

上海实业发展股份有限公司

600748

2007 年半年度报告



二〇〇七年八月十日

目录

一、重要提示.....	3
二、公司基本情况.....	4
三、股本变动及股东情况.....	6
四、董事、监事和高级管理人员.....	9
五、董事会报告.....	10
六、重要事项.....	13
七、财务报告.....	18
八、备查文件目录.....	73

一、重要提示

- 1、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。
- 2、公司全体董事出席董事会会议。
- 3、公司半年度财务报告已经上海上会会计师事务所审计并出具了标准无保留意见的审计报告。
- 4、公司董事长马成樑、总裁卢铿先生及财务总监赵卫群女士声明:保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：上海实业发展股份有限公司
公司英文名称：SHANGHAI INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO., LTD
公司英文名称缩写：SID
- 2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所
公司 A 股简称：上实发展
公司 A 股代码：600748
- 3、公司注册地址：上海市浦东南路 1085 号华申大厦 6 层
公司办公地址：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
公司电子信箱：sid748@sidlgroup.com
- 4、公司法定代表人：马成樑先生
- 5、公司董事会秘书：阚兆森先生
公司证券事务代表：陈英女士
电话：021-53858859
传真：021-53858879
E-mail：sid748@sidlgroup.com
联系地址：上海市淮海中路 98 号金钟广场 33 层
- 6、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

(二) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比上年度期末增减(%)
		调整后	调整前	
总资产	3,201,958,747.14	3,268,752,933.72	3,348,746,338.15	-2.04
所有者权益(或股东权益)	1,343,882,069.45	1,314,358,727.23	1,350,434,790.06	2.25
每股净资产(元)	2.29	2.24	2.30	2.23
	报告期(1-6月)	上年同期		本报告期比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业利润	71,566,888.75	243,969,192.52	10,346,274.12	-70.67
利润总额	71,897,586.82	243,836,137.04	165,031,130.36	-70.51
净利润	29,523,342.22	193,254,722.61	151,588,409.67	-84.72
扣除非经常性损益的净利润	29,317,541.65	-2,435,058.36	-2,435,035.56	1,303.98
基本每股收益(元)	0.05	0.33	0.26	-84.85
稀释每股收益(元)	0.05	0.33	0.26	-84.85
净资产收益率(%)	2.20	14.70	10.66	减少 12.50 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	78,279,787.50	-78,582,863.42	-84,941,935.03	199.61
每股经营活动产生的现金流量净额	0.13	-0.13	-0.14	200.00

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	13,914.79
除上述各项之外的其他营业外收支净额	251,976.72
所得税影响	-60,090.93
合计	205,800.58

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

	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	350,964,134	59.73						350,964,134	59.73
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、人民币普通股	236,577,509	40.27						236,577,509	40.27
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	587,541,643	100						587,541,643	100

说明：截至 2007 年 6 月 30 日，上海上实（集团）有限公司（以下简称“上海上实”）通过上海证券交易所挂牌出售公司股份共计 26,934,100 股，占公司股份总数的 4.58%，上海上实共计持有公司股份总数 353,407,116 股，占公司股份总数的 60.15%。

(二) 股东情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数		16,627				
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海上实(集团)有限公司	国有法人	60.15	353,407,116			无
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	其他	1.47	8,658,210			未知
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	1.11	6,530,416			未知
中国工商银行—招商核心价值混合型证券投资基金	其他	1.09	6,420,350			未知
中国工商银行—申万巴黎新动力股票型证券投资基金	其他	1.06	6,225,540			未知
中信实业银行—招商优质成长股票型证券投资基金	其他	1.04	6,119,770			未知
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金	其他	0.78	4,576,047			未知
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金	境外自然人	0.77	4,541,437			未知
中国工商银行—东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金	其他	0.77	4,523,227			未知
东海证券有限责任公司	其他	0.73	4,293,142			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		
中国银行—景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金			8,658,210	人民币普通股		
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金			6,530,416	人民币普通股		
中国工商银行—招商核心价值混合型证券投资基金			6,420,350	人民币普通股		
中国工商银行—申万巴黎新动力股票型证券投资基金			6,225,540	人民币普通股		
中信实业银行—招商优质成长股票型证券投资基金			6,119,770	人民币普通股		
中国工商银行—上投摩根内需动力股票型证券投资基金			4,576,047	人民币普通股		
中国工商银行—建信优选成长股票型证券投资基金			4,541,437	人民币普通股		
中国工商银行—东吴嘉禾优势精选混合型开放式证券投资基金			4,523,227	人民币普通股		
东海证券有限责任公司			4,293,142	人民币普通股		
大成价值增长证券投资基金			4,100,000	人民币普通股		
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		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
		可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
上海上实(集团)有限公司	380,341,216	2006年12月26日	29,377,082	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；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%。
	350,964,134	2007年12月26日	29,377,082	
	321,587,052	2008年12月26日	321,587,052	

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股数	期末持股数	变动原因
马成樑	董事长					
陆申	副董事长					
卢铿	董事、总裁					
杨云中	董事、副总裁					
邓念	董事					
龚力行	董事					
高培勇	独立董事					
龚晓航	独立董事					
王柏棠	独立董事					
瞿定	监事长					
周道洪	监事					
王利华	监事					
吕清远	监事					
潘人健	监事					
王德钧	副总裁					
阚兆森	副总裁、董事会秘书	58,728			58,728	
赵卫群	财务总监					

