19
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,245,556,140.04	17,236,475,135.63
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	521,317,581.98	530,822,561.33
投资性房地产	8	1,734,367,944.94	1,681,044,708.15
固定资产	9	27,184,661.44	30,699,808.90
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	193,821.52	1,618,247.62
递延所得税资产	11	15,584,049.19	20,096,079.56
其他非流动资产	12	12,845,250.00	18,554,250.00
非流动资产合计		2,311,493,309.07	2,282,835,655.56
资产总计		20,557,049,449.11	19,519,310,791.19
流动负债:			
短期借款	15	1,150,000,000.00	1,490,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	16	825,725,422.05	985,734,326.74
预收款项	17	2,074,608,431.03	1,887,843,558.05
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	3,117,760.34	3,272,969.30
应交税费	19	-26,282,010.79	93,784,849.58
应付利息			
应付股利	20	26,576,110.65	4,918,830.05
其他应付款	21	4,361,304,524.91	3,085,489,840.61
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	2,146,511,231.61	1,401,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		10,561,561,469.80	8,952,044,374.33
非流动负债:			
长期借款	23	2,867,000,000.00	3,367,357,556.70
应付债券			
长期应付款	24	5,774,883.95	5,774,883.95
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		2,872,774,883.95	3,373,132,440.65
负债合计		13,434,336,353.75	12,325,176,814.98
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	1,338,345,021.56	1,513,729,682.87
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	27	234,634,430.16	220,365,128.33
一般风险准备			
未分配利润	28	2,310,458,542.36	1,954,689,267.90
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		4,966,808,867.08	4,772,154,952.10
少数股东权益		2,155,904,228.28	2,421,979,024.11
所有者权益合计		7,122,713,095.36	7,194,133,976.21
负债和所有者权益 总计		20,557,049,449.11	19,519,310,791.19

法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

母公司资产负债表

2013 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		4,230,174,126.04	1,486,844,301.96
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		279,715.52	3,721,722.61
预付款项			
应收利息			
应收股利		108,500,000.00	
其他应收款		4,392,222,242.66	4,140,860,387.68
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		8,731,176,084.22	5,631,426,412.25
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		3,188,060,632.55	3,033,198,662.19
投资性房地产		907,445,877.38	933,905,189.42
固定资产		3,847,231.91	2,773,893.44
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			571,301.27
递延所得税资产		169,589.69	159,561.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,099,523,331.53	3,970,608,608.01
资产总计		12,830,699,415.75	9,602,035,020.26
流动负债：			
短期借款		1,150,000,000.00	1,490,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		279,715.33	3,721,722.42
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		7,511,268.22	11,784,430.61
应付利息			
应付股利			
其他应付款		5,145,745,416.62	1,720,210,293.59
一年内到期的非流动负债		2,108,511,231.61	1,333,000,000.00
其他流动负债			

流动负债合计		8,412,047,631.78	4,558,716,446.62
非流动负债:			
长期借款		1,893,000,000.00	2,595,357,556.70
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		1,893,000,000.00	2,595,357,556.70
负债合计		10,305,047,631.78	7,154,074,003.32
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		457,891,135.43	457,891,135.43
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		200,797,273.86	186,527,972.03
一般风险准备			
未分配利润		783,592,501.68	720,171,036.48
所有者权益（或股东权益）合计		2,525,651,783.97	2,447,961,016.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计		12,830,699,415.75	9,602,035,020.26

法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

合并利润表
2013 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		3,904,620,094.19	3,666,669,614.51
其中：营业收入	29	3,904,620,094.19	3,666,669,614.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,182,411,831.31	3,144,020,297.32
其中：营业成本	29	2,334,858,839.20	2,374,960,715.46
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	456,608,269.06	416,431,788.05
销售费用	32	97,742,024.97	69,174,314.76
管理费用	33	152,441,055.42	149,205,587.90
财务费用	34	116,435,159.55	118,654,259.04
资产减值损失	31	24,326,483.11	15,593,632.11
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	-3,674,153.80	396,174,393.93
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）		718,534,109.08	918,823,711.12
加：营业外收入	36	50,183,868.11	146,504,195.57
减：营业外支出	37	5,363,641.36	3,191,729.08
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		763,354,335.83	1,062,136,177.61
减：所得税费用	38	243,986,726.27	288,760,233.56
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		519,367,609.56	773,375,944.05
归属于母公司所有者的净利润		435,040,827.51	638,710,476.21
少数股东损益		84,326,782.05	134,665,467.84
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.40	0.59
（二）稀释每股收益		0.40	0.59
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		519,367,609.56	773,375,944.05
归属于母公司所有者的综合收益总额		435,040,827.51	638,710,476.21
归属于少数股东的综合收益总额		84,326,782.05	134,665,467.84

法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

母公司利润表
2013 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		95,285,026.08	98,979,704.37
减：营业成本		47,789,220.78	49,507,483.97
营业税金及附加		27,427,716.16	28,969,876.89
销售费用			
管理费用		35,320,168.20	32,399,388.70
财务费用		88,278,972.66	70,774,241.67
资产减值损失		40,112.02	30,804.42
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）		235,665,357.13	174,348,970.60
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）		132,094,193.39	91,646,879.32
加：营业外收入		14,688,500.44	8,660,716.99
减：营业外支出		4,099,703.58	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		142,682,990.25	100,307,596.31
减：所得税费用		-10,028.00	-13,547.21
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		142,693,018.25	100,321,143.52
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		142,693,018.25	100,321,143.52

法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

合并现金流量表
2013 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		4,691,798,292.44	2,976,092,552.61
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		41,020,631.64	18,091,135.95
收到其他与经营活动有关的现金	40	1,038,327,882.97	593,177,713.81
经营活动现金流入小计		5,771,146,807.05	3,587,361,402.37
购买商品、接受劳务支付的现金		2,182,047,861.90	1,605,162,843.77
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		260,068,002.46	234,958,236.46
支付的各项税费		688,237,371.62	513,526,523.99
支付其他与经营活动有关的现金	40	317,547,730.28	1,089,828,634.99
经营活动现金流出小计		3,447,900,966.26	3,443,476,239.21
经营活动产生的现金流量净额		2,323,245,840.79	143,885,163.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		493,441.06	84,545.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,751,053.36	515,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,186,790,388.50
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,244,494.42	1,187,390,733.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,394,120.36	49,583,490.16
投资支付的现金			758,450,000.00
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		271,996.46	5,585,402.55
投资活动现金流出小计		5,666,116.82	813,618,892.71

投资活动产生的现金流量净额		-3,421,622.40	373,771,840.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			888,682,822.09
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		3,270,000,000.00	3,963,450,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,270,000,000.00	4,852,132,822.09
偿还债务支付的现金		3,364,846,325.09	3,052,570,864.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		409,973,132.29	410,695,750.21
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	40	246,824,318.19	198,204,639.37
筹资活动现金流出小计		4,021,643,775.57	3,661,471,254.12
筹资活动产生的现金流量净额		-751,643,775.57	1,190,661,567.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-6,536,885.95	4,465,600.04
五、现金及现金等价物净增加额		1,561,643,556.87	1,712,784,172.08
加：期初现金及现金等价物余额		5,328,255,550.33	3,615,471,378.25
六、期末现金及现金等价物余额		6,889,899,107.20	5,328,255,550.33

法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

母公司现金流量表
2013 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		105,290,374.33	96,780,561.64
收到的税费返还		14,257,000.00	8,638,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		745,533,975.24	200,594,495.29
经营活动现金流入小计		865,081,349.57	306,013,056.93
购买商品、接受劳务支付的现金		27,211,190.54	22,599,823.42
支付给职工以及为职工支付的现金		19,699,017.65	20,707,248.61
支付的各项税费		34,331,201.40	45,316,651.42
支付其他与经营活动有关的现金		16,263,132.55	8,964,840.90
经营活动现金流出小计		97,504,542.14	97,588,564.35
经营活动产生的现金流量净额		767,576,807.43	208,424,492.58
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		98,235,909.66	
取得投资收益收到的现金		123,231,220.16	345,541,754.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		527,800.00	85,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			91,840,738.50
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		221,994,929.82	437,467,493.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付		2,556,511.00	99,879.60

的现金			
投资支付的现金			495,578,272.00
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		2,556,511.00	495,678,151.60
投资活动产生的现金流量净额		219,438,418.82	-58,210,658.35
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		2,770,000,000.00	2,815,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,054,782,719.85	1,455,588,660.84
筹资活动现金流入小计		5,824,782,719.85	4,270,588,660.84
偿还债务支付的现金		3,036,846,325.09	1,944,120,864.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		253,892,536.63	169,185,907.35
支付其他与筹资活动有关的现金		777,729,260.30	1,268,981,882.58
筹资活动现金流出小计		4,068,468,122.02	3,382,288,654.47
筹资活动产生的现金流量净额		1,756,314,597.83	888,300,006.37
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		2,743,329,824.08	1,038,513,840.60
加：期初现金及现金等价物余额		1,486,844,301.96	448,330,461.36
六、期末现金及现金等价物余额		4,230,174,126.04	1,486,844,301.96

法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

合并所有者权益变动表
2013 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	1,513,729,682.87			220,365,128.33		1,954,689,267.90		2,421,979,024.11	7,194,133,976.21
加: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年年初余额	1,083,370,873.00	1,513,729,682.87			220,365,128.33		1,954,689,267.90		2,421,979,024.11	7,194,133,976.21
三、本		-175,384,661.31			14,269,301.83		355,769,274.46		-266,074,795.83	-71,420,880.85

期增减 变动金 额（减 少以 “-” 号填 列）										
（一） 净利润							435,040,827.51		84,326,782.05	519,367,609.56
（二） 其他综 合收益										
上述 （一） 和（二） 小计							435,040,827.51		84,326,782.05	519,367,609.56
（三） 所有者 投入和 减少资 本									-303,794,797.66	-303,794,797.66
1. 所有 者投入 资本									-154,179,458.97	-154,179,458.97
2. 股份 支付计 入所有 者权益 的金额										
3. 其他									-149,615,338.69	-149,615,338.69
（四）					14,269,301.83		-79,271,553.05		-46,606,780.22	-111,609,031.44

利润分配										
1. 提取 盈余公 积					14,269,301.83		-14,269,301.83			
2. 提取 一般风 险准备										
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配							-65,002,251.22		-46,606,780.22	-111,609,031.44
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		-175,384,661.31								-175,384,661.31
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	1,338,345,021.56			234,634,430.16		2,310,458,542.36		2,155,904,228.28	7,122,713,095.36

