

上海实业发展股份有限公司

2005 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告正文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告正文。

1.2、公司全体董事出席董事会会议。

1.3、上海上会会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4、公司董事长陈伟恕先生，总裁卢铿先生，财务总监赵卫群女士声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	G 实发展
股票代码	600748
上市交易所	上海证券交易所
注册地址	上海市浦东南路 1085 号华申大厦 6 层
办公地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 33 层
邮政编码	200021
公司国际互联网网址	www.sidlgroup.com
电子信箱	sid748@sidlgroup.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	阚兆森先生	陈建梅女士
联系地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 33 层	上海市淮海中路 98 号金钟广场 33 层
电话	021-53858859	021-53858859
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	2005 年	2004 年	本年比上年增减 (%)	2003 年
主营业务收入	1,277,819,336.63	571,011,092.63	123.78	307,046,675.32
利润总额	389,773,369.79	198,360,386.83	96.50	121,296,146.51
净利润	130,605,844.20	81,188,622.44	60.87	67,608,048.53
扣除非经常性损益的净利润	130,822,946.81	71,630,850.53	82.63	29,227,171.23
经营活动产生的现金流量净额	144,799,774.24	-369,364,454.74	139.20	-147,207,295.02
	2005 年末	2004 年末	本年末比上年末 增减(%)	2003 年末
总资产	3,815,870,943.60	3,083,863,042.02	23.74	2,550,499,070.13
股东权益 (不含少数股东权益)	1,272,552,968.10	1,182,458,901.12	7.62	1,132,415,440.03

3.2 主要财务指标

单位:元 币种:人民币

	2005 年	2004 年	本年比上年增减(%)	2003 年
每股收益	0.22	0.14	57.14	0.12
最新每股收益	0.22			
净资产收益率 (%)	10.26	6.87	增加 3.39 个百分点	5.97
扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率 (%)	10.28	6.06	增加 4.22 个百分点	2.58
每股经营活动产生的现金流量净额	0.25	-0.63	139.68	-0.25
	2005 年末	2004 年末	本年末比上年末增减(%)	2003 年末
每股净资产	2.17	2.01	7.96	1.93
调整后的每股净资产	2.15	2.01	6.97	1.92

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	-66,202.49
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-230,185.82
以前年度已经计提各项减值准备的转回	1,852.92
所得税影响数	77,432.78
合计	-217,102.61

3.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 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	380,341,216	64.73						380,341,216	64.73
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
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									
有限售条件股份合计	380,341,216	64.73						380,341,216	64.73
二、无限售条件股份									
1、人民币普通股	207,200,427	35.27						207,200,427	35.27
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件股份合计	207,200,427	35.27						207,200,427	35.27
三、股份总数	587,541,643	100						587,541,643	100

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数		48,806			
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	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海上实（集团）有限公司	国有股东	64.73	380,341,216	380,341,216	无
王峥	其他	0.34	1,969,840	0	未知
上海申能资产管理有限公司	其他	0.32	1,872,402	0	未知
国泰君安证券股份有限公司	其他	0.32	1,855,063	0	未知
孙妙琴	其他	0.24	1,433,882	0	未知
权证创设履约担保证券交收专用帐户—国泰君安证券股份有限公司	其他	0.13	786,034	0	未知
南航集团财务有限公司	其他	0.13	762,663	0	未知
储建伟	其他	0.12	688,644	0	未知
陈珊珊	其他	0.11	649,989	0	未知
潘瑞英	其他	0.10	575,520	0	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数量	股份种类
王峥	1,969,840	其它
上海申能资产管理有限公司	1,872,402	其它
国泰君安证券股份有限公司	1,855,063	其它
孙妙琴	1,433,882	其它
权证创设履约担保证券交收专用帐户—国泰君安证券股份有限公司	786,034	其它
南航集团财务有限公司	762,663	其它
储建伟	688,644	其它
陈珊珊	649,989	其它
潘瑞英	575,520	其它
欧阳天元	556,380	其它
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名无限售条件股东中未知其有关联关系或一致行动人关系	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1) 控股股东情况

公司名称：上海上实（集团）有限公司

法人代表：陈伟恕

注册资本：18.59 亿元人民币

成立日期：1996 年 8 月 20 日

主要经营业务或管理活动：实业投资，国内贸易（除专项规定），授权范围内的国有资产经营与管理。上海上实（集团）有限公司是上海市人民政府重点扶持的大型企业集团，拥有 10 多家直属企业，投资业务领域涉及高新技术、金融投资、商务网络、房地产、工业投资、现代农业和国内贸易等，是上海实业（集团）有限公司在中国境内的执行总部。