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 董事会报告

报告期内，国家宏观经济发展态势良好，上海乃至全国各地的房地产市场持续升温，在日趋活跃的市场环境下，公司继续秉承董事会制定的总体思路和发展要求，加强内部管理，严格控制成本，积极推进各项工程建设，不断完善法人治理结构，各项工作均稳步开展，运营管理质量得到了进一步提升，并取得了良好的成效。报告期内，公司实现营业收入 372,475,323.13 元，与上年同期相比下降了 45.24%，主要系上年同期金隆大厦项目整体出售所致；营业利润 71,566,888.75 元，与上年同期相比下降了 70.67%，主要系上年同期转让浦发银行股权所致；实现净利润 29,523,342.22 元，与上年同期相比下降了 84.72%，主要系上年同期转让浦发银行股权所致。

公司重点投资项目情况：

上海“海上海”新城项目：该项目总面积 228159.90 平方米，2007 年上半年竣工 42507.90 平方米，报告期内该项目已全部竣工。报告期内住宅 4#、6# 楼及地下 3 号汽车库工程通过竣工验收，住宅东区通过区质竣工验收并取得竣工备案证。报告期内销售面积 24647.56 平方米，下半年预计销售面积 23809.44 平方米。

上海“海源”别墅项目：报告期内，该项目完成一期工程样板区五幢别墅的工程质量回访整改工作，完成 13 幢别墅的面积预测并取得预测报告，对会所及别墅的已安装的主要设备和设施进行规范的维护保养，并做好正式送电的各项准备工作，同时继续实施对该项目的重新定位及调整工作。

上海“海东海”“海南海”项目：报告期内，继续实施项目的开发建设的前期工作，由于地铁公司交地滞后致使该项目不能按计划实施。上半年两项目公司根据情况变化，选定专业单位对一审通过的规划设计方案进行专题研究和调优，启动该项目设备材料、专业地下结构设计顾问及投资监理公司的招投标工作及确定第三方咨询机构等。

上海“海云天国际广场”项目：该项目建筑总面积 47496 平方米，报告期内对该项目初步设计方案进行调整，规划调整方案已基本确立，正在实施规划方案的报批工作，计划 2007 年下半年度开工建设。

成都“锦绣森林”项目：该项目总面积 221921.09 平方米，已开工面积 193635.99 平方米。报告期内开工面积 79794.7 平方米，竣工面积 45925.40 平方米，销售面积 38442.71 平方米，下半年预计竣工面积 63915.9 平方米，预计销售面积 41333 平方米。

重庆“水天花园”项目：该项目总面积 17103.90 平方米，已开工面积 B3-2 区 A 标段 9333 平方米。上半年销售面积 6647.27 平方米，预计下半年销售面积 5566.75 平方米。报告期内，该项目荣获 2007 年度重庆“广厦奖”住宅类银奖。

俄罗斯“波罗的海明珠”项目：报告期内，10000 平方米商务中心项目基本建成；38-3 南部商业广场总计 12.90 万平方米建筑面积已实施土地整理工作；39-1 住宅小区总计 17.4 万平方米建筑面积已实施土地整理工作；长 1.34 公里的彼得公路辅路基本完工；特里布察大道与彼得大道借口的道路工程已经完成；V3、V4、L3 道路施工已全面展开，部分路段已建成；道路、桥梁、河道设计工作全面推进。计划 2007 年下半年度继续推进该项目建设。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	370,213,913.67	207,044,559.86	44.07	-45.49	-64.46	增加 29.84 个百分点
其他行业	2,261,409.46	809,715.45	64.19	124.99	54.43	增加 16.35 个百分点
分产品						
房地产销售	345,870,707.65	201,362,117.01	41.78	-47.46	-64.76	增加 28.59 个百分点
房地产租赁	17,975,913.26	4,969,888.62	72.35	18.92	-28.67	增加 18.44 个百分点
其他收入	8,628,702.22	1,522,269.68	82.36	27.26	-66.85	增加 50.09 个百分点

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 116.79 万元。

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华东地区	356,761,366.88	-43.99
西南地区	15,628,501.60	-30.00
华中地区	85,454.65	-99.59
合计	372,475,323.13	-45.24

报告期内,公司主营业务主要包括房地产销售和房地产租赁,其中:房地产销售产生的利润占公司利润总额的 84.64%,房地产租赁产生的利润占公司利润总额的 16.60%。

3、参股公司经营情况(适用投资收益占净利润 10%以上的情况)

单位:元 币种:人民币

公司名称	经营范围	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	出售商品住宅楼,出售或出租综合办公楼,出租商场,经营停车库,物业管理和房地产咨询,餐饮娱乐配套服务。	26,724,924.32	16,112,485.03	54.58

4、利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

本报告期,利润的主要来源是房地产销售和房地产租赁,其占公司利润总额的 62.12%,上年度利润的主要来源是投资收益,其占上年度公司利润总额的 151.29%,

主要原因系上年度转让浦发银行股权所致。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

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

预测年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比下降 50% 以上，主要系上年同期转让浦发银行 6150 万股股权实现的股权转让收益较大所致。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及监管部门的要求，不断完善公司的法人治理结构，依法规范运作，强化信息披露，同时公司根据中国证监会、上海证监局的有关文件精神，对公司《信息披露管理制度》进行了全面的修订。