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	2,147,723,342.15			210,333,013.98		1,361,927,183.75			1,662,895,332.03	6,466,249,744.91
: 会计政策变更											

期差错更正										
他		144,852,750.00					-4,928,087.58		134,437,420.76	274,362,083.18
二、本年初余额	1,083,370,873.00	2,292,576,092.15			210,333,013.98		1,356,999,096.17		1,797,332,752.79	6,740,611,828.09
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-778,846,409.28			10,032,114.35		597,690,171.73		624,646,271.32	453,522,148.12
(一)净利润							638,710,476.21		134,665,467.84	773,375,944.05
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							638,710,476.21		134,665,467.84	773,375,944.05
(三)所有者投入和减少资本		207,002,414.59							559,866,556.20	766,868,970.79

1. 所有者投入资本		207,002,414.59							924,513,760.78	1,131,516,175.37
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他									-364,647,204.58	-364,647,204.58
(四) 利润分配					10,032,114.35		-51,200,207.54		-67,344,886.20	-108,512,979.39
1. 提取盈余公积					10,032,114.35		-10,032,114.35			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-41,168,093.19		-67,344,886.20	-108,512,979.39
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		-985,848,823.87				10,179,903.06		-2,540,866.52	-978,209,787.33	
四、本期期末余额	1,083,370,873.00	1,513,729,682.87			220,365,128.33	1,954,689,267.90		2,421,979,024.11	7,194,133,976.21	

法定代表人：陆申先生 主管会计工作负责人：总裁唐钧先生 会计机构负责人：财务总监刘显奇先生

母公司所有者权益变动表
2013 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	457,891,135.43			186,527,972.03		720,171,036.48	2,447,961,016.94
加：会计政策变更								
期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,083,370,873.00	457,891,135.43			186,527,972.03		720,171,036.48	2,447,961,016.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					14,269,301.83		63,421,465.20	77,690,767.03
（一）净利润							142,693,018.25	142,693,018.25
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							142,693,018.25	142,693,018.25
（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					14,269,301.83		-79,271,553.05	-65,002,251.22
1. 提取盈余公积					14,269,301.83		-14,269,301.83	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-65,002,251.22	-65,002,251.22
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、本期末余额	1,083,370,873.00	457,891,135.43			200,797,273.86		783,592,501.68	2,525,651,783.97

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	563,459,588.88			176,495,857.68		671,050,100.50	2,494,376,420.06
加:会计政策变更								
期差错更正								
其他								
二、本年初余额	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“-”号填列)		-105,568,453.45			10,032,114.35		49,120,935.98	-46,415,403.12
(一)净利润							100,321,143.52	100,321,143.52
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							100,321,143.52	100,321,143.52
(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					10,032,114.35		-51,200,207.54	-41,168,093.19
1. 提取 盈余公 积					10,032,114.35		-10,032,114.35	
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		-105,568,453.45						-105,568,453.45
四、本期 期末余 额	1,083,370,873.00	457,891,135.43			186,527,972.03		720,171,036.48	2,447,961,016.94

法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

财务报表附注：

一、公司基本情况

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

公司于 2003 年 1 月实施重大资产重组并于 2003 年 2 月 26 日领取上海市工商行政管理局颁发的注册号为 3100001004379 号企业法人营业执照,公司名称变更为“上海实业发展股份有限公司”,总股本 587,541,643 股。

2008 年 3 月,公司完成了向特定对象非公开发行股票 143,304,244 股。2008 年 5 月,公司将资本公积和未分配利润向全体股东转增股份总额 352,524,986 股。截至本报告期末,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: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市国有资产监督管理委员会。

本财务报告于 2014 年 3 月 27 日经公司第六届董事会第八次会议批准报出。

二、公司采用的主要会计政策、会计估计

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础,以权责发生制为记账基础。公司一般采用历史成本对

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

人民币元。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 在同一控制下的企业合并中,公司作为购买方取得对其他参与合并企业的控制权,如以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益;如以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的审计、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 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；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

④ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，在购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入长期股权投资的初始投资成本。

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

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

① 对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；

② 经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

6、合并财务报表的编制方法

(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；以公允价值计量的外币非货币性项目，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，并根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

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) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则应终止确认该金融负债或其一部分。

(4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

① 存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

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

(5) 金融资产(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。

开发用土地按照取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发项目占地面积或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。

长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

在权益法核算时，当取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

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

长期股权投资按照权益法核算在确认投资损益时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

(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。确定对被投资单位具有共同控制的依据：两个或多个合营方通过合同或协议约定，对被投资单位的财务和经营政策必须由投资双方或若干方共同决定的情形。

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。确定对被投资单位具有重大影响的依据：当直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含 20%)以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；拥有被投资单位 20%(不含)以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

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

(2) 各类固定资产折旧方法

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

固定资产分类	估计使用年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 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。

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、股份支付及权益工具

(1) 股份支付的种类

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，是指企业为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易，这里所指的权益工具是企业自身权益工具。

以现金结算的股份支付，是指企业为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

(2) 权益工具公允价值的确定方法。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

① 授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

对于权益结算的股份支付，在可行权日之后不再对已确认的成本费用和所有者权益总额进行调整。在行权日根据行权情况，确认股本和股本溢价，同时结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积)。

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，应当按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，应当采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型至少应当考虑以下因素：

- 1) 期权的行权价格；
- 2) 期权的有效期；
- 3) 标的股份的现行价格；
- 4) 股价预计波动率；
- 5) 股份的预计股利；

6) 期权有效期内的无风险利率。

② 授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。

完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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。

25、主要会计政策、会计估计的变更及前期会计差错更正

(1) 会计政策变更

报告期内本公司无重大会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

(3) 前期会计差错更正

报告期内本公司无重大前期会计差错更正事项。

三、税项

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
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	25%

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
成都上实置业有限公司	有限责任公司	成都	房地产开发	59,523.81	房地产开发经营
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	3,846.1539	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
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
哈尔滨上实城市发展有限公司	有限责任公司 (法人独资)	哈尔滨	房地产开发	1,000.00	房地产开发和经营、实业投资, 资产经营, 物业管理等
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

(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
成都上实置业有限公司	300,000,000.00	50.40%	50.40%
哈尔滨上实置业有限公司	50,000,000.00	100.00%	100.00%
上海上实锦绣花城置业有限公司	345,000,000.00	100.00%	100.00%
哈尔滨上实投资有限公司	10,000,000.00	100.00%	100.00%
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%
哈尔滨上实城市发展有限公司	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%

(续上表 2)

子公司全称	是否合并报表	期末少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年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	是	472,853,679.23	4,932,023.25	-
哈尔滨上实置业有限公司	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	-	-	-
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	-	-	-
哈尔滨上实城市发展有限公司	是	-	-	-
成都上实置地有限公司	否	-	-	-

(2) 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
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	57,884.1524	房地产开发、经营；物业管理
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
上海上实湖滨新城发展有限公司	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	上海	房地产开发	49,019.6078	房地产开发经营，物业管理，投资咨询
上海丰茂置业有限公司	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	上海	房地产开发	31,339.7959	在上海市青浦区朱家角镇 10 街坊 48/4 丘及 9 街坊 48/5 丘从事住宅开发经营
上海丰启置业有限公司	有限责任公司 (台港澳与境内合资)	上海	房地产开发	26,624.4898	在上海市青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘从事住宅开发经营
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

<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> (万元)	<u>经营范围</u>
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	3,362.7291	投资建设、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	14,804.5795	房地产开发；物业管理
上海丰泽置业有限公司 (台港澳与境内合资)	有限责任公司	上海	房地产开发	5,882.3529	房地产开发及经营
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
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
上海上实物业管理有限公司 (国内合资)	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
上海智颖置业有限公司 (法人独资)	有限责任公司	上海	房地产开发经营	1,000.00	房地产开发、经营；物业管理
上海皇冠房地产有限公司 (法人独资)	有限责任公司	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
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 (法人独资)	有限责任公司	上海	房地产开发	500.00	房地产开发、建筑材料、金属材料，装潢材料、电工器材、经营销售
上海高阳宾馆有限公司 (法人独资)	有限责任公司	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
上海上实金马物业管理有限公司 (国内合资)	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 (台港澳与境内合作)	有限责任公司	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>
上实发展(青岛)投资开发有限公司	352,088,582.09	60.46%	60.46%
上海上实城市发展投资有限公司	658,662,536.84	100.00%	100.00%

<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>
上海上实湖滨新城发展有限公司	221,292,006.02	51.00%	51.00%
上海丰茂置业有限公司	210,157,488.58	51.00%	51.00%
上海丰启置业有限公司	179,852,329.97	51.00%	51.00%
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	4,466,475.37	51.00%	51.00%
天津市中天兴业房地产开发有限公司	963,900,000.00	100.00%	100.00%
上海丰泽置业有限公司	30,000,000.00	51.00%	51.00%
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%
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%
湖州湖峻置业有限公司	19,994,284.28	100.00%	100.00%
上海上实物业管理有限公司	10,574,327.19	85.00%	85.00%
上海智颖置业有限公司	-	100.00%	100.00%
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年初所有者权益中所享有份额后的余额</u>
上实发展(青岛)投资开发有限公司	是	760,977,499.01	1,410,028.66	-
上海上实城市发展投资有限公司	是	-	-	-
上海上实湖滨新城发展有限公司	是	254,607,223.87	3,460,929.78	-
上海丰茂置业有限公司	是	200,259,235.03	495,688.37	-
上海丰启置业有限公司	是	172,486,668.96	58,022.53	-
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	33,009,103.72	-	-
天津市中天兴业房地产开发有限公司	是	-	-	-
上海丰泽置业有限公司	是	72,772,579.88	-	-
上海金钟商业发展有限公司	是	3,136,542.40	-	-
青岛上实城市发展有限公司	是	-6,792,299.17	2,359,155.69	-

子公司全称	是否合 并报表	期末少数	少数股东权益中	从母公司所有者权益冲减子公司
		股东权益	用于冲减少数股 东损益的金额	少数股东分担的本期亏损超过少 数股东在该子公司年初所有者权 益中所享有份额后的余额
湖州湖峰置业有限公司	是	-	-	-
湖州湖源投资发展有限公司	是	-	-	-
湖州湖峻置业有限公司	是	-	-	-
上海上实物业管理有限公司	是	5,131,726.90	-	-
上海智颖置业有限公司	是	-	-	-
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	47,221,892.35	-	-
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	1,453,053.39	-	-
青岛上实地产有限公司	是	60,095,637.90	-	-