(2) 实际控制人情况

公司名称：上海实业（集团）有限公司

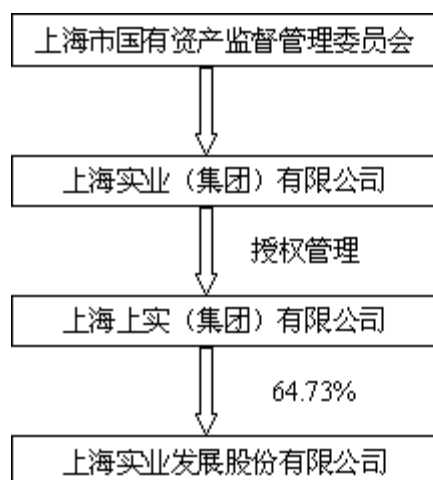
法人代表：蔡来兴

注册资本：1,000 万港元

成立日期：1981 年 7 月 17 日

主要经营业务或管理活动：上海实业（集团）有限公司，是上海市国有资产监督管理委员会全资拥有的海外（香港）窗口公司，是上海在海外规模最大、实力最强的综合型企业集团，在境内外拥有五个直属企业集团和多家上市公司，在北美、日本、欧洲、独联体、大洋洲、南非、中东等地建有 9 个海外地区总部，形成全球性跨国经营网络，业务遍及信息技术、生物医药、金融投资、现代物流以及基础设施、房地产、制造业、商业等。目前，集团主要经营业务包括生物医药、国际经贸、房地产三大板块。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股 币种:人民币

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	是否在股东单位或其他关联单位领取
陈伟恕	董事长	男	59	2003-02-24~2006-02-23					是
卢铿	董事、总裁	男	55	2003-02-24~2006-02-23				45 (税后)	否
杨云中	董事	男	51	2003-04-28~2006-02-23					否
	副总裁			2003-08-18~2006-02-23				36 (税后)	
朱万毅	董事	男	53	2003-02-24~2006-02-23					否
	副总裁			2003-08-18~2006-02-23				36 (税后)	
董建明	董事	男	54	2003-04-28~2006-02-23					否
	副总裁			2003-02-24~2006-02-23				36 (税后)	
姚方	董事	男	36	2003-02-24~2006-02-23					是
高培勇	独立董事	男	46	2003-02-24~2006-02-23				5 (税前)	否
龚晓航	独立董事	男	49	2003-02-24~2006-02-23				5 (税前)	否
王柏荣	独立董事	男	56	2003-02-24~2006-02-23				5 (税前)	否
瞿定	监事长	男	56	2003-02-24~2006-02-23					是
汪正纲	监事	男	55	2003-02-24~2006-02-23					是
王利华	监事	男	43	2003-11-27~2006-02-23					是
吕清远	监事	男	49	2003-08-18~2006-02-23				15 (税后)	否
周志强	监事	男	57	2003-08-18~2006-02-23				12 (税后)	否
王德钧	副总裁	男	50	2003-02-24~2006-02-23				36 (税后)	否
阚兆森	董事会秘书	男	49	2003-02-24~2006-02-23	21,309	28,128	股改送股	22 (税后)	否
赵卫群	财务总监	女	42	2003-02-24~2006-02-23				22 (税后)	否

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)、报告期内公司整体经营情况的回顾

1、报告期内整体经营情况

报告期内，公司管理层按照“建设精品项目，树立强势品牌，加强企业管理，取得更大进步”的经营目标和工作要求，积极贯彻公司董事会的决策与部署，锐意创新、聚焦集成、强化执行、精心运筹，持续进行管理创新，加速业务推进，以管理创新促进业务推进，以业务推进实践管理创新，在业绩提升、项目建设、品牌塑造、资源整合、企业管理及公司治理等方面取得了重要的突破和明显的进展，各项工作都实现了预期目标，为今后的发展奠定了良好的基础。