报告期内，公司积极落实中国证监会关于“上市公司治理专项活动”的相关要求，对公司治理的方方面面进行了全面梳理和自查自纠，在认真总结了公司存在的问题与不足的基础上，提出了切实可行的整改方案和计划，并已在报告期内开始分步实施。

报告期内，公司信息披露规范，确保所有股东享有平等获得信息的机会，同时积极做好投资者关系管理工作，不断提升公司的市场形象。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

公司于 2007 年 6 月 12 日召开 2006 年年度股东大会，审议通过了《2006 年度利润分配方案》：公司以 2006 年末总股本 587,541,643 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），该方案在本报告期内尚未实施，公司将在规定期限内实施完毕。

2007 年上半年度，公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 资产交易事项

1、出售资产情况

1)、2007 年 4 月 28 日，本公司向 Michael McCann 转让持有对上海海隆置业有限公司 70% 的股权。该资产的帐面价值为 16,400,896.56 元，实际出售金额为 16,438,522.00 元，产生损益 37,625.44 元。报告期内，股权转让的工商变更登记手续全部完成。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

(1)、购买商品、接受劳务以及其他流出的重大关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方名称	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	关联交易对公司利润的影响
上海南洋胶合板有限公司	购买木板材	按市场价格结算	3,411,705.33	3,411,705.33	23.92	现金结算		无

1)、本公司向母公司的控股子公司上海南洋胶合板有限公司购买木板材。

(2)、销售商品、提供劳务以及其他流入的重大关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方名称	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	关联交易对公司利润的影响
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	将自有房屋金钟广场 30 层整层向上海实业东滩投资开发(集团)有限公司出租并收取租金	按市场价格结算	1,167,881.40	1,167,881.40	6.50	现金结算		无重大影响

1)、本公司将自有房屋金钟广场 30 层整层向母公司的控股子公司上海实业东滩投资开发(集团)有限公司出租并收取租金。

2、非经营性关联债权债务往来

单位:万元

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海上实(集团)有限公司	母公司				3,369.81
上实置业集团(上海)有限公司	母公司的控股子公司			155.80	6,091.08
上实物业管理(上海)有限公司	母公司的控股子公司			-171.71	224.80
合计	--			-15.91	9,685.69

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 万元,上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0 万元

关联债权债务形成原因:

报告期内,公司控股子公司上海上实海云置业有限公司应付上实置业集团(上海)有限公司 6091.08 万元,系股东按比例代垫前期开发费用;公司控股子公司成都上实置地有限公司应付上海上实(集团)有限公司 3369.81 万元,系代垫前期开发费用;公司子公司上海上实房地产有限公司应付上实物业管理(上海)有限公司 224.80 万元,系所欠的空置房物业费。

(六) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(七) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(八) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

(九) 担保情况

本报告期公司无担保事项。

(十) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(十一) 承诺事项履行情况

原非流通股股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
上海上实(集团)有限公司	(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, 达到公司股份总数的 1%, 自该事实发生之日起 2 个工作日内作出公告, 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。

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内, 公司未改聘会计师事务所, 公司现聘任上海上会会计师事务所为公司的境内审计机构, 并为公司半年度财务报告出具审计报告。

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

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

(十四) 其它重大事项

1、控股股东出售股份事项: 截止 2007 年 4 月 17 日, 公司控股股东上海上实通过上海证券交易所挂牌出售公司股份共计 24,087,600 股, 占公司股份总数的 4.10%。公司已就此事项分别进行了公告, 详见 2007 年 3 月 16 日、4 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》公司公告(临 2007-05、临 2007-07)。截至 2007 年 6 月 30 日, 上海上实通过上海证券交易所挂牌出售公司股份共计 26,934,100 股, 占公司股份总数的 4.58%, 上海上实共计持有公司股份总数 353,407,116 股, 占公司股份总数的 60.15%。

2、上海海外联合投资股份有限公司增资扩股事项：本公司和上海上实（集团）有限公司（以下简称“上海上实”）、上海海外公司（以下简称“海外公司”）、百联集团有限公司（以下简称“百联集团”）、锦江国际（集团）有限公司（以下简称“锦江集团”）、上海绿地（集团）有限公司（以下简称“绿地集团”）、上海工业欧亚发展中心（以下简称“工业中心”）与上海建工（集团）总公司（以下简称“建工集团”）签订《上海海外联合投资股份有限公司增资扩股协议》，将海外联投的注册资本由人民币 7.5 亿元增加为 8 亿元。建工集团向海外联投增资人民币 0.5 亿元。增资后，本公司持有海外联投的股份由原来的 20% 变更为 18.75%，上海上实持有的股份由原来的 20% 变更为 18.75%，海外公司持有的股份由原来的 13.33% 变更为 12.50%，百联集团持有的股份由原来的 13.33% 变更为 12.50%，锦江集团持有的股份由原来的 13.33% 变更为 12.50%，绿地集团持有的股份由原来的 13.33% 变更为 12.50%，工业中心持有的股份由原来的 6.67% 变更为 6.25%，建工集团持有的股份为 6.25%。建工集团在增资的同时按其向海外联投增资额的 20% 向海外联投原有的股东支付对价。（详见 2007 年 5 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》公司公告（临 2007-12））。

3、扬子投资管理咨询有限公司增资完成工商变更登记事项：公司于 2006 年 6 月以人民币折合 396,457 美元对上海扬子投资管理咨询有限公司进行增资，同时该公司更名为上海杨实远新物业管理有限公司。该事项已在 2006 年年度报告中予以披露，报告期内已完成工商变更登记手续。详见 2007 年 5 月 17 日《中国证券报》、《上海证券报》公司公告（临 2007-13）。