(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 服务有限公司	有限责任公司 (自然人投资 或控股的法人 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 1,000.00	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

(续上表 1)

子公司全称	期末实际账面出资额	持股比例	表决权比例
成都上实锦绣物业服务 服务有限公司	7,137,400.00	100.00%	100.00%
湖州湖润建设管理 有限公司	1,000,000.00	100.00%	100.00%
重庆华新国际实业 有限公司	43,040,907.98	50.00%	50.00%
重庆华新国际城市 发展有限公司	7,591,833.30	80.00%	80.00%

(续上表 2)

子公司全称	是否合 并报表	期末少数	少数股东权益中	从母公司所有者权益冲减子公司
		股东权益	用于冲减少数股 东损益的金额	少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司 年初所有者权益中所享有份额后的余额

<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年初所有者权益中所享有份额后的余额</u>
成都上实锦绣物业服务服务有限公司	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	63,972,227.21	-	-
重庆华新国际城市发展有限公司	是	14,223,003.62	-	-

2、本期无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

(1) 公司本期增加合并报表范围子公司情况

<u>公司全称</u>	<u>增加方式</u>
哈尔滨上实城市发展有限公司	本期新设

(2) 公司本期减少合并报表范围子公司情况

<u>公司全称</u>	<u>减少方式</u>
湖州湖滨投资发展有限公司	本期转让股权
湖州湖鸿投资发展有限公司	本期转让股权

4、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>期末净资产</u>	<u>本期净利润</u>
哈尔滨上实城市发展有限公司	6,996,881.12	-3,003,118.88

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

<u>名称</u>	<u>处置日净资产</u>	<u>年初至处置日净利润</u>
湖州湖滨投资发展有限公司	9,608,167.17	-1,175,949.40
湖州湖鸿投资发展有限公司	11,510,633.63	-964,366.73

5、本期发生的同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并情形。

五、合并财务报表主要项目附注

1、货币资金

项目	期末数			年初数		
	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			430,315.63			383,320.91
美元						-
小计			<u>430,315.63</u>			<u>383,320.91</u>
银行存款						
人民币			6,755,699,799.21			5,092,184,525.24
美元	21,884,033.02	6.0969	133,424,760.92	37,466,207.64	6.2855	235,493,848.12
小计			<u>6,889,124,560.13</u>			<u>5,327,678,373.36</u>
其他货币资金						
人民币			344,231.44			193,856.06
小计			<u>344,231.44</u>			<u>193,856.06</u>
合计			<u>6,889,899,107.20</u>			<u>5,328,255,550.33</u>

公司为业主按揭或工程进行担保而存于银行的保证金余额如下：

项目	内容	期末数	年初数
银行存款	业主按揭保证金	19,395,422.21	36,529,637.54
银行存款	工程保证金	<u>39,344,219.59</u>	<u>40,317,333.69</u>
合计		<u>58,739,641.80</u>	<u>76,846,971.23</u>

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	1,382,873.72	92.08%	26,788.54	18.39%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>118,868.57</u>	<u>7.92%</u>	<u>118,868.57</u>	<u>81.61%</u>
合计	<u>1,501,742.29</u>	<u>100.00%</u>	<u>145,657.11</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	年初数			
----	-----	--	--	--

	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	2,309,156.30	95.10%	26,291.59	18.11%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	<u>118,868.57</u>	<u>4.90%</u>	<u>118,868.57</u>	<u>81.89%</u>
合计	<u>2,428,024.87</u>	<u>100.00%</u>	<u>145,160.16</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			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	1,130,798.02	0.30%	3,392.40	2,270,194.30	0.30%	6,810.59
1 至 2 年	228,092.70	5.00%	11,404.64	-	5.00%	-
2 至 3 年	-	10.00%	-	-	10.00%	-
3 年以上	<u>23,983.00</u>	<u>50.00%</u>	<u>11,991.50</u>	<u>38,962.00</u>	<u>50.00%</u>	<u>19,481.00</u>
合计	<u>1,382,873.72</u>		<u>26,788.54</u>	<u>2,309,156.30</u>		<u>26,291.59</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
购房小业主	非关联方	622,668.00	1 年以内、1-2 年及 3 年以上	41.46%
物业管理处	非关联方	547,933.82	2 年以内	36.49%
不动产租户	非关联方	331,140.47	1 年以内	22.05%

(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	1,469,019.29	97.82%

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	347,444.84	100.00%	94,625,977.80	99.78%
1 至 2 年(含 2 年)	-	-	200,000.00	0.21%

2至3年(含3年)	-	-	11,005.00	0.01%
3年以上	=	=	=	=
合计	<u>347,444.84</u>	<u>100.00%</u>	<u>94,836,982.80</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	账龄	未结算原因
海通证券股份有限公司	非关联方	126,000.00	1年以内	预付停车费

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	1,403,821,748.55	77.95%	21,454,556.00	65.73%
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	390,992,103.71	21.71%	5,864,790.72	17.97%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>6,169,965.20</u>	<u>0.34%</u>	<u>5,319,175.86</u>	<u>16.30%</u>
合计	<u>1,800,983,817.46</u>	<u>100.00%</u>	<u>32,638,522.58</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	年初数			
	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	1,316,756,263.18	90.76%	21,954,556.00	70.73%
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
账龄组合	128,544,726.56	8.86%	3,583,181.14	11.54%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>5,503,813.86</u>	<u>0.38%</u>	<u>5,503,813.86</u>	<u>17.73%</u>
合计	<u>1,450,804,803.60</u>	<u>100.00%</u>	<u>31,041,551.00</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			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1年以内	367,962,648.47	0.30%	1,103,887.96	100,971,004.31	0.30%	302,913.01

1 至 2 年	3,497,932.16	5.00%	174,896.62	15,270,208.35	5.00%	763,510.42
2 至 3 年	12,949,388.53	10.00%	1,294,938.85	9,087,498.13	10.00%	908,749.81
3 年以上	<u>6,582,134.55</u>	50.00%	<u>3,291,067.29</u>	<u>3,216,015.77</u>	50.00%	<u>1,608,007.90</u>
合计	<u>390,992,103.71</u>		<u>5,864,790.72</u>	<u>128,544,726.56</u>		<u>3,583,181.14</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款项。应收关联方单位款项参见“附注六、6 关联方及关联交易之关联方应收应付款项”。

(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%	账龄较长, 收回可能性很小
其他	1,121,801.76	1,121,801.76	100.00%	账龄较长, 收回可能性很小
押金	<u>850,789.34</u>	=	-	期后已收回, 不计提坏账准备
合计	<u>6,169,965.20</u>	<u>5,319,175.86</u>		

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

性质或内容	账面金额
暂借款	1,382,367,192.55
应收股权转让款及债务款	276,067,763.14
代垫拆迁款	<u>21,454,556.00</u>
合计	<u>1,679,889,511.69</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
泉州市上实投资发展有限公司	联营公司	1,382,367,192.55	3 年以内	76.76%
湖州吴兴南太湖建设投资有限公司	非关联方	276,067,763.14	1 年以内	15.33%
上海复兴城(集团)有限公司	非关联方	21,454,556.00	5 年以上	1.19%
哈尔滨市建设工程质量监督总站	非关联方	9,701,423.00	2-3 年	0.54%
大理凤凰置业有限公司	非关联方	<u>2,500,000.00</u>	5 年以上	<u>0.14%</u>
合计		<u>1,692,090,934.69</u>		<u>93.96%</u>

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末数			年初数		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值

开发成本	7,664,022,425.57		7,664,022,425.57	7,077,726,803.03	-	7,077,726,803.03
开发产品	1,976,224,598.79	55,450,849.94	1,920,773,748.85	3,346,359,483.15	33,669,115.36	3,312,690,367.79
原材料	74,787.65		74,787.65	98,744.85	-	98,744.85
库存商品	641,635.67		641,635.67	726,257.32	-	726,257.32
低值易耗品	<u>95,610.20</u>	=	<u>95,610.20</u>	<u>94,312.20</u>	=	<u>94,312.20</u>
合计	<u>9,641,059,057.88</u>	<u>55,450,849.94</u>	<u>9,585,608,207.94</u>	<u>10,425,005,600.55</u>	<u>33,669,115.36</u>	<u>10,391,336,485.19</u>

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣	预计总投资	期末数	年初数
		工时间	(亿元)		
青岛.啤酒城项目	2007年	2018年	75.00	2,221,054,034.63	1,935,962,290.95
青浦朱家角镇9街坊48/5丘地块	2011年	2016年	40.88	1,236,095,865.95	949,769,109.47
成都.海上海项目	2011年	2015年	17.88	1,146,420,526.94	841,903,262.66
上海青浦.海上湾项目	2009年	2017年	36.36	772,180,621.37	730,789,530.29
青浦朱家角镇10街坊18/5丘地块	2011年	2016年	29.10	720,008,355.54	676,168,826.98
上海.海上纳缇项目	2011年	2014年	20.82	680,852,710.46	1,097,767,780.16
湖州市区宗地编号2007-04号地块	2007年	2014年	5.24	345,556,619.91	139,682,587.44
上海海源别墅项目二期	2004年	2016年	7.23	289,113,894.46	208,460,432.26
湖州市区宗地编号2007-02号地块	2007年	2016年	8.70	156,818,458.19	143,645,923.73
大理洱海庄园	2006年	2014年	12.85	86,592,214.72	87,909,705.40
湖州市湖东区 HD48号地块	2008年	2015年	0.97	9,035,123.40	9,035,123.40
湖州市区宗地编号2007-05号地块	2007年	2015年	4.31	-	111,950,702.00
湖州市区宗地编号2007-03号地块	2007年	2015年	3.76	-	95,235,419.63
青岛.海上海项目	2007年	2013年	10.36	-	49,446,108.66
其他				<u>294,000.00</u>	=
合计				<u>7,664,022,425.57</u>	<u>7,077,726,803.03</u>

其中：本期利息资本化金额 224,312,178.55 元。

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
上海.海上纳缇	2013年	-	983,056,188.91	280,189,579.59	702,866,609.32
上海青浦海上湾一期	2012年	731,403,417.67	-	170,085,937.20	561,317,480.47
天津莱茵小镇	2012年	1,247,512,086.02	673,174.61	1,073,675,992.23	174,509,268.40
哈尔滨海上银座	2010年	165,346,403.93	-	33,882,108.01	131,464,295.92