报告期内，房地产行业“新政”集中连续出台，行政、金融和税收手段并举，宏观调控涵盖面广、力度空前，上海市房地产市场的土地供应总量回落、开发投资增速趋缓、房屋交易量明显减少、房价涨幅趋缓、房地产信贷增幅持续下降。在行业环境不利的情况下，公司上下齐心协力、迎难而上、积极应对，强化预算执行管理，开源节流，严格控制成本和费用，制定有效的筹融资方案，全力推进重点项目建设的开发进度，精心打造和拓展公司的产品品牌，公司经营管理形成事前预测、之中控制和事后调整分析的动态运作模式，各项经营业务和管理工作取得了新的突破，各个投资建设项目进展顺利，实现了公司经营业绩的快速增长。同时，公司积极寻找优质项目资源，以增强企业可持续发展的能力。在大力推进项目建设的同时，持续加强文化经营，践行新文化地产。“海上海新城”项目作为新文化地产的开山之作，创意产业定位成功，被上海市政府确定为首批启动的上海市现代服务业功能聚集区之一。2005 年，公司获得“第七届住交会中国名企”、“2005 年度令人尊敬的上海房地产企业”、“2005 年中国商业地产影响力企业”、“中国地产文化十大品牌企业”等多项重大荣誉，创造了经济效益和社会效益的双赢局面，有效扩大了企业和楼盘的品牌影响。

2、报告期内主要控股公司、参股公司经营情况及主要项目进展情况

上海“海上海”新城项目：报告期内，项目竣工面积达 112,123.40 平方米，在建面积 89,321 平方米；年度销售面积 73,942.67 平方米。2005 年，“海上海”新城项目荣获上海市优秀住宅金奖、中国名盘奖、地产奖、2005 中国城市标志名盘、2005 中国魅力楼盘、上海（2005）十大城市景观建筑（住宅）—海上海、中国最具投资潜力商务楼盘、年度人居经典等共计 21 项重大荣誉。计划 2006 年度实施 LOFT 底商销售、住宅销售。

上海“海源”别墅项目：该项目规划总建筑面积 36,850 平方米（占地面积 472 亩），报告期内，完成 3 幢别墅样板房的室内精装修及五幢别墅的庭院绿化景观建设；完成 13 幢别墅的土建结构封顶和外墙装饰工程；完成会所土建结构封顶、外墙装饰工程；完成一期范围内的市政基础设施配套、河道、桥涵、停车场等建设、主干道路绿化、河道湖泊的水生态治理工程。计划 2006 年度继续推进项目的建设。

上海“海云天国际广场”项目：该项目目前正处于前期开发阶段。基地范围东至大连路，南临周家嘴路，西临飘鹰花园，北隔飞虹路，建设用地面积 9,894.2 平方米。目前，该项目已取得建设用地规划许可证、建设用地批准书、房地产权证等前期证照，并

在“2005 影响中国商务建筑推介活动”中获得“中国生态创新建筑”的荣誉称号。计划 2006 年完成初步设计和审批、取得规划、施工许可证、完成施工图设计和审批及各项招标投标工作，争取下半年工程全面开工并完成部分施工。

上海“海南海”、“海东海”项目：“海南海”项目位于杨浦区江浦路以西、控江路以北，建设用地面积 18,101 平方米，该项目以购物中心和商业为主；“海东海”项目位于杨浦区锦西路以南、辽源新村以北，建筑用地面积 18,292 平方米，该项目以休闲广场和公寓式办公楼为主。报告期内，基本完成两项目的方案设计、市场调研和产品定位等项目前期工作，同时开始对扩初、施工图和地勘单位予以选定，为项目开工建设打下了良好的基础。计划 2006 年完成项目可行性研究报告审批、环评报告审批、日照分析审核等工作；根据每个项目进度要求完成开工前期的准备工作，两项目预计在 06 年年底前开工建设。

俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”项目：报告期内，完成地质勘探、总体策划、项目规划、方案设计和商务谈判等项目前期工作，并于 6 月份在该项目现场举行了奠基仪式。计划 2006 年以市场定位为基础，完成修建性详细规划设计工作，并按计划启动已具备开发条件的工程。

其它项目：报告期内，郑州“家和万世”项目四期已于 2005 年底通过竣工验收，正在办理竣工备案手续，并于 2005 年下半年开始实施销售。计划 2006 年完成家和万世小区四期住宅的销售，实现利润目标。重庆水天花园鹭岛 B2-1 区项目的施工及销售工作按计划有序进行当中。计划 2006 年开发建设水天花园鹭岛 B3-2 区，开工面积约 16,887.84 平方米，预计 6 月份开工。