4、公司控股子公司河南国基家和万世置业有限公司股权转让事项：公司于 2007 年 6 月 29 日召开第四届董事会第四次会议，审议同意将公司所持河南国基家和万世置业有限公司 93.4% 的股权经审计评估后以不低于 7,191.8 万元人民币的价格在河南省产权交易中心挂牌转让，并授权公司行政全权办理股权转让相关事宜。详见 2007 年 6 月 30 日《中国证券报》、《上海证券报》公司公告（临 2007-17）。目前股权转让事宜正在办理中。

5、2007 年 7 月 13 日，因与控股股东及其关联人讨论非公开发行事项，公司股票停牌。详见 2007 年 7 月 13 日《中国证券报》、《上海证券报》公司公告（临 2007-18）。

(十五) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
《上海实业发展股份有限公司提示性公告》（临 2007-01）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 1 月 10 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司股票交易异常波动公告》（临 2007-02）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 1 月 10 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于土地增值税清算管理对公司影响情况的公告》（临 2007-03）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 1 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
上海实业发展股份有限公司关于控股子公司上海海隆置业有限公司 70% 股权挂牌出售应价情况及股权转让的公告》（临 2007-04）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 1 月 31 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于控股股东出售股份情况的公告》（临 2007-05）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 3 月 16 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于控股股东出售股份情况的更正公告》（临 2007-06）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 3 月 21 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于控股股东出售股份情况的公告》（临 2007-07）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 4 月 17 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届董事会第二次会议决议的公告》（临 2007-08）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 4 月 20 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届监事会第二次会议决议的公告》（临 2007-09）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 4 月 20 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司董事会关于 2007 年上半年度业绩预减公告》（临 2007-10）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 4 月 27 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届董事会第三次会议决议的公告》（临 2007-11）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 4 月 27 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司提示性公告》（临 2007-12）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 5 月 17 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司提示性公告》（临 2007-13）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 5 月 17 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于召开公司 2006 年年度股东大会的公告》（临 2007-14）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 5 月 18 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司关于 2006 年股东大会会议地点的公告》（临 2007-15）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 6 月 7 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司 2006 年年度股东大会决议公告》（临 2007-16）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 6 月 13 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)
《上海实业发展股份有限公司第四届董事会第四次会议决议公告》（临 2007-17）	《中国证券报》 《上海证券报》	2007 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 (http://www.sse.com.cn)

七、财务会计报告

一) 审计报告

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

审计报告

上会师报字(2007)第 1488 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 2007 年 6 月 30 日的资产负债表，2007 年 1-6 月的利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风

险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2007 年 6 月 30 日的财务状况以及 2007 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

上海上会会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李 波

中国注册会计师：欧阳丹

中国 上海

二〇〇七年八月八日

二) 财务报表

合并资产负债表
2007 年 06 月 30 日

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 上海实业发展股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	一	738,138,983.78	791,087,920.28
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	二		6,891,200.00
应收票据			
应收账款	三	2,989,291.32	5,102,245.06
预付款项	四	1,447,287.63	1,640,967.69
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		16,112,485.03	
其他应收款	六	111,080,055.79	109,950,613.42
买入返售金融资产			
存货	七	1,431,642,583.69	1,464,675,041.88
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,301,410,687.24	2,379,347,988.33
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
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	八	388,566,250.91	404,133,764.18
投资性房地产	九	429,508,927.18	432,856,142.49
固定资产	十	22,144,811.71	24,078,810.90
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	十一		24,518,460.41
递延所得税资产	十二	56,807,547.09	297,244.40

其他非流动资产	十三	3,520,523.01	3,520,523.01
非流动资产合计		900,548,059.90	889,404,945.39
资产总计		3,201,958,747.14	3,268,752,933.72
流动负债：			
短期借款	十五	500,000,000.00	650,000,000.00
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	十六		40,000,000.00
应付账款	十七	20,306,669.72	29,413,776.43
预收款项	十八	528,333,598.82	413,214,791.80
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	十九	11,252,131.96	13,191,370.77
应交税费	二十	156,450,239.54	167,144,890.94
应付利息			
应付股利			1,441,723.37
其他应付款	二十一	134,441,362.54	133,836,609.36
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			
其他流动负债			
流动负债合计		1,350,784,002.58	1,448,243,162.67
非流动负债：			
长期借款	二十二	67,573,156.71	71,187,231.02
应付债券			
长期应付款	二十三	100,272,264.52	100,489,378.66
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		167,845,421.23	171,676,609.68
负债合计		1,518,629,423.81	1,619,919,772.35
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	二十四	587,541,643.00	587,541,643.00
资本公积	二十五	431,190,628.30	431,190,628.30
减：库存股			
盈余公积	二十六	152,590,496.09	156,391,392.65

一般风险准备			
未分配利润	二十七	172,559,302.06	139,235,063.28
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,343,882,069.45	1,314,358,727.23
少数股东权益		339,447,253.88	334,474,434.14
所有者权益合计		1,683,329,323.33	1,648,833,161.37
负债和所有者权益总计		3,201,958,747.14	3,268,752,933.72