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
哈尔滨盛世江南	2011年	501,051,434.88	-	389,149,632.86	111,901,802.02
上海胶州路、瑞金南路等房产		-	87,727,418.14	-	87,727,418.14
大理洱海庄园	2013年	402,777,683.37	44,676,137.87	389,320,559.93	58,133,261.31
上海海源别墅	2009年	52,078,243.33	-		52,078,243.33
哈尔滨浪琴水岸、艺品枫景、银钻翡翠、车位等	2008年	63,501,722.92	-	33,339,792.66	30,161,930.26
上海黄浦新苑二期	2008年	29,091,083.49	-	3,359,449.83	25,731,633.66
重庆水天花园	2011年	27,611,510.86	-	7,989,342.55	19,622,168.31
湖州东方国际别墅	2011年	13,532,995.54	50,022.86	-	13,583,018.40
上海黄浦新苑一期	2007年	4,520,559.25			4,520,559.25
上海.玉佛城	2006年	6,430,378.00	-	3,823,468.00	2,606,910.00
青岛上实达利广场	2007年	<u>101,501,963.89</u>	=	<u>101,501,963.89</u>	=
合计		<u>3,346,359,483.15</u>	<u>1,116,182,942.39</u>	<u>2,486,317,826.75</u>	<u>1,976,224,598.79</u>

(4) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少		期末余额
			转回	转销	
开发产品	<u>33,669,115.36</u>	<u>46,247,208.92</u>	<u>24,465,474.34</u>	=	<u>55,450,849.94</u>
合计	<u>33,669,115.36</u>	<u>46,247,208.92</u>	<u>24,465,474.34</u>	=	<u>55,450,849.94</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	存货成本高于其可变现净值	出售	3.50%

期末存货无抵押、担保的情形。

6、对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末资	期末负	期末净	本期营业	本期
			产总额	债总额	资产总额	收入总额	净利润
联营企业							
泉州市上实投资发展有限公司	49.00%	49.00%	3,298,021,519.31	2,712,328,356.96	585,693,162.35	-	-1,046,718.43

7、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>年初余额</u>	<u>增减变动</u>
泉州市上实投资发展有限公司	权益法	300,000,000.00	287,502,541.59	-512,892.03
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 1)	成本法	157,846,100.00	77,323,519.74	-8,992,087.32
福建上房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-
成都上实置地有限公司(注 2)	成本法	<u>5,996,500.00</u>	<u>5,996,500.00</u>	=
合计		<u>623,842,600.00</u>	<u>530,822,561.33</u>	<u>-9,504,979.35</u>

(续上表 1)

<u>被投资单位</u>	<u>期末余额</u>	<u>在被投资单位 持股比例</u>	<u>在被投资单位 表决权比例</u>
泉州市上实投资发展有限公司	286,989,649.56	49.00%	49.00%
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 1)	68,331,432.42	32.27%	32.27%
福建上房地产开发有限公司	10,000,000.00	10.00%	10.00%
成都上实置地有限公司(注 2)	<u>5,996,500.00</u>	100.00%	100.00%
合计	<u>521,317,581.98</u>		

(续上表 2)

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位持股比例与 表决权比例不一致的说明</u>	<u>减值准备</u>	<u>本期计提 减值准备</u>	<u>本期现金红利</u>
泉州市上实投资发展有限公司	-	-	-	-
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 1)	-	-	-	-
福建上房地产开发有限公司	-	-	-	-
成都上实置地有限公司(注 2)	-	-	-	-
合计	=	=	=	=

注 1：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逐年冲销投资成本。

注 2：成都上实置地有限公司于 2012 年 7 月宣告关闭清算，由清算小组正式接管。截至报告日，尚在清算过程中，故期末不再纳入合并报表范围。

8、投资性房地产

(1) 账面价值

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
① 账面原值合计	<u>1,967,195,106.31</u>	<u>101,501,963.89</u>	≡	<u>2,068,697,070.20</u>
房屋、建筑物	1,967,195,106.31	101,501,963.89	-	2,068,697,070.20
土地使用权	-	-	-	-
② 累计折旧和累计摊销合计	<u>282,192,617.58</u>	<u>48,178,727.10</u>	≡	<u>330,371,344.68</u>
房屋、建筑物	282,192,617.58	48,178,727.10	-	330,371,344.68
土地使用权	-	-	-	-
③ 投资性房地产账面净值合计	<u>1,685,002,488.73</u>			<u>1,738,325,725.52</u>
房屋、建筑物	1,685,002,488.73			1,738,325,725.52
土地使用权	-	-	-	-
④ 投资性房地产减值准备累计金额合计	<u>3,957,780.58</u>			<u>3,957,780.58</u>
房屋、建筑物	3,957,780.58	-	-	3,957,780.58
土地使用权	-	-	-	-
⑤ 投资性房地产账面价值合计	<u>1,681,044,708.15</u>			<u>1,734,367,944.94</u>
房屋、建筑物	1,681,044,708.15			1,734,367,944.94
土地使用权	-	-	-	-

(2) 期末抵押、担保的投资性房地产情形如下

被抵押的投资性房地产项目	被抵押投资性房地产 账面价值	抵押目的
金钟广场	61,099.55 万元	长期借款 85,400 万元和一年内到期的非流动负债 2,800 万元
黄浦新苑二期商场	13,166.32 万元	长期借款 12,000 万元和一年内到期的非流动负债 1,000 万元
上海实业大厦	16,553.96 万元	一年内到期的非流动负债 49,500 万元

9、固定资产

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 账面原值合计	<u>68,221,271.29</u>	<u>2,821,797.08</u>	<u>10,517,468.07</u>	<u>60,525,600.30</u>
其中：房屋、建筑物	17,434,916.97		3,501,320.33	13,933,596.64
电器及运输设备	38,255,484.38	1,593,990.72	4,521,658.97	35,327,816.13
生产设备	3,463,945.19	580,642.36	230,760.16	3,813,827.39
其他设备	9,066,924.75	647,164.00	2,263,728.61	7,450,360.14
(2) 累计折旧合计	<u>37,521,462.39</u>	<u>4,266,809.78</u>	<u>8,447,333.31</u>	<u>33,340,938.86</u>
其中：房屋、建筑物	4,384,031.64	335,711.60	1,948,450.30	2,771,292.94
电器及运输设备	25,845,437.72	1,617,565.63	4,225,586.83	23,237,416.52
生产设备	3,033,327.42	155,950.52	214,224.90	2,975,053.04
其他设备	4,258,665.61	2,157,582.03	2,059,071.28	4,357,176.36

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
(3) 固定资产账面净值合计	<u>30,699,808.90</u>	≡	≡	<u>27,184,661.44</u>
其中：房屋、建筑物	13,050,885.33	-	-	11,162,303.70
电器及运输设备	12,410,046.66	-	-	12,090,399.61
生产设备	430,617.77	-	-	838,774.35
其他设备	4,808,259.14	-	-	3,093,183.78
(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	<u>30,699,808.90</u>	≡	≡	<u>27,184,661.44</u>
其中：房屋、建筑物	13,050,885.33	-	-	11,162,303.70
电器及运输设备	12,410,046.66	-	-	12,090,399.61
生产设备	430,617.77	-	-	838,774.35
其他设备	4,808,259.14	-	-	3,093,183.78

本期折旧额 4,266,809.78 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	年初数	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	1,618,247.62	1,890,705.30	3,315,131.40	-	193,821.52	-

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	年初数
递延所得税资产：		
坏账准备	1,277,021.27	697,725.21
存货跌价准备	-	6,032,488.91
其他	<u>14,307,027.92</u>	<u>13,365,865.44</u>
合计	<u>15,584,049.19</u>	<u>20,096,079.56</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	年初数
可抵扣暂时性差异	91,523,510.09	46,480,650.74
可抵扣亏损	<u>326,302,413.27</u>	<u>217,611,293.58</u>
合计	<u>417,825,923.36</u>	<u>264,091,944.32</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

年份	期末数	年初数
2013 年	-	7,711,161.58
2014 年	1,704,322.78	2,410,681.29
2015 年	8,926,768.89	9,959,904.14
2016 年	75,938,831.85	77,366,672.47
2017 年	120,144,808.64	120,162,874.10
2018 年	<u>119,587,681.11</u>	-
合计	<u>326,302,413.27</u>	<u>217,611,293.58</u>

(4) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项目	期末暂时性差异金额
坏账准备	5,108,085.08
其他	<u>57,228,111.69</u>
合计	<u>62,336,196.77</u>

12、其他非流动资产

项目	期末数	年初数
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>12,845,250.00</u>	<u>18,554,250.00</u>
合计	<u>12,845,250.00</u>	<u>18,554,250.00</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 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 2013 年 12 月 31 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。

13、资产减值准备

项目	年初数	本期增加	本期减少			期末数
			转回	转销	其他	
坏账准备	31,186,711.16	2,544,748.53		947,280.00	-	32,784,179.69
存货跌价准备	33,669,115.36	46,247,208.92	24,465,474.34	-	-	55,450,849.94
投资性房地产减值准备	3,957,780.58	-	-	-	-	3,957,780.58
其他	<u>4,587,900.00</u>	=	=	=	=	<u>4,587,900.00</u>
合计	<u>73,401,507.10</u>	<u>48,791,957.45</u>	<u>24,465,474.34</u>	<u>947,280.00</u>	=	<u>96,780,710.21</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 2013 年 12 月 31 日，本公司所有权受到限制的资产原因参见“附注五、8、(2)期末抵押、担保的投资性房地产情形”、“附注五、22 一年内到期的非流动负债”及“附注五、23 长期借款”。

(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)	年初数(万元)
持有子公司股权	3,000.00	3,000.00
投资性房地产	<u>90,819.83</u>	<u>93,482.94</u>
合计	<u>93,819.83</u>	<u>96,482.94</u>

15、短期借款

项目	期末数	年初数
信用借款	1,150,000,000.00	1,490,000,000.00

期末公司无已到期未偿还的短期借款情况。

16、应付账款

(1) 应付账款类别

项目	期末数	年初数
应付货款	137,552.00	3,794,008.32
应付工程款	<u>825,587,870.05</u>	<u>981,940,318.42</u>
合计	<u>825,725,422.05</u>	<u>985,734,326.74</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)	179,154,248.37	预估工程款或工程尾款
2-3 年(含 3 年)	30,125,039.53	预估工程款或工程尾款
3 年以上	<u>7,277,003.44</u>	预估工程款或工程尾款
合计	<u>216,556,291.34</u>	

17、预收款项

(1) 预收款项类别

项目	期末数	年初数
预收房款	2,054,310,758.98	1,867,074,013.05
预收物业管理费	17,956,317.13	18,766,358.36
预收租金款	<u>2,341,354.92</u>	<u>2,003,186.64</u>
合计	<u>2,074,608,431.03</u>	<u>1,887,843,558.05</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 年以上	44,249,725.83	预收房款