(二) 报告期内公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1) 公司主营业务经营情况的说明

公司主要从事房地产开发和经营、实业投资、资产经营、国内贸易、信息服务。报告期内，公司实现主营业务收入 1,277,819,336.63 元，比上年同期增长 123.78%；实现主营业务利润 546,311,496.87 元，比上年同期增长 119.33%；实现净利润 130,605,844.20 元，比上年同期增长 60.87%。

(2) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率 (%)	主营业务收入比上年增减 (%)	主营业务成本比上年增减 (%)	主营业务利润率比上年增减 (%)
行业						
房地产行业	1,277,819,336.63	661,011,255.21	42.75	123.78	125.95	减少 0.87 个百分点
产品						
海上海	1,099,616,818.00	545,004,607.04	44.89	249.85	395.18	减少 14.54 个百分点

报告期内，公司主营业务利润包括商品房销售和房屋租赁产生的利润，占公司利润总额 140.16%，其中，控股子公司上海上实房地产有限公司销售“海上海”项目办公楼（LOFT）所产生的利润占公司利润总额 126.63%。

(3) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
华东地区	1,141,642,304.37	194.49
西南地区	60,462,454.92	-53.92
华中地区	75,714,577.34	45.25
合计	1,277,819,336.63	123.78

(4) 主要供应商、客户情况

单位:元 币种:人民币

前五名供应商采购金额合计	-	占采购总额比重	0.00
前五名销售客户销售金额合计	226,733,096.00	占销售总额比重	17.74

2、公司主要财务指标变动情况分析

(1) 资产构成同比重大变动分析

项目	资产构成 (占总资产比重%)		本年变动(%)
	2005 年	2004 年	
应收账款	7.05	1.03	584.47
短期借款	27.91	20.85	33.86
长期借款	2.05	18.35	-88.83

(2) 财务数据同比重大变动分析

单位:元 币种:人民币

项目	财务数据		本年变动(%)
	2005 年	2004 年	
营业费用	86,502,405.33	36,329,526.94	138.10
管理费用	57,849,002.68	39,172,598.48	47.68
财务费用	29,152,899.02	11,981,930.53	143.31
所得税	140,664,027.40	55,621,135.55	152.90

注：(1) 应收账款比重增长主要系控股子公司上海上实房地产有限公司开发的“海上海”项目办公楼（LOFT）实现销售，主营业务收入增长所致，同时也导致了营业费用、管理费用及所得税的增长。

(2) 短期借款和长期借款比重变化主要系由于公司融资结构变化所致。

(3) 财务费用增长主要系由于公司在报告期内增加项目开发投入，资金需求增长所致。

3、公司现金流情况分析

报告期内，公司现金及现金等价物的净增加额为 370,834,445.82 元，主要是由于经营活动产生和筹资活动产生的现金净流入。其中，经营性现金净流量为 144,799,774.24 元，比上年同期增长了 514,164,228.98 元，主要是因为“海上海”项目办公楼（LOFT）实现销售产生的现金；投资活动现金净流量为-3,839,925.65 元，比上年同期现金流出减少 200,769,510.79 元，主要是由于本期对外投资减少；筹资活动现金净流量为 230,477,856.84 元，比上年同期减少了 32.62%。

4、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海上实房地产有限公司	房地产开发与经营	海上海	3,000	94,204	27,210
河南国基家和万世置业有限公司	房地产开发与经营	家和万世	6,000	12,207	667
重庆华新国际实业有限公司	房地产开发与经营	水天花园	USD4,194	41,489	-652
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	USD500	7,756	234
成都华新国际城市发展有限公司	房地产开发与经营	锦绣花园	USD500	13,458	244

(2) 投资收益对公司净利润影响达到 10%以上的参股公司的经营情况及业绩

单位:元 币种:人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重 (%)
上海实业开发有限公司	房地产开发与经营	上海实业大厦	30,841,845.01	15,046,937.12	11.52

(三) 对公司未来发展的展望

1、公司所处的行业发展趋势

公司所处的房地产行业是国民经济的支柱产业，尽管 2005 年上半年，房地产行业受到国家的宏观调控，但从长远来看，中国房地产业正处于行业成长期，未来发展空间很大。同时，宏观调控政策效应的积极作用正初步显现，市场秩序向好，行业将步入更加稳健发展的轨道。由于各个地区经济发展和各种物业之间开发的不平衡，存在着大量的市场机会。此外房地产行业日渐呈现金融化、产业化和科技化的发展趋势。