法人代表:马成樑先生

总裁:卢铿先生

财务总监:赵卫群女士

母公司资产负债表
2007 年 06 月 30 日

单位：元 币种：人民币

编制单位：上海实业发展股份有限公司

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		545,430,155.58	521,141,740.74
交易性金融资产			6,891,200.00
应收票据			
应收账款	一	1,475,576.41	109,187.45
预付款项		50,000.00	564,400.00
应收利息			
应收股利		16,112,485.03	
其他应收款	二	280,991,915.52	377,909,287.41
存货			1,262,561.03
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		844,060,132.54	907,878,376.63
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	三	776,597,923.35	792,068,411.43
投资性房地产		421,058,205.38	424,362,497.58
固定资产		2,162,434.93	2,750,920.63
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			
递延所得税资产		29,297.77	7,283.31
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,199,847,861.43	1,219,189,112.95
资产总计		2,043,907,993.97	2,127,067,489.58
流动负债：			
短期借款		500,000,000.00	650,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		1,475,576.41	1,477,196.40
预收款项			
应付职工薪酬		2,453,287.53	3,275,787.30
应交税费		3,977,676.11	31,802,302.66

应付利息			
应付股利			
其他应付款		135,473,041.84	46,669,218.80
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		643,379,581.89	733,224,505.16
非流动负债：			
长期借款		67,573,156.71	71,187,231.02
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		67,573,156.71	71,187,231.02
负债合计		710,952,738.60	804,411,736.18
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
资本公积		431,190,628.30	431,190,628.30
减：库存股			
盈余公积		82,059,627.68	82,059,627.68
未分配利润		232,163,356.39	221,863,854.42
所有者权益（或股东权益）合计		1,332,955,255.37	1,322,655,753.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,043,907,993.97	2,127,067,489.58

法人代表: 马成樑先生

总裁: 卢铿先生

财务总监: 赵卫群女士

合并利润表
2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：上海实业发展股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		372,475,323.13	680,150,601.18
其中：营业收入	二十八	372,475,323.13	680,150,601.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		327,813,420.82	670,124,615.64
其中：营业成本	二十九	207,854,275.31	583,022,609.88
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		52,215,125.61	22,241,345.51
销售费用		13,205,592.54	32,491,716.85
管理费用		56,892,867.83	31,801,436.15
财务费用		2,483,988.77	1,502,910.93
资产减值损失	三十	-4,838,429.24	-935,403.68
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）	三十一	26,904,986.44	233,943,206.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,980,981.83	-257,375.06
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		71,566,888.75	243,969,192.52
加：营业外收入	三十二	378,200.66	105,671.81
减：营业外支出	三十三	47,502.59	238,727.29
其中：非流动资产处置损失		33,252.86	45,226.88
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		71,897,586.82	243,836,137.04
减：所得税费用	三十四	26,372,469.19	40,678,102.49

五、净利润（净亏损以“－”号填列）		45,525,117.63	203,158,034.55
归属于母公司所有者的净利润		29,523,342.22	193,254,722.61
少数股东损益		16,001,775.41	9,903,311.94
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.05	0.33
（二）稀释每股收益		0.05	0.33

法人代表：马成樑先生

总裁：卢铿先生

财务总监：赵卫群女士

母公司利润表
2007 年 1-6 月

单位：元 币种：人民币

编制单位：上海实业发展股份有限公司

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入		33,485,998.04	34,888,314.25
减：营业成本		20,493,027.40	26,739,209.96
营业税金及附加		5,296,531.84	831,406.97
销售费用			711,628.00
管理费用		17,223,808.24	12,946,124.08
财务费用		5,520,116.91	12,528,861.63
资产减值损失		68,635.69	657.03
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）	四	26,964,386.19	243,912,276.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,883,956.64	-257,375.06
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,848,264.15	225,042,702.58
加：营业外收入		84,781.81	
减：营业外支出			50,000.00
其中：非流动资产处置净损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,933,045.96	224,992,702.58
减：所得税费用		1,633,543.99	31,737,979.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,299,501.97	193,254,722.61

法人代表：马成樑先生

总裁：卢铿先生

财务总监：赵卫群女士

合并现金流量表

2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位:上海实业发展股份有限公司

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		491,619,449.54	936,600,113.02
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		1,783,990.00	121,209.87
收到其他与经营活动有关的现金	三十五	25,187,406.81	9,161,539.14
经营活动现金流入小计		518,590,846.35	945,882,862.03
购买商品、接受劳务支付的现金		183,206,837.02	707,630,135.95
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		24,859,135.06	23,201,444.51
支付的各项税费		149,816,005.89	138,619,380.22
支付其他与经营活动有关的现金	三十六	82,429,080.88	155,014,764.77
经营活动现金流出小计		440,311,058.85	1,024,465,725.45
经营活动产生的现金流量净额		78,279,787.50	-78,582,863.42
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		29,338,990.00	177,318,402.11
取得投资收益收到的现金		26,322,389.24	261,008,211.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,136.00	190,537.47
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		16,256,642.11	

收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		71,981,157.35	438,517,150.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,413,870.00	704,964.88
投资支付的现金		22,447,790.00	1,194,000.00
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			
投资活动现金流出小计		24,861,660.00	1,898,964.88
投资活动产生的现金流量净额		47,119,497.35	436,618,186.07
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,953,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		200,000,000.00	825,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	827,953,500.00
偿还债务支付的现金		353,614,074.31	1,233,384,669.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,232,979.51	51,906,063.01
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			
筹资活动现金流出小计		377,847,053.82	1,285,290,732.58
筹资活动产生的现金流量净额		-177,847,053.82	-457,337,232.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,765.12	-4,175.96
合并范围变更		-489,402.41	
五、现金及现金等价物净增加额		-52,948,936.50	-99,306,085.89
加：期初现金及现金等价物余额		791,087,920.28	822,796,731.80
六、期末现金及现金等价物余额		738,138,983.78	723,490,645.91
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		45,525,117.63	203,158,034.55
加：资产减值准备		-4,838,429.24	-935,403.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		7,642,164.27	7,370,969.24
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销		24,518,460.41	-6,094,389.65
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）		6,735.92	-7,604.45