18、应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	-	199,731,001.74	199,731,001.74	-
职工福利费	-	10,514,641.71	10,514,641.71	-
职工奖励及福利基金	562,609.15	-	86,344.90	476,264.25
社会保险费	-	36,050,173.71	36,050,173.71	-
住房公积金	-	11,725,800.57	11,725,800.57	-
工会经费和职工教育经费	<u>2,710,360.15</u>	<u>2,702,973.38</u>	<u>2,771,837.44</u>	2,641,496.09
合计	<u>3,272,969.30</u>	<u>260,724,591.11</u>	<u>260,879,800.07</u>	<u>3,117,760.34</u>

19、应交税费

项目	期末数	年初数
企业所得税	66,486,402.79	158,080,907.30
房产税	3,322,508.96	7,935,647.10
个人所得税	536,420.23	440,745.47
土地使用税	495,953.60	-
河道管理费	93,097.70	-277,322.57
增值税	20,071.44	641.64
教育费附加	-1,709,659.46	-2,135,750.35
城市维护建设税	-4,512,748.40	-4,048,314.23
土地增值税	-35,027,162.24	-7,892,767.94
营业税	-55,628,850.99	-58,355,033.71
其他	<u>-358,044.42</u>	<u>36,096.87</u>
合计	<u>-26,282,010.79</u>	<u>93,784,849.58</u>

20、应付股利

项目	期末数	年初数
新加坡维信发展有限公司(Wearnes Development(Private) Limited)	23,500,000.00	-
上海海振实业发展股份有限公司	2,490,215.32	
上海金马企业投资有限公司	585,895.33	418,830.05
青岛高科园昌泰实业总公司	=	<u>4,500,000.00</u>
合计	<u>26,576,110.65</u>	<u>4,918,830.05</u>

21、其他应付款

(1) 其他应付款类别

项目	期末数	年初数
其他应付、暂收款项	4,361,304,524.91	3,085,489,840.61

(2) 本报告期末其他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。应付关联方单位款项参见“附注六、6 关联方及关联交易之关联方应收应付款项”。

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

款项性质	账面余额
暂借款	2,128,945,215.46

(4) 期末金额较大的其他应付款列示

单位名称	期末数	性质内容
上海上实(集团)有限公司	1,315,546,151.66	暂借款
上实置业集团(上海)有限公司	922,435,055.00	暂借款
北京华德盛物业管理有限公司	573,056,660.00	代收款
天津永嘉股权投资基金合伙企业	325,000,000.00	收购股权款
青岛德恒金属有限公司	272,600,000.00	代收款
上海实业开发有限公司	100,000,000.00	暂借款

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

项目	期末数	年初数
1 年内到期的长期借款	2,146,511,231.61	1,401,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

① 一年内到期的长期借款

项目	期末数	年初数
信用借款	1,013,511,231.61	1,331,000,000.00
抵押借款	533,000,000.00	70,000,000.00
保证借款	440,000,000.00	-
质押借款	<u>160,000,000.00</u>	-
合计	<u>2,146,511,231.61</u>	<u>1,401,000,000.00</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	期末数	
					外币金额	本币金额
浙商银行股份有限公司上海分行	2009-9-18	2014-9-17	人民币	5.760%		495,000,000.00
中国交通银行股份有限公司上海分行	2009-9-9	2014-9-9	人民币	5.760%		440,000,000.00
中国建设银行股份有限公司黄浦支行	2011-1-4	2014-1-3	人民币	5.535%		300,000,000.00
中国农业银行股份有限公司上海分行营业部	2012-7-17	2014-7-16	人民币	6.150%		200,000,000.00
杭州银行股份有限公司上海分行	2012-7-13	2014-7-12	人民币	6.150%		<u>190,000,000.00</u>

合计 1,625,000,000.00

③ 资产负债表日后到期已偿还的贷款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	
					外币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司黄浦支行	2011-1-4	2014-1-3	人民币	5.535%		300,000,000.00
上海农村商业银行股份有限公司普陀支行	2011-3-1	2014-2-28	人民币	5.535%		150,000,000.00
杭州银行股份有限公司上海分行	2012-7-13	2014-1-12	人民币	6.150%		5,000,000.00
上海浦东发展银行股份有限公司上海第一营业部	2013-6-27	2014-3-20	人民币	6.550%		5,000,000.00
中国民生银行股份有限公司上海分行	2012-9-14	2014-3-21	人民币	6.150%		4,000,000.00
厦门国际银行股份有限公司上海分行	2012-7-13	2014-1-13	人民币	6.150%		2,000,000.00
宁波通商银行股份有限公司上海分行	2013-1-15	2014-1-14	人民币	6.150%		<u>1,000,000.00</u>
合计						<u>467,000,000.00</u>

④ 一年内到期的长期借款分类说明

A、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	61,099.55 万元	长期借款 85,400 万元 及一年内到期非流动负债 2,800 万元
黄浦新苑二期商场	13,166.32 万元	长期借款 12,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元
上海实业大厦(10,088.56 平方米)	16,553.96 万元	一年内到期非流动负债 49,500 万元
上海实业大厦(14,461.81 平方米)		

B、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	一年内到期非流动负债 44,000 万元

C、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 51%股权 3,000.00 万元 一年内到期非流动负债 16,000 万元

23、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	年初数
信用借款	1,893,000,000.00	1,500,357,556.70
抵押借款	974,000,000.00	1,267,000,000.00
保证借款	-	440,000,000.00
质押借款	-	160,000,000.00
合计	<u>2,867,000,000.00</u>	<u>3,367,357,556.70</u>

长期借款分类说明:

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	61,099.55 万元	长期借款 85,400 万元 及一年内到期非流动负债 2,800 万元
黄浦新苑二期商场	13,166.32 万元	长期借款 12,000 万元 及一年内到期非流动负债 1,000 万元

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率
上海浦东发展银行股份有限公司上海第一营业部	2013-6-27	2023-6-26	人民币	6.550%
中国民生银行股份有限公司上海分行	2012-9-14	2015-8-14	人民币	6.150%
上海农村商业银行股份有限公司普陀支行	2012-11-28	2015-11-27	人民币	6.150%
上海农村商业银行股份有限公司普陀支行	2013-1-6	2016-1-5	人民币	6.150%
厦门国际银行股份有限公司上海分行	2012-7-18	2015-7-13	人民币	6.150%
合计				

(续上表)

贷款单位	期末数		年初数	
	外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海浦东发展银行股份有限公司上海第一营业部		470,000,000.00		-
中国民生银行股份有限公司上海分行		384,000,000.00		400,000,000.00

上海农村商业银行股份有限公司普陀支行	200,000,000.00	200,000,000.00
上海农村商业银行股份有限公司普陀支行	200,000,000.00	-
厦门国际银行股份有限公司上海分行	<u>200,000,000.00</u>	<u>296,000,000.00</u>
合计	<u>1,454,000,000.00</u>	<u>896,000,000.00</u>

24、长期应付款

项目	期末数	年初数
上海淮海商业集团有限公司	<u>5,774,883.95</u>	<u>5,774,883.95</u>
合计	<u>5,774,883.95</u>	<u>5,774,883.95</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及关联方款项。

25、股本

项目	年初数	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	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	1,738,390,818.45		175,384,661.31	1,563,006,157.14
其他资本公积	<u>-224,661,135.58</u>	=	=	<u>-224,661,135.58</u>
合计	<u>1,513,729,682.87</u>	=	<u>175,384,661.31</u>	<u>1,338,345,021.56</u>

资本公积-溢价本期减少，系本报告期溢价收购子公司上海上实锦绣花城置业有限公司之少数股东股权时，与收购日净资产之溢价冲减资本公积所致。

27、盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	220,223,574.47	14,269,301.83	-	234,492,876.30
任意盈余公积	<u>141,553.86</u>	=	=	<u>141,553.86</u>
合计	<u>220,365,128.33</u>	<u>14,269,301.83</u>	=	<u>234,634,430.16</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	1,954,689,267.90	-
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-	
调整后年初未分配利润	1,954,689,267.90	-
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	435,040,827.51	-
减: 提取法定盈余公积	14,269,301.83	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	65,002,251.22	注
转作股本的普通股股利		-
其他		-
期末未分配利润	2,310,458,542.36	-

注: 系本报告期分配公司 2012 年度股利。

资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 3 月 27 日, 公司第六届董事会第八次会议通过 2013 年度利润分配预案, 以 2013 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 0.50 元 (含税), 合计分配现金红利 54,168,543.65 元, 剩余未分配利润 729,423,958.03 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	3,890,399,309.56	3,652,475,863.95
其他业务收入	14,220,784.63	14,193,750.56
合计	<u>3,904,620,094.19</u>	<u>3,666,669,614.51</u>

(2) 营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务成本	2,327,875,620.06	2,370,726,465.29
其他业务成本	6,983,219.14	4,234,250.17
合计	<u>2,334,858,839.20</u>	<u>2,374,960,715.46</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	3,890,399,309.56	2,327,875,620.06	3,652,475,863.95	2,370,726,465.29

(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	3,644,166,637.78	2,247,917,931.51	3,424,468,291.04	2,290,585,179.32
房地产租赁	181,067,175.77	52,408,768.92	171,204,309.04	52,983,440.53
物业管理服务	64,836,865.58	27,305,207.01	55,256,282.18	26,637,233.04
提供劳务	<u>328,630.43</u>	<u>243,712.62</u>	<u>1,546,981.69</u>	<u>520,612.40</u>
合计	<u>3,890,399,309.56</u>	<u>2,327,875,620.06</u>	<u>3,652,475,863.95</u>	<u>2,370,726,465.29</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
东北地区	690,160,398.00	312,565,342.71	1,261,038,388.00	833,986,136.54
华东地区	809,880,371.74	476,642,927.04	1,125,484,449.34	592,728,011.72
华北地区	1,794,810,806.18	1,138,919,594.80	764,843,654.04	601,022,429.87
西南地区	<u>595,547,733.64</u>	<u>399,747,755.51</u>	<u>501,109,372.57</u>	<u>342,989,887.16</u>
合计	<u>3,890,399,309.56</u>	<u>2,327,875,620.06</u>	<u>3,652,475,863.95</u>	<u>2,370,726,465.29</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	385,962,095.18	9.88%