2、公司面临的市场竞争格局

- (1) 资源和市场的集中成为越来越明显的趋势，行业竞争门槛提高；
- (2) 资本运作、企业购并成为大企业快速发展新模式中值得关注的现象；
- (3) 房地产资产证券化、房地产金融的发展方兴未艾；
- (4) 国际资本集团的进入。

3、未来发展机遇、挑战及主要优势

公司面临的挑战主要来自于国家房地产业宏观调控的影响和房地产周期的波动以及同行企业的竞争等。而公司发展的机遇在于行业处于继续发展的上升期，目前宏观调控政策使一度失衡的供求关系和价格回归理性，行业整体风险降低。同时，公司业务的主要城市—上海也面临 2010 世博会带来的机遇。

公司发展的主要优势在于：

公司控股股东上实集团雄厚的资本实力及其正积极推行的战略性业务调整，房地产业将作为集团三大主业之一，对公司未来发展提供强有力的支撑，对于有效增强市场核心竞争力和抗御市场风险的能力，提升公司品牌和规模，大幅度增加盈利能力和经济效益具有重要的意义。公司自有物业的租赁也为公司提供了稳定的现金流，为公司经营和盈利能力的稳定性和连续性提供了可靠的保障。

股权分置改革的成功实施，消除了股东之间的利益冲突，使公司治理建立了共同的利益基础，有利于公司实现市场化的制度创新，促进公司的健康发展。

4、公司发展战略

公司根据董事会制定的发展战略，秉承房产经营、地产经营、资本经营和文化经营的理念，实施以上海为基地，长三角为重点，沿海沿江出国门发展的战略，积极调整并完善公司的各项业务，做优做稳房产经营等业务，增强商业房产并购和资产管理的拓展能力，积极探索在“新文化地产”理念指导下的地产与文化的融合创新，提高企业的核心竞争能力。

5、公司未来发展战略资金需求及来源情况

公司今后的发展需要大量的资金投入。为此，公司将合理调整投融资战略，通过调整不同开发阶段项目的比例，形成滚动开发以及资金的良性循环；增加对有稳定租赁收入的商业物业的持有，保证公司有稳定的现金流入；同时在经营活动中严格控制成本，提高盈利能力。在融资方面，继续加强银企合作，制定有效的筹融资方案，采取多渠道、创新性融资方式，保证公司的资金需求，保持公司的持续健康发展。

6、公司面临的风险及解决方案

报告期内，由于房地产业作为国家宏观调控的重点之一，受到了诸多不利因素的影响。信贷政策的持续紧缩，土地供应受到严控。面对银行信贷紧缩政策，公司积极应对采取了一系列的应变举措，调整了公司的投资结构，控制投资规模，加强银企合作，加强与海外基金合作，制定有效的筹融资方案，采取多渠道融资方式，有效解决了投融资问题，并积极探讨外资银行、信托和基金等融资方式，为今后更大的融资需求作了有益的探索。同时，面对市场萎缩，销售速度放缓的局面，公司严格控制产品质量，提高产品品质，深化“新文化地产”品牌打造，增加企业产品和市场竞争力。与此同时，公司合理调整开发项目的结构，增加对短平快项目的投资及拥有租赁收益的不动产物业的投资，以保证公司有稳定的盈利来源。

7、新年度经营计划

2006 年，公司将继续保持良好的发展态势，大力推进各项经营管理工作，以效益为中心，立足主业，深化产业结构的调整，加大市场营销的力度、深度和广度，进一步提高市场份额，提升主营业务的盈利能力。在管理上，实施流程再造与组织优化，进一步健全内部管理体系，大力加强和改善企业管理工作，健全和完善规章制度；加强团队建设，优化人员配置，建立以绩效为导向的多层次、系统化、动态化的激励机制；完善公司各类监督、控制体系。在业务经营上，持续稳步地推进在建项目的建设开发，实现经营业绩的平稳增长，同时加大对商业房地产的项目开发和投资；加强物业出租的营销力度与管理，挖掘市场潜力；结合公司项目推进计划，制定年度筹融资的动态管理方案，

加强全面预算管理和成本控制，做到计划有度、运筹有方，保持现金流量的平衡；同时搞好企业品牌的完善和提升工作，增强公司的综合竞争力。

6.2 募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

变更项目情况

☐适用 ☒不适用

6.3 非募集资金项目情况

(1) 2005 年 4 月，根据公司与扬子基金《共同投资协议》的约定，公司与 YANGTZE OE LIMITED 及上海同策房产咨询有限公司共同投资在上海张江成立了上海扬子投资管理咨询有限公司，该公司注册资本为 1,888.89 万美元，其中 YANGTZE OE LIMITED 出资 1,623.5 万美元，占注册资本的 85.95%；上海同策房产咨询有限公司以人民币折合 188.89 万美元出资，占注册资本的 10%；本公司以人民币折合 76.5 万美元出资，占注册资本的 4.05%。上海扬子投资管理咨询有限公司收购了位于北京三环的北京远洋新干线 D 座建筑面积共 19,477 平方米的酒店式公寓项目。