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		26,709.77	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）		7,652,194.75	15,168,182.71
投资损失（收益以“-”号填列）		-26,904,986.44	-233,943,206.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-56,450,110.56	
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）		48,212,379.59	-234,959,858.34
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-14,718,242.22	263,434,786.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		47,607,793.62	-91,774,373.05
其他			
经营活动产生的现金流量净额		78,279,787.50	-78,582,863.42
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额		738,138,983.78	723,490,645.91
减：现金的期初余额		791,087,920.28	822,796,731.80
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		-52,948,936.50	-99,306,085.89

法人代表：马成樑先生

总裁：卢铿先生

财务总监：赵卫群女士

母公司现金流量表
2007 年 1-6 月

单位:元 币种:人民币

编制单位:上海实业发展股份有限公司

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		32,670,211.54	35,816,249.37
收到的税费返还		1,738,619.00	
收到其他与经营活动有关的现金		4,471,947.48	2,696,362.33
经营活动现金流入小计		38,880,778.02	38,512,611.70
购买商品、接受劳务支付的现金		17,828,483.26	21,859,360.38
支付给职工以及为职工支付的现金		12,405,488.72	6,685,824.56
支付的各项税费		37,089,258.88	3,524,239.66
支付其他与经营活动有关的现金		2,999,358.31	6,956,707.55
经营活动现金流出小计		70,322,589.17	39,026,132.15
经营活动产生的现金流量净额		-31,441,811.15	-513,520.45
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		29,338,990.00	152,318,402.11
取得投资收益收到的现金		26,322,389.24	264,373,050.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		55,661,379.24	416,691,452.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,313,966.00	
投资支付的现金		22,447,790.00	1,094,500.00
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		24,761,756.00	1,094,500.00
投资活动产生的现金流量净额		30,899,623.24	415,596,952.43
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		200,000,000.00	615,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		191,199,173.19	45,000,000.00
筹资活动现金流入小计		391,199,173.19	660,000,000.00

偿还债务支付的现金		353,614,074.31	823,384,669.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		12,754,496.13	52,364.83
支付其他与筹资活动有关的现金			196,398,200.00
筹资活动现金流出小计		366,368,570.44	1,019,835,234.40
筹资活动产生的现金流量净额		24,830,602.75	-359,835,234.40
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		24,288,414.84	55,248,197.58
加：期初现金及现金等价物余额		521,141,740.74	360,925,763.89
六、期末现金及现金等价物余额		545,430,155.58	416,173,961.47
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润		10,299,501.97	193,254,722.61
加：资产减值准备		68,635.69	657.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		6,206,743.90	6,196,604.82
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
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）			
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）		7,652,194.75	15,025,579.71
投资损失（收益以“-”号填列）		-26,964,386.19	-243,912,276.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-22,014.46	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）			
存货的减少（增加以“-”号填列）		1,262,561.03	6,290,245.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		-10,100,124.57	11,473,389.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		-19,844,923.27	11,157,556.23
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-31,441,811.15	-513,520.45
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			

3. 现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额		545,430,155.58	416,173,961.47
减: 现金的期初余额		521,141,740.74	360,925,763.89
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		24,288,414.84	55,248,197.58

法人代表: 马成樑先生

总裁: 卢铿先生

财务总监: 赵卫群女士

关的所得税影响									
4. 其他									
上述(一)和(二)小计						29,523,342.22		16,001,775.41	45,525,117.63
(三)所有者投入和减少资本								-11,028,955.67	-11,028,955.67
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-11,028,955.67	-11,028,955.67
(四)利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转				-3,800,896.56		3,800,896.56			
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				-3,800,896.56		3,800,896.56			
四、本期期末余额	587,541,643.00	431,190,628.30		152,590,496.09		172,559,302.06		339,447,253.88	1,683,329,323.33

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	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	587,541,643.00	433,830,169.75		137,326,109.07		113,855,046.28		509,373,852.07	1,781,926,820.17
加:会计政策变更				73,168.17		-41,543,898.44		-35,920,738.18	-77,391,468.45
前期差错更正									
二、本年初余额	587,541,643.00	433,830,169.75		137,399,277.24		72,311,147.84		473,453,113.89	1,704,535,351.72
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,745,420.70		560,806.66		192,693,915.95		9,903,311.94	200,412,613.85
(一)净利润						193,254,722.61		9,903,311.94	203,158,034.55
(二)直接计入所有者权益的利得和损失		-2,745,420.70							-2,745,420.70
1.可供出售金融资产公允价值变动净额									
2.权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3.与计入所有者权益项目相关的所得税影响									
4.其他		-2,745,420.70							-2,745,420.70
上述(一)和(二)小计		-2,745,420.70				193,254,722.61		9,903,311.94	200,412,613.85

(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				560,806.66		-560,806.66			
1. 提取盈余公积				560,806.66		-560,806.66			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五)所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
四、本期期末余额	587,541,643.00	431,084,749.05		137,960,083.90		265,005,063.79		483,356,425.83	1,904,947,965.57