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	203,668,024.67	189,353,614.06	按超率累进税率
营业税	211,267,692.81	187,358,602.95	5%
房产税	15,090,837.83	15,603,902.95	从价计征税率为 1.2%； 从租计征税率为 12%
城乡维护建设税	12,927,471.01	12,209,153.59	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	10,507,278.95	9,435,102.09	按公司所在地政策缴纳
其他	<u>3,146,963.79</u>	<u>2,471,412.41</u>	按公司所在地政策缴纳
合计	<u>456,608,269.06</u>	<u>416,431,788.05</u>	

31、资产减值损失

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
坏账损失	2,544,748.53	-6,274,188.46
存货跌价损失	21,781,734.58	21,867,820.57
其他	=	=
合计	<u>24,326,483.11</u>	<u>15,593,632.11</u>

32、销售费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生额</u>
广告宣传类费用	44,664,611.78	34,602,228.01
代理佣金类费用	19,634,392.04	18,341,199.41
空置房管理费	14,616,905.89	7,213,466.98
日常业务类费用	16,896,124.65	6,336,769.50
人员薪酬类费用	556,293.20	566,433.09
折旧摊销类费用	137,500.06	118,644.19
其他	<u>1,236,197.35</u>	<u>1,995,573.58</u>
合计	<u>97,742,024.97</u>	<u>69,174,314.76</u>

33、管理费用

<u>项目</u>	<u>本期发生额</u>	<u>上期发生数</u>
人员薪酬类费用	95,799,450.01	76,263,073.93
日常业务类费用	25,509,265.05	35,444,185.54
折旧摊销类费用	6,558,752.79	5,115,825.11
税费类费用	5,414,795.27	6,778,565.17
其他	<u>19,158,792.30</u>	<u>25,603,938.15</u>
合计	<u>152,441,055.42</u>	<u>149,205,587.90</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	188,765,272.56	169,905,013.52
减：利息收入	83,152,480.19	57,293,412.17
汇兑损失	6,536,885.95	2,589,031.56
减：汇兑收益	-	7,054,631.60
其他支出	<u>4,285,481.23</u>	<u>10,508,257.73</u>
合计	<u>116,435,159.55</u>	<u>118,654,259.04</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	-512,892.03	-147,417.82
处置长期股权投资产生的投资收益	(注 1) 67,421,127.25	447,112,590.21
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 2) -8,992,087.32	-8,992,087.32
股权投资差额摊销	(注 3) -61,590,301.70	-41,798,621.14
合计	<u>-3,674,153.80</u>	<u>396,174,393.93</u>

注 1: 主要系转让湖州湖滨投资发展有限公司、湖州湖鸿投资发展有限公司 100% 股权之收益, 参见本报告附注“十、其他重要事项之 2”。

注 2: 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当年应冲销的投资成本。

注 3: 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额 5,709,000.00 元, 及天津市中天兴业房地产开发有限公司本期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 55,881,301.70 元。

(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
泉州市上实投资发展有限公司	-512,892.03	-147,417.82	被投资公司当期损益变动

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	730,271.37	167,503.37	730,271.37
其中: 固定资产处置利得	730,271.37	167,503.37	730,271.37
政府补助	28,824,939.06	17,445,270.13	28,824,939.06
违约金及补偿款	20,446,774.63	127,491,260.90	20,446,774.63
其他	<u>181,883.05</u>	<u>1,400,161.17</u>	<u>181,883.05</u>
合计	<u>50,183,868.11</u>	<u>146,504,195.57</u>	<u>50,183,868.11</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	28,824,939.06	17,445,270.13

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	234,509.61	124,845.77	234,509.61
其中：固定资产处置损失	234,509.61	124,845.77	234,509.61
赔偿金、违约金支出	注 4,636,923.78	916,105.00	4,636,923.78
对外捐赠	134,000.00	1,448,223.90	134,000.00
罚款支出	2,365.43	275,096.62	2,365.43
其他	<u>355,842.54</u>	<u>427,457.79</u>	<u>355,842.54</u>
合计	<u>5,363,641.36</u>	<u>3,191,729.08</u>	<u>5,363,641.36</u>

注：本期赔偿金、违约金支出主要事项详见本报告附注“十、其他重要事项之5”。

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	239,474,695.90	278,476,927.46
递延所得税调整	<u>4,512,030.37</u>	<u>10,283,306.10</u>
合计	<u>243,986,726.27</u>	<u>288,760,233.56</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	P0	435,040,827.51
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P0	322,431,029.21
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	-
报告月份数	M0	12
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-

项目	代码	金额
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		0.40
扣除非经常性损益后基本每股收益		0.30
调整后的归属于普通股股东的当期净利润	P1	435,040,827.51
调整后扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P1	322,431,029.21
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		0.40
扣除非经常性损益后稀释每股收益		0.30

(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；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

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

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

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

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

(3) 加权平均净资产收益率的计算公式如下：

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

其中：P₀ 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的年初净资产；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；M₀ 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)。

40、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
往来款	924,137,836.93
营业外收入	31,037,565.85
利息收入	<u>83,152,480.19</u>
合计	<u>1,038,327,882.97</u>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
往来款	172,880,639.54
销售费用	92,591,308.29
管理费用	43,982,455.88
手续费	2,989,623.01
营业外支出	<u>5,103,703.56</u>
合计	<u>317,547,730.28</u>

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额
股东垫款	86,451,106.64
归还借款	7,218,127.69
股东减资款	<u>153,155,083.86</u>
合计	<u>246,824,318.19</u>

41、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

项目	本期发生额	上期发生额
① 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	519,367,609.56	773,375,944.05
加：资产减值准备	24,326,483.11	15,593,632.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,266,809.78	6,381,824.40
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	3,315,131.40	2,158,300.16
投资性房地产摊销	48,178,727.10	44,344,657.20
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)	-495,761.76	-42,657.60
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)	188,765,272.56	175,947,671.21
投资损失(收益以“-”号填列)	3,674,153.80	-396,174,393.93
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	4,512,030.37	10,283,306.10
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)	581,416,098.70	654,434,676.14
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	101,522,244.54	69,231,148.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	844,397,041.63	-1,211,648,945.56
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,323,245,840.79	143,885,163.16
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	6,889,899,107.20	5,328,255,550.33
减：现金的年初余额	5,328,255,550.33	3,615,471,378.25

项目	本期发生额	上期发生额
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	1,561,643,556.87	1,712,784,172.08

(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		495,578,272.00
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		495,578,272.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		508,978,342.59
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-13,400,070.59
4) 取得子公司的净资产		764,725,134.40
流动资产		2,069,682,126.32
非流动资产		3,175,278.90
流动负债		1,308,132,270.82
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	88,046,486.99	91,840,738.50
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	91,840,738.50
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	271,996.46	3,629,907.56
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-271,996.46	88,210,830.94
4) 处置子公司的净资产	21,118,800.80	92,112,403.71
流动资产	209,140,256.07	92,109,367.56
非流动资产	-	3,585.45
流动负债	188,021,455.27	549.30
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末数	年初数
① 现金	6,889,899,107.20	5,328,255,550.33
其中：库存现金	430,315.63	383,320.91
可随时用于支付的银行存款	6,889,124,560.13	5,327,678,373.36
可随时用于支付的其他货币资金	344,231.44	193,856.06
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	6,889,899,107.20	5,328,255,550.33

六、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	业务性质	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
上实地产发展有限公司	母公司	有限责任公司	香港	Investment holding	63.65%	63.65%

本公司的母公司情况的说明：

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市国有资产监督管理委员会。

2、本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表
上实发展(青岛)投资开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	青岛	邹勇
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
上海上实湖滨新城发展有限公司	控股子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	上海	杨云中
上海丰茂置业有限公司	控股子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	上海	唐钧
上海丰启置业有限公司	控股子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	上海	唐钧
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	唐钧
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	熊公海
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	邵洛凌
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	吕清远
上海丰泽置业有限公司	控股子公司	有限责任公司(台港澳与境内合资)	上海	唐钧
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	邹勇

<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>
湖州湖峰置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	陈志伟
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	陈志伟
湖州湖峻置业有限公司	全资子公司	有限责任公司	湖州	陈志伟
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	王建伟
上海上实物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司(国内合资)	上海	李胜来
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	邵洛凌
哈尔滨上实城市发展有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	哈尔滨	邵洛凌
上海智颖置业有限公司	全资子公司	有限责任公司(法人独资)	上海	邵洛凌
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	李树昌
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	柴会民
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	柴会民
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
成都上实置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	成都	范海
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	吕清远
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(自然人投资或控股的法人独资)	成都	李胜来
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(国内合资)	上海	李胜来
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	陈志伟
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	范海
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
青岛上实地产有限公司	控股子公司	有限责任公司(台港澳与境内合作)	青岛	邹勇

(续上表)

<u>子公司全称</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> (万元)	<u>持股比例</u>	<u>表决权</u> 比例	<u>组织机</u> 构代码
上实发展(青岛)投资开发有限公司	房地产开发经营	57,884.1524	60.46%	60.46%	79404924-3
上海上实城市发展投资有限公司	房地产开发经营	50,000.00	100.00%	100.00%	75570460-4
上海上实湖滨新城发展有限公司	房地产开发经营	49,019.6078	51.00%	51.00%	74728802-2
上海丰茂置业有限公司	房地产开发经营	31,339.7959	51.00%	51.00%	67627407-9
上海丰启置业有限公司	房地产开发经营	26,624.4898	51.00%	51.00%	67934200-6
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	3,362.7291	51.00%	51.00%	60725773-4

<u>子公司全称</u>	<u>业务性质</u>	<u>注册资本</u> (万元)	<u>持股比例</u>	<u>表决权</u> 比例	<u>组织机</u> 构代码
天津市中天兴业房地产开发有限公司	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	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
上海丰泽置业有限公司	房地产开发经营	5,882.3529	51.00%	51.00%	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
湖州湖峻置业有限公司	房地产开发经营	2,000.00	100.00%	100.00%	79857723-8
上海上实锦绣花城置业有限公司	房地产开发经营	3,846.1539	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	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	68029082-1
哈尔滨上实城市发展有限公司	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	07003329-7
上海智颖置业有限公司	房地产开发经营	1,000.00	100.00%	100.00%	78785478-9
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
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
成都上实置业有限公司	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	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
重庆华新国际实业有限公司	房地产开发经营	美元 1,000.00	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
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>业务性质</u>	<u>注册资本(万元)</u>
<u>联营企业</u>				
泉州市上实投资发展有限公司	有限责任公司	泉州	房地产开发经营	58,823.5294

(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(万元)</u>	<u>期末负债总额(万元)</u>
联营企业				
泉州市上实投资发展有限公司	49.00%	49.00%	329,802.15	271,232.83