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

6.4 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐适用 ☒不适用

6.5 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

公司本部 2005 年度实现净利润人民币 131,960,647.94 元，按《公司法》及公司章程的规定，提取 10%法定盈余公积 13,196,064.79 元，加上以前年度未分配利润 71,824,005.13 元，公司本年度可供分配的利润总额为 190,588,588.28 元。公司拟以 2005 年末总股本 587,541,643 股为基数，每 10 股分派现金红利 0.90 元，公司应付股利 52,878,747.87 元，未分配利润 137,709,840.41 元结转下一年度。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案

☐适用 ☒不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

☐适用 ☒不适用

7.2 出售资产

☐适用 ☒不适用

7.3 重大担保

☐适用 ☒不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

☐适用 ☒不适用

7.4.2 关联债权债务往来

☒适用 ☐不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
上实置业集团（上海）有限公司				6,294.34
上海淀山湖新城发展有限公司			1,800	1,800
成都华新锦绣物业管理有限公司				412.52
四川锦绣装饰工程有限公司			474.29	474.29
四川维海置业有限公司				1,988.64
合计			2,274.29	10,969.8

报告期末资金被占用情况及清欠方案

☐适用 ☒不适用

清欠方案是否能确保公司在 2006 年底彻底解决资金占用问题

☐是 ☐否 ☒不适用

7.4.3 其他重大关联交易

上海上实（集团）有限公司委托上海银行向公司发放贷款 10,000 万元用于流动资金周转，贷款年利率为 5.58%。

7.5 委托理财

☐适用 ☒不适用

7.6 承诺事项履行情况

☒ 适用 ☐ 不适用

公司控股股东上海上实（集团）有限公司在公司进行股权分置改革时承诺：

（1）所持有的原非流通股份，自股权分置改革方案实施之日起的十二个月之内不上市交易或者转让；

（2）在前项承诺期满后，通过证券交易所挂牌交易出售股份数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不超过 5%，在 24 个月内不超过 10%；

（3）通过证券交易所挂牌交易出售的股份数量，达到公司股份总数 1%的，自该事实发生之日起 2 个工作日内做出公告，但公告期间无需停止出售股份。

截至报告期末，上海上实（集团）有限公司未出现违反承诺的情况。

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

§ 8 监事会报告

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

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

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配表和现金流量表

资产负债表

编制单位:上海实业发展股份有限公司

2005 年 12 月 31 日

单位:元 币种:人民币

项目	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
资产：				
流动资产：				
货币资金	812,875,428.31	442,040,982.49	360,925,763.89	230,145,296.66
短期投资	0.00	30,000,000.00		
应收票据				
应收股利	22,220,000.00	17,211,039.15	22,220,000.00	17,211,039.15
应收利息				
应收账款	269,156,748.80	31,697,309.41	255,392.22	5,856,213.79
其他应收款	129,675,911.91	46,090,746.40	313,344,480.61	354,159,818.50
预付账款	12,301,895.92	91,026,545.35	2,892,810.00	57,592,900.00
应收补贴款				
存货	1,814,651,647.30	1,688,629,504.18	437,372,291.37	446,635,666.38
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	3,060,881,632.24	2,346,696,126.98	1,137,010,738.09	1,111,600,934.48
长期投资：				
长期股权投资	712,154,987.51	696,542,915.44	1,208,417,422.52	982,036,267.26
长期债权投资	10,000,000.00	10,000,000.00		
长期投资合计	722,154,987.51	706,542,915.44	1,208,417,422.52	982,036,267.26
其中：合并价差(贷差以“-”号表示，合并报表填列)	78,144,074.62	88,288,672.64		
其中：股权投资差额(贷差以“-”号表示，合并报表填列)				
固定资产：				
固定资产原价	40,602,014.72	45,471,070.70	6,613,815.26	6,040,875.48
减：累计折旧	16,334,571.34	16,628,430.27	2,678,231.44	1,486,354.11
固定资产净值	24,267,443.38	28,842,640.43	3,935,583.82	4,554,521.37
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	24,267,443.38	28,842,640.43	3,935,583.82	4,554,521.37
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	24,267,443.38	28,842,640.43	3,935,583.82	4,554,521.37
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用	8,566,880.47	1,781,359.17		
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	8,566,880.47	1,781,359.17	0.00	0.00
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	3,815,870,943.60	3,083,863,042.02	2,349,363,744.43	2,098,191,723.11