法定代表人:马成樑先生

总裁:卢铿先生

财务总监:赵卫群女士

母公司所有者权益变动表

2007年1-6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	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	587,541,643.00	431,190,628.30		82,059,627.68	257,939,917.25	1,358,731,816.23
加：会计政策变更					-36,076,062.83	-36,076,062.83
前期差错更正						
二、本年年初余额	587,541,643.00	431,190,628.30		82,059,627.68	221,863,854.42	1,322,655,753.40
三、本年增减变动金额 (减少以“－”号填列)					10,299,501.97	10,299,501.97
(一)净利润					10,299,501.97	10,299,501.97
(二)直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					10,299,501.97	10,299,501.97
(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						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期末余额	587,541,643.00	431,190,628.30		82,059,627.68	232,163,356.39	1,332,955,255.37

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	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	587,541,643.00	433,830,169.75		68,700,730.30	190,588,588.28	1,280,661,131.33
加:会计政策变更					-41,470,730.27	-41,470,730.27
前期差错更正						
二、本年初余额	587,541,643.00	433,830,169.75		68,700,730.30	149,117,858.01	1,239,190,401.06
三、本年增减变动金额(减少以“一”号填列)		-2,745,420.70			193,254,722.61	190,509,301.91
(一) 净利润					193,254,722.61	193,254,722.61
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-2,745,420.70				-2,745,420.70
1. 可供出售金融资产公允价值变						

动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他		-2,745,420.70				-2,745,420.70
上述(一)和(二)小计		-2,745,420.70			193,254,722.61	190,509,301.91
(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						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	587,541,643.00	431,084,749.05		68,700,730.30	342,372,580.62	1,429,699,702.97

法定代表人:马成樑先生

总裁:卢铿先生

财务总监:赵卫群女士

三) 财务报表附注

一、公司的基本情况

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)更名前为“上海浦东不锈钢板股份有限公司”。公司于 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,经营范围变更为:房地产开发和经营,实业投资,资产经营,国内贸易,信息服务(上述经营范围不涉及前置审批项目)。

本财务报表于 2007 年 8 月 8 日经公司第四届董事会第五次会议批准报出。

二、公司遵循企业会计准则的声明

本财务报表系按财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其应用指南的要求编制,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。

三、重要会计政策和会计估计

1、财务报表的编制基础

本财务报表以公司持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则和中国证券监督管理委员会 2007 年 2 月 15 日发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》的有关规定,并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

2、会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

人民币元。

4、记账基础及计量属性

公司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。

5、现金等价物

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。

6、外币交易折算

(1) 外币交易在初始确认时，采用交易发生当日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价将外币金额折算为人民币金额。

(2) 于资产负债表日，按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日中国人民银行公布的人民币外汇牌价中间价折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的交易性金融资产，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益。

7、金融工具

(1) 金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 应收款项

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

(7) 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、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。

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。

(8) 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，企业发行的债券、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。

(9) 金融资产减值损失的计量

① 应收款项的坏账准备计提方法

A、应收账款及其他应收款坏账准备

在资产负债表日对应收账款及其他应收款中单项金额重大的应收款项进行减值损失的测试，对于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，计提减值准备；对于经单独测试后未减值的以及其他部分应收款项按账龄分析法计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内	0.3%
1~2 年	5%
2~3 年	10%
3 年以上	50%

B、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。

② 对于持有至到期投资，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。

③ 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) 金融工具公允价值确定方法

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。

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。

(11) 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。

8、存货

(1) 存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的开发用地、开发成本、开发产品、周转房、原材料、低值易耗品和库存商品等。存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该存货的成本能够可靠地计量。

开发成本是指正在建造中尚未完成开发，最终以出售为目的的物业。

开发产品是指已建成、待出售的物业。

(2) 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帐。在项目开发时，按开发项目建筑面积分摊计入开发项目的成本，不单独计算建筑面积的部分不分摊土地成本。

公共配套设施按照实际发生额核算，能够认定到所属开发项目的公共配套设施直接计入所属开发项目的成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在项目竣工决算时，该单独归集的公共配套设施按开发产品销售面积分摊并计入各开发项目中。

应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》处理。非货币性资产交换、债务重组和企业合并取得的存货的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 20 号—企业合并》的规定确定。

(3) 低值易耗品采用一次转销法核算。

(4) 存货采用永续盘存制。

(5) 资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低原则计量。

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。

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。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失，减计的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资包括对子公司、合营企业、联营企业的投资以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

合营企业投资是公司持有的能够与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制的权益性投资。

联营企业投资是公司持有的能够对被投资单位施加重大影响的权益性投资。

公司合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 同一控制下的企业合并，公司以支付现金、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；公司以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的法律等中介服务费用等，于发生时直接计入当期损益；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 非同一控制下的企业合并，公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

除公司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，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》确定。

(2) 公司对能够对被投资单位实施控制的长期股权投资、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；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。

采用成本法核算的长期股权投资，确认的投资收益仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

采用权益法核算的长期股权投资，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。根据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。

10、投资性房地产

(1) 投资性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。

(2) 公司投资性房地产按照成本进行初始计量。

外购的投资性房地产成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(3) 公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

按照公司固定资产和无形资产的核算方法，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销。期末如存在可收回金额低于其账面价值的，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。