(续上表 2)

<u>被投资单位名称</u>	<u>期末净资产总额(万元)</u>	<u>本期营业收入总额(万元)</u>	<u>本期净利润(万元)</u>	<u>关联关系</u>	<u>组织机构代码</u>
联营企业					
泉州市上实投资发展有限公司	58,569.32	-	-104.67	联营企业	66928643-4

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>
上海上实(集团)有限公司	最终同受一方控制	13227821-5
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	最终同受一方控制	63106607-3
上实置业集团(上海)有限公司	最终同受一方控制	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	最终同受一方控制	63030267-9
上海实业半岛发展有限公司	最终同受一方控制	63048258-5
上实湖滨置业有限公司	最终同受一方控制	香港注册
上实丰泽置业有限公司	最终同受一方控制	香港注册
浙江荣丰纸业业有限公司	最终同受一方控制	60945886-3

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>
上海上实投资发展有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	提供服务	收取租赁费	市场价
泉州市上实投资发展有限公司	提供服务	收取咨询费	协议价
上海上实(集团)有限公司	提供服务	收取托管费	协议价
上海实业开发有限公司	提供服务	收取咨询费	协议价

(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>
上海上实投资发展有限公司	7,357,764.00	4.06%	7,007,400.00	4.09%
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	3,906,084.00	2.16%	8,680,168.00	5.07%

泉州市上实投资发展有限公司	1,449,122.00	82.28%	1,419,066.00	83.69%
上海上实(集团)有限公司	500,000.00	100.00%	500,000.00	100.00%
上海实业开发有限公司	312,116.00	17.72%	276,568.69	16.31%

(2) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
上海实业开 发有限公司	上海实业发展 股份有限公司	(注)借款 49,500 万元	2009 年 9 月 18 日	2014 年 9 月 18 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，截至 2013 年 12 月 31 日贷款余额人民币 4.95 亿元，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

关联方	关联交易内容	关联交易类型	被转让标的	关联交易定价原则
上海实业半岛发展有限公司	资产受让	收购资产	收购不动产	按公允价值
上实湖滨置业有限公司	股权出让	出让股权	上海上实湖滨新城发展有 限公司之 49% 股权	按公允价值
上实丰泽置业有限公司	股权出让	出让股权	上海丰泽置业有限公司 之 49% 股权	按公允价值
浙江荣丰纸业有限公司	股权出让	出让股权	上实发展(青岛)投资开发有 限公司之 16.02% 股权	按公允价值

(续上表)

关联方	本期发生额		上期发生额	
	金额	占同类交易 金额的比例	金额	占同类交易 金额的比例
上海实业半岛发展有限公司	-	-	42,000,000.00	100.00%
上实湖滨置业有限公司	-	-	247,484,922.05	27.85%
上实丰泽置业有限公司	-	-	41,197,900.04	4.64%
浙江荣丰纸业有限公司	-	-	600,000,000.00	67.51%

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数		年初数	
		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	联营企业	1,382,367,192.55	-	1,294,801,707.18	-
上海实业东滩投资开发(集团)有 限公司	同受一方控制	1,953,042.00	5,859.13		

其他应付款

上海上实(集团)有限公司	同受一方控制	1,315,546,151.66	-	1,240,510,160.46	-
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	100,000,000.00	-	100,000,000.00	-
成都上实置地有限公司	子公司	34,164,508.11	-	28,010,000.00	-

七、重大或有事项

1、按揭贷款担保

截至 2013 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) 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 2013 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 33,478.30 万元。

(2) 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 2013 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 1,885.90 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 2013 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 337.25 万元。

(4) 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 2013 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 10,623.60 万元。

(5) 上海上实湖滨新城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 2013 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 3,800.00 万元。

(6) 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 2013 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 195.00 万元。

(7) 成都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 2013 年 12 月 31 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 4,525.00 万元。

2、截至 2013 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、资产负债表日后利润分配情况说明

2014 年 3 月 27 日，公司第六届董事会第八次会议通过 2013 年度利润分配预案，以 2013 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 0.50 元（含税），合计分配现金红利 54,168,543.65 元，剩余未分配利润 729,423,958.03 元结转下一年度。上述方案尚待公司股东大会通过。

2、根据公司于 2014 年 1 月 24 日召开的总裁办公会议，审议通过了公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司与上海实业东滩投资开发(集团)有限公司共同出资成立上实养老产业平台

公司，并由该平台公司与其他合作伙伴共同成立合资项目公司开发建设养老社区项目。该平台公司(上海实业养老投资有限公司)注册于中国(上海)自由贸易试验区。

3、公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司于 2014 年 1 月 28 日通过竞买方式竞得位于上海嘉定新城的 G05-6 地块，地块土地出让面积为 32,990.90M²，土地用途为商住办，价格为人民币 26,393 万元。上海上实城市发展投资有限公司拟在上海嘉定设立全资子公司，用于经营开发上述地块项目。2014 年 3 月 14 日，该公司已经注册成立。

十、其他重要事项

1、根据 2013 年 10 月 29 日公司召开的第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司收购天津永嘉股权投资基金合伙企业持有的上海上实锦绣花城置业有限公司 48%股权的议案》，收购价格为 32,500 万元。收购完成后，公司持有上海上实锦绣花城置业有限公司 100%股权。上述股权变更手续已于报告期内完成。

2、根据公司于 2013 年 5 月 16 日召开的总裁办公会议，审议通过了转让湖州湖鸿投资发展有限公司 100%股权及湖州湖滨投资发展有限公司 100%股权的相关事项。公司及全资子公司上海上实城市发展投资有限公司与受让方湖州吴兴南太湖建设投资有限公司就上述两公司股权转让之交割手续已经于报告期内完成。

3、根据 2013 年 11 月 28 日公司第六届董事会第六次会议，审议通过了《关于公司持有的上海丰启置业有限公司 42%股权挂牌转让的议案》，同意公司将持有的上海丰启置业有限公司(以下简称“上海丰启”)42%股权通过上海联合产权交易所挂牌出售。公司于 2014 年 1 月 7 日与受让方上海城投置地(集团)有限公司签订《产权交易合同》，将上述股权转让，转让价格为人民币 704,117,667.52 元。

根据 2013 年 12 月 27 日公司第六届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司持有的上海丰启置业有限公司 9%股权挂牌转让的议案》，同意公司将持有的上海丰启 9%股权通过上海联合产权交易所挂牌出售。公司于 2014 年 1 月 28 日与受让方上海城投置地(集团)有限公司签订《产权交易合同》，将上述股权转让，转让价格为人民币 150,882,357.33 元。

4、根据公司于 2013 年 7 月 4 日召开的总裁办公会议，审议并通过了由公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司出资，在哈尔滨设立新项目公司哈尔滨上实城市发展有限公司之事项，

注册资本为 1,000 万元人民币。该公司已于本报告期内设立。

5、公司于 2009 年与公司第二大股东上海上实投资发展有限公司(以下简称“上实投资”)签订股权转让合同,转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司(以下简称“远东桥梁”)100%股权。该股权转让完毕后,远东桥梁因涉及三起民事诉讼(其中所涉法律关系发生在股权转让合同成立之前),直接导致上实投资股东权益的损失,故上实投资对本公司提起诉讼,请求公司赔偿其股权损失。本报告期公司根据上海市黄浦区人民法院之民事判决书,赔偿上实投资人民币 4,059,616.63 元。本公司根据判决结果赔付后,于 2013 年 4 月 3 日启动了对远东桥梁原股东上海市政工程设计研究总院(集团)有限公司、上海公路桥梁(集团)有限公司、上海市基础工程有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工有限公司、上海浦江缆索股份有限公司等八家单位的诉讼,请求判决八位被告共同赔偿公司损失人民币 4,079,255.10 元。上海市黄浦区人民法院于 2013 年 12 月 6 日初审判决,判决上述八家单位共同赔偿公司人民币 2,965,584.63 元。对方不服,提出上诉。截至报告日,该案件尚处于二审之中。

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>279,715.52</u>	<u>100.00%</u>	=	-
合计	<u>279,715.52</u>	<u>100.00%</u>	=	-

(续上表)

种类	年初数			
	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>3,721,722.61</u>	<u>100.00%</u>	=	-
合计	<u>3,721,722.61</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

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	279,715.52	-	-	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款项。

(3) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
湖州湖峻置业有限公司	子公司	236,500.00	1 年以内	84.55%
湖州湖峰置业有限公司	子公司	41,215.52	1-2 年	14.73%
大理上实城市发展有限公司	子公司	<u>2,000.00</u>	3 年以上	<u>0.72%</u>
合计		<u>279,715.52</u>		<u>100.00%</u>

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
湖州湖峻置业有限公司	子公司	236,500.00	84.55%
湖州湖峰置业有限公司	子公司	41,215.52	14.73%
大理上实城市发展有限公司	子公司	<u>2,000.00</u>	<u>0.72%</u>
合计		<u>279,715.52</u>	<u>100.00%</u>

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面金额	比例	坏账准备金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,172,966,890.05	94.99%	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	219,933,711.37	5.01%	678,358.76	100.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	=	=	=	=
合计	<u>4,392,900,601.42</u>	<u>100.00%</u>	<u>678,358.76</u>	<u>100.00%</u>

(续上表)

种类	年初数			
----	-----	--	--	--

	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	4,122,504,530.14	99.54%	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款				
账龄组合	18,429,704.28	0.45%	73,846.74	11.57%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	<u>564,400.00</u>	<u>0.01%</u>	<u>564,400.00</u>	<u>88.43%</u>
合计	<u>4,141,498,634.42</u>	<u>100.00%</u>	<u>638,246.74</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			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	219,896,372.09	0.30%	659,689.12	18,392,365.00	0.30%	55,177.10
1 至 2 年	-	5.00%	-	-	5.00%	-
2 至 3 年	-	10.00%	-	-	10.00%	-
3 年以上	<u>37,339.28</u>	50.00%	18,669.64	<u>37,339.28</u>	50.00%	<u>18,669.64</u>
合计	<u>219,933,711.37</u>		<u>678,358.76</u>	<u>18,429,704.28</u>		<u>73,846.74</u>

(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款项。

(3) 本报告期末金额较大的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	2,790,599,697.50
应收联营企业款项	<u>1,382,367,192.55</u>
合计	<u>4,172,966,890.05</u>