负债及股东权益：				
流动负债：				
短期借款	1,065,000,000.00	643,080,000.00	865,000,000.00	615,000,000.00
应付票据	2,015,281.90			
应付账款	39,345,358.58	34,419,920.27	2,191,655.00	
预收账款	7,874,552.57	31,387,049.14	2,514,410.00	
应付工资	487,006.80	398,001.50		
应付福利费	7,197,350.49	6,633,990.36	664,979.92	
应付股利	199,374.90			
应交税金	176,289,681.21	73,129,900.60	174,807.62	232,505.37
其他应交款	541,420.77	12,506.20	18,448.01	8,691.82
其他应付款	248,918,607.54	202,838,275.18	20,079,889.88	27,844,547.51
预提费用				
预计负债				
一年内到期的长期负债	310,000,000.00	27,000,000.00	100,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,857,868,634.76	1,018,899,643.25	990,644,190.43	643,085,744.70
长期负债：				
长期借款	78,058,422.67	565,893,717.80	78,058,422.67	265,893,717.80
应付债券				
长期应付款	98,017,066.00			
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	176,075,488.67	565,893,717.80	78,058,422.67	265,893,717.80
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	2,033,944,123.43	1,584,793,361.05	1,068,702,613.10	908,979,462.50
少数股东权益(合并报表填列)	509,373,852.07	316,610,779.85		
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00
减：已归还投资				
实收资本(或股本)净额	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00	587,541,643.00
资本公积	433,830,169.75	433,214,030.93	433,830,169.75	433,214,030.93
盈余公积	137,326,109.07	88,582,630.99	68,700,730.30	55,504,665.51
其中：法定公益金	37,726,076.54	37,726,076.54	29,840,279.15	29,840,279.15
未分配利润	113,855,046.28	73,120,596.20	190,588,588.28	112,951,921.17
拟分配现金股利	52,878,747.87	41,127,915.01	52,878,747.87	41,127,915.01
外币报表折算差额(合并报表填列)				
减：未确认投资损失(合并报表填列)				
所有者权益(或股东权益)合计	1,272,552,968.10	1,182,458,901.12	1,280,661,131.33	1,189,212,260.61
负债和所有者权益(或股东权益)总计	3,815,870,943.60	3,083,863,042.02	2,349,363,744.43	2,098,191,723.11

公司法定代表人：陈伟恕

总裁：卢铿

财务总监：赵卫群

制表人：方芳

利润及利润分配表

2005 年 1-12 月

编制单位:上海实业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	合并		母公司	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	1,277,819,336.63	571,011,092.63	64,149,224.09	65,587,023.09
减:主营业务成本	661,011,255.21	292,541,668.53	53,408,528.11	41,156,029.22
主营业务税金及附加	70,496,584.55	29,384,226.08	1,617,010.25	2,207,012.07
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	546,311,496.87	249,085,198.02	9,123,685.73	22,223,981.80
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)	2,620,005.60	27,391,740.71		
减:营业费用	86,502,405.33	36,329,526.94	1,365,052.15	
管理费用	57,849,002.68	39,172,598.48	24,456,537.75	22,229,184.95
财务费用	29,152,899.02	11,981,930.53	32,441,789.59	11,144,630.87
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	375,427,195.44	188,992,882.78	-49,139,693.76	-11,149,834.02
加:投资收益(损失以“-”号填列)	14,854,349.51	9,713,703.00	181,109,637.28	88,824,504.05
补贴收入				
营业外收入	135,085.11	78,877.73		2,500.00
减:营业外支出	643,260.27	425,076.68	9,295.58	280,690.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	389,773,369.79	198,360,386.83	131,960,647.94	77,396,480.03
减:所得税	140,664,027.40	55,621,135.55		-3,474,441.02
减:少数股东损益	118,503,498.19	61,550,628.84		
加:未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	130,605,844.20	81,188,622.44	131,960,647.94	80,870,921.05
加:年初未分配利润	73,120,596.20	62,654,725.53	112,951,921.17	73,588,720.43
其他转入				
六、可供分配的利润	203,726,440.40	143,843,347.97	244,912,569.11	154,459,641.48
减:提取法定盈余公积	48,361,343.91	22,423,746.00	13,196,064.79	8,087,092.11
提取法定公益金		11,211,873.01		4,043,546.05
提取职工奖励及福利基金(合并报表填列)	0.00	1,805,001.14		
提取储备基金	382,134.17	2,998,924.81		
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供股东分配的利润	154,982,962.32	105,403,803.01	231,716,504.32	142,329,003.32
减:应付优先股股利				
提取任意盈余公积		2,906,124.66		
应付普通股股利	41,127,916.04	29,377,082.15	41,127,916.04	29,377,082.15
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	113,855,046.28	73,120,596.20	190,588,588.28	112,951,921.17
补充资料:				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益				
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额				
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额				
5.债务重组损失				
6.其他				