(4) 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
泉州市上实投资发展有限公司	联营企业	1,382,367,192.55	1 年以内、1-2 年、2-3 年	31.47%
上海丰泽置业有限公司	子公司	946,758,319.06	1 年以内、1-2 年	21.55%
上海上实锦绣花城置业有限公司	子公司	776,839,700.61	1 年以内、1-2 年	17.68%
湖州湖峻置业有限公司	子公司	299,602,920.21	1 年以内	6.82%
哈尔滨上实城市发展有限公司	子公司	<u>298,303,391.36</u>	1 年以内	<u>6.79%</u>
合计		<u>3,703,871,523.79</u>		<u>84.31%</u>

(5) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
------	--------	----	-------------

泉州市上实投资发展有限公司	联营企业	1,382,367,192.55	31.47%
上海丰泽置业有限公司	子公司	946,758,319.06	21.55%
上海上实锦绣花城置业有限公司	子公司	776,839,700.61	17.68%
湖州湖峻置业有限公司	子公司	299,602,920.21	6.82%
哈尔滨上实城市发展有限公司	子公司	298,303,391.36	6.79%
青岛上实城市发展有限公司	子公司	139,345,346.45	3.17%
湖州湖源投资发展有限公司	子公司	137,275,545.21	3.13%
上海丰茂置业有限公司	子公司	70,727,529.68	1.61%
成都上实置业有限公司	子公司	67,199,221.55	1.53%
湖州湖润建设管理有限公司	子公司	<u>54,547,723.37</u>	<u>1.24%</u>
合计		<u>4,172,966,890.05</u>	<u>94.99%</u>

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额
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	权益法	300,000,000.00	287,502,541.59	-512,892.03	286,989,649.56
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
上海丰茂置业有限公司	成本法	210,157,488.58	210,157,488.58		210,157,488.58
上海丰启置业有限公司	成本法	179,852,329.97	179,852,329.97		179,852,329.97
重庆华新国际实业有限公司	成本法	180,512,264.98	180,512,264.98	-137,471,357.00	43,040,907.98
成都上实置业有限公司	成本法	300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
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	77,323,519.74	-8,992,087.32	68,331,432.42
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	-15,166,383.42	4,466,475.37
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
上海上实锦绣花城置业有限公司	成本法	345,000,000.00	20,000,000.00	325,000,000.00	345,000,000.00
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

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额
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
上海高阳宾馆有限公司	成本法	1,528,273.62	1,528,273.62		1,528,273.62
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				
上海智颖置业有限公司	成本法	-	-	-	-
合计		<u>3,451,218,700.86</u>	<u>3,033,198,662.19</u>	<u>154,861,970.36</u>	<u>3,188,060,632.55</u>

(续上表 1)

被投资单位	在被投资单位	在被投资单位	在被投资单位持股比例
	持股比例	表决权比例	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	100.00%	100.00%	-
泉州市上实投资发展有限公司	49.00%	49.00%	-
上实发展(青岛)投资开发有限公司	48.37%	60.46%	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	51.00%	51.00%	-
上海丰茂置业有限公司	51.00%	51.00%	-
上海丰启置业有限公司	51.00%	51.00%	-
重庆华新国际实业有限公司	50.00%	50.00%	-
成都上实置业有限公司	50.40%	50.40%	-
天津市中天兴业房地产开发有限公司	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	17.65%	17.65%	-
上海上实南开地产有限公司	100.00%	100.00%	-
上海实业开发有限公司	32.27%	32.27%	-
哈尔滨上实置业有限公司	100.00%	100.00%	-
上海丰泽置业有限公司	51.00%	51.00%	-
上海长海房地产发展有限公司	51.00%	51.00%	-
上海上实物业管理有限公司	85.00%	85.00%	-
哈尔滨上实投资有限公司	100.00%	100.00%	-
上海上实锦绣花城置业有限公司	100.00%	100.00%	-
福建上实地产开发有限公司	10.00%	10.00%	-
湖州湖峻置业有限公司	49.00%	100.00%	全资子公司持有其余股份

<u>被投资单位</u>	<u>在被投资单位</u> <u>持股比例</u>	<u>在被投资单位</u> <u>表决权比例</u>	<u>在被投资单位持股比例</u> <u>与表决权比例不一致的说明</u>
湖州湖峰置业有限公司	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	100.00%	100.00%	-
成都上实置地有限公司	100.00%	100.00%	-
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	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	100.00%	100.00%	-
湖州湖润建设管理有限公司	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销有限公司	100.00%	100.00%	-
上海智颖置业有限公司	100.00%	100.00%	-
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	-	-	-
上海丰茂置业有限公司	-	-	-
上海丰启置业有限公司	-	-	-
重庆华新国际实业有限公司	-	-	8,500,000.00
成都上实置业有限公司	-	-	-
天津市中天兴业房地产开发有限公司	-	-	9,120,000.00
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	-	-	-
哈尔滨上实置业有限公司	-	-	100,000,000.00
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	-	-	14,111,220.16
哈尔滨上实投资有限公司	-	-	-
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	-	-	-

<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>
湖州湖峰置业有限公司	-	-	-
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	-	-	-
上海高阳宾馆有限公司	-	-	-
湖州湖润建设管理有限公司	-	-	-
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	-	-	-
上海智颖置业有限公司	=	=	<u>100,000,000.00</u>
合计	=	=	<u>231,731,220.16</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 51%股权	3,000.00 万元	一年内到期非流动负债 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	85,849,874.08	90,385,671.68
其他业务收入	<u>9,435,152.00</u>	<u>8,594,032.69</u>
合计	<u>95,285,026.08</u>	<u>98,979,704.37</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	47,789,220.78	49,507,483.97
其他业务成本	=	=
合计	<u>47,789,220.78</u>	<u>49,507,483.97</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>	
	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>	<u>营业收入</u>	<u>营业成本</u>
房地产行业	71,515,905.51	33,455,252.21	74,561,388.63	33,683,200.92
其它行业	<u>14,333,968.57</u>	<u>14,333,968.57</u>	<u>15,824,283.05</u>	<u>15,824,283.05</u>

合计	<u>85,849,874.08</u>	<u>47,789,220.78</u>	<u>90,385,671.68</u>	<u>49,507,483.97</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	71,515,905.51	33,455,252.21	74,561,388.63	33,683,200.92
其它	<u>14,333,968.57</u>	<u>14,333,968.57</u>	<u>15,824,283.05</u>	<u>15,824,283.05</u>
合计	<u>85,849,874.08</u>	<u>47,789,220.78</u>	<u>90,385,671.68</u>	<u>49,507,483.97</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	83,165,932.66	45,105,279.36	80,944,888.71	40,066,701.00
西南地区	2,683,941.42	2,683,941.42	3,781,751.21	3,781,751.21
华北地区	=	=	<u>5,659,031.76</u>	<u>5,659,031.76</u>
合计	<u>85,849,874.08</u>	<u>47,789,220.78</u>	<u>90,385,671.68</u>	<u>49,507,483.97</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	38,068,437.25	39.95%

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	231,731,220.16	161,349,604.33
权益法核算的长期股权投资收益	-512,892.03	-147,417.82
处置长期股权投资产生的投资收益	13,439,116.32	22,138,871.41
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>235,665,357.13</u>	<u>174,348,970.60</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>
哈尔滨上实置业有限公司	100,000,000.00		本期进行了股利分配
上海智颖置业有限公司	100,000,000.00	--	本期进行了股利分配
上海上实物业管理有限公司	14,111,220.16	11,849,604.33	股利分配变动
天津市中天兴业房地产开发有限公司	9,120,000.00	-	本期进行了股利分配
重庆华新国际实业有限公司	8,500,000.00	15,000,000.00	股利分配变动
上海上实置业有限公司	=	<u>134,500,000.00</u>	本期未进行股利分配
合计	<u>231,731,220.16</u>	<u>161,349,604.33</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>
泉州市上实投资发展有限公司	-512,892.03	-147,417.82	被投资公司当期损益变动

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	142,693,018.25	100,321,143.52
加：资产减值准备	40,112.02	30,804.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,370,424.49	1,352,069.60
无形资产摊销	-	-
长期待摊费用摊销	2,462,006.57	1,371,123.12
投资性房地产摊销	26,459,312.04	26,459,312.04
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)	-415,051.96	-22,716.99
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)	119,873,451.08	87,275,827.02
投资损失(收益以“-”号填列)	-235,665,357.13	-174,348,970.60
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-10,028.00	-7,701.11
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)	4,006,407.09	-4,059,950.88
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	706,762,512.98	170,053,552.44

项目	本期金额	上期金额
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	767,576,807.43	208,424,492.58
(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	4,230,174,126.04	1,486,844,301.96
减: 现金的年初余额	1,486,844,301.96	448,330,461.36
加: 现金等价物的期末余额		-
减: 现金等价物的年初余额		-
现金及现金等价物净增加额	2,743,329,824.08	1,038,513,840.60

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	67,929,525.92	-
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)	28,824,939.06	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	22,074,574.94	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-4,079,255.10	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		-
受托经营取得的托管费收入	500,000.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	19,566,144.12	-
所得税影响额	-18,845,746.38	-
少数股东权益影响额(税后)	-3,360,384.26	-
合计	112,609,798.30	

注: 各非经常性损益项目按税前金额列示。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净	每股收益	
	资产收益率	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.79%	0.40	0.40
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.52%	0.30	0.30

3、公司财务报表主要项目的变动情况及原因的说明

(1) 资产负债表(金额单位：万元)

项目	期末余额	年初余额	增减幅度	主要原因
预付款项	34.74	9,483.70	-99.63%	本期结转至存货核算所致
其他非流动资产	1,284.53	1,855.43	-30.77%	摊销子公司股权溢价所致
应交税费	-2,628.20	9,378.48	-128.02%	预收款增加导致预缴税费增加所致
应付股利	2,657.61	491.88	440.29%	应付未付股利款项增加所致
其他应付款	436,130.45	308,548.98	41.35%	代收款项增加所致
一年内到期的非流动 负债	214,651.12	140,100.00	53.21%	一年内到期的银行借款增加所致

(2) 利润表(金额单位：万元)

项目	本期发生额	上期发生额	增减幅度	主要原因
销售费用	9,774.20	6,917.43	41.30%	广告宣传费增加所致
资产减值损失	2,432.65	1,559.36	56.00%	计提存货跌价损失所致
投资收益	-367.42	39,617.44	-100.93%	上年同期股权转让收益较多所致
营业外收入	5,018.39	14,650.42	-65.75%	上年同期收到补偿款较多所致

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、总裁、财务总监签名并盖章的会计报表。
- (二) 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。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：陆申
上海实业发展股份有限公司
2014 年 3 月 28 日