公司法定代表人:陈伟恕

总裁:卢铿

财务总监:赵卫群

制表人:方芳

现金流量表
2005 年 1-12 月

编制单位: 上海实业发展股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	
	合并数	母公司数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,018,993,272.34	78,188,645.03
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	205,030,054.71	27,602,929.20
经营活动现金流入小计	1,224,023,327.05	105,791,574.23
购买商品、接受劳务支付的现金	718,585,360.89	43,988,632.42
支付给职工以及为职工支付的现金	34,279,191.54	9,220,713.32
支付的各项税费	128,064,203.25	7,771,716.37
支付的其他与经营活动有关的现金	198,294,797.13	29,061,489.81
经营活动现金流出小计	1,079,223,552.81	90,042,551.92
经营活动现金流量净额	144,799,774.24	15,749,022.31
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	30,000,000.00	0.00
其中：出售子公司收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	27,258,866.65	60,861,210.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	27,850.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金		0.00
投资活动现金流入小计	57,286,716.65	60,861,210.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	2,206,392.24	588,739.78
投资所支付的现金	58,920,250.06	135,920,250.06
支付的其他与投资活动有关的现金		0.00
投资活动现金流出小计	61,126,642.30	136,508,989.84
投资活动产生的现金流量净额	-3,839,925.65	-75,647,779.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	98,094,168.19	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
借款所收到的现金	1,389,664,176.00	1,003,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		462,620,049.22
筹资活动现金流入小计	1,487,758,344.19	1,465,620,049.22
偿还债务所支付的现金	1,108,853,251.60	840,835,295.13
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	148,427,235.75	98,805,529.38
其中：支付少数股东的股利		
支付的其他与筹资活动有关的现金		335,300,000.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
筹资活动现金流出小计	1,257,280,487.35	1,274,940,824.51
筹资活动产生的现金流量净额	230,477,856.84	190,679,224.71
四、汇率变动对现金的影响	-603,259.61	
五、现金及现金等价物净增加额	370,834,445.82	130,780,467.23

补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	130,605,844.20	131,960,647.94
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	118,503,498.19	
减：未确认的投资损失		
加：计提的资产减值准备	5,468,025.76	-35,687.90
固定资产折旧	3,335,626.33	1,198,381.75
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	-6,163,872.25	
待摊费用减少(减：增加)		
预提费用增加(减：减少)		
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	36,772.41	0.00
固定资产报废损失	68,656.83	9,295.58
财务费用	36,506,315.01	35,018,031.24
投资损失(减：收益)	-14,854,349.51	-181,109,637.28
递延税款贷项(减：借项)		
存货的减少(减：增加)	-32,701,287.64	9,263,375.01
经营性应收项目的减少(减：增加)	-321,481,490.41	-4,702,375.32
经营性应付项目的增加(减：减少)	225,427,035.32	24,146,991.29
其他(预计负债的增加)	49,000.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	144,799,774.24	15,749,022.31
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	812,875,428.31	360,925,763.89
减：现金的期初余额	442,040,982.49	230,145,296.66
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	370,834,445.82	130,780,467.23

公司法定代表人：陈伟恕

总裁：卢铿

财务总监：赵卫群

制表人：方芳

9.3 如果与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化，提供具体说明

与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

本报告期无重大会计差错更正

9.5 如果与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化，提供具体说明

公司本期新纳入合并报表范围的子公司共 2 家，为本期投资设立的上海海锦房地产有限公司和上海海际房地产有限公司。

上海实业发展股份有限公司

董事长： 陈伟恕

二〇〇六年三月三十一日