11、固定资产

(1) 固定资产的确认标准及计价：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过1年、单位价值较高的资产。固定资产按购建时的实际成本计价。固定资产处理时涉及弃置费用的，按照现值计算确定计入固定资产成本和相应的预计负债。

(2) 各类固定资产采用直线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	折旧率
房屋建筑物	40 年	5%	2.375%
电器及运输设备	5 年	5%	19.000%
生产设备	10 年	5%	9.500%
其他设备	5 年	5%	19.000%

已计提减值准备的固定资产，以扣除已计提的固定资产减值准备累计金额后的金额作为应计折旧额。对持有待售的固定资产，停止计提折旧并对其预计净残值进行调整。

(3) 固定资产后续支出的处理：固定资产的修理与维护支出于发生时计入当期损益。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等发生的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，予以资本化；重大改建、扩建及改良等发生的后续支出按直线法在固定资产尚可使用年限期间内计提折旧；装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

(4) 固定资产减值准备的确认标准和计提方法：期末如果出现了市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象，固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项固定资产可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。可收回金额应当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之间较高者确定。

12、在建工程

(1) 在建工程包括：施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等。

(2) 核算工程在建造过程中实际发生的全部支出，在建工程达到预计可使用状态前发生的在建工程专门借款利息、折价或溢价摊销、外币汇兑差额等费用，计入在建工程的成本。

(3) 在建工程达到预计可使用状态时转作固定资产。

(4) 在建工程减值准备的确认标准和计提方法：期末，对在建工程进行全面检查，当存在减值迹象时，估计其可收回金额，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备。

13、无形资产

(1) 无形资产是指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(2) 无形资产应当按照实际成本进行初始计量；

(3) 无形资产的使用寿命为有限的，应当估计该使用寿命的年限或者构成使用寿命的产量等类似计量单位数量；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，应当视为使用寿命不确定的无形资产。

(4) 使用寿命有限的无形资产其应摊销金额应当在使用寿命内系统合理摊销，使用寿命不确定的无形资产不予摊销，期末需作减值测试。

(5) 期末，对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，按复核后的摊销期限和摊销方法进行摊销。

14、商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

15、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

16、资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

17、借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态或可销售状态所必要的购建活动或生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态或可销售状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

18、收入

营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入，其收入确认原则如下：

(1) 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与该商品所有权相联系的继续管理权；也没有对已售出的商品实施

控制，收入的金额能够可靠计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

(2) 让渡资产使用权而发生的收入包括利息收入和使用费收入。在同时满足与交易相关的经济利益能够流入公司以及收入金额能够可靠地计量的条件时，确认收入。利息收入按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定收入；使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定收入。

(3) 提供劳务：在同一会计年度内开始并完成的劳务，应在完成劳务时确认收入，如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，企业应在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，在期末对劳务收入分别以下情况确认和计量：

- ① 如果发生的劳务成本预计能够获得补偿，应按已发生的劳务成本金额确认收入，并按相同金额结转成本；
- ② 如果已经发生的劳务成本预计不能全部得到补偿，应按能够得到补偿的劳务成本金额确认收入，并按已经发生的劳务成本作为当期费用；
- ③ 如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，应按已经发生的劳务成本作为当期费用，不确认收入。

销售房地产具体在满足下列条件时确认收入：

- ① 在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得的价款作为预收账款入账；
- ② 商品房开发建设工程项目竣工后并具备入住交房条件后，将有关房地产实物移交给买方；
- 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 相关成本可以可靠计量。

出租开发产品收入确认方法：

经营租赁的租金应当在租赁期内的各个期间按有关合同或协议规定的收费时间和方法确认为收入；公司发生的初始直接费用，确认为当期费用；或有租金在实际发生时确认为当期收入。

19、所得税

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。若继后期间能够产生足够的的应纳税所得额时，应相应恢复减记的递延所得税资产的账面价值。

20、合并财务报表

(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，有证据表明不能控制被投资单位的除外。

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。

公司应当将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。

(2) 通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入公司合并财务报表。公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

(3) 在编制合并财务报表时，公司对子公司的会计政策和会计期间进行调整，以确保其采用的会计政策和适用的会计期间与公司保持一致。

在公司通过非同一控制下企业合并方式收购时，若子公司在收购日可辨认资产、负债的公允价值与其账面价值存在差异，公司在按照子公司收购时可辨认资产、负债的公允价值对子公司财务报表进行调整后作为编制合并财务报表的基础。

(4) 公司与子公司之间以及子公司相互之间的所有重大往来余额、内部交易及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵销。

四、重大会计政策和重大会计估计变更以及重大前期差错更正的说明

1、重大会计政策变更

根据中华人民共和国财政部于 2006 年 2 月 15 日发布的《财政部关于印发<企业会计准则第 1 号—存货>等 38 项具体准则的通知》(财会[2006]3 号), 公司从 2007 年 1 月 1 日起执行该通知规定的企业会计准则, 并对下列会计政策进行了变更:

- ① 根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》, 公司对下属全资子公司及控股子公司的长期股权投资的核算方法, 由原来采用的权益法改为成本法。
- ② 根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》, 将出租用房屋及建筑物及其土地使用权单列在投资性房地产科目进行核算, 并采用成本计量模式。
- ③ 根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》, 公司对存货、应收款项以及固定资产计提的减值准备不再在管理费用和营业外支出中列示, 统一在资产减值损失中反映。
- ④ 根据《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》, 公司对应付工资、应付福利费等科目进行了梳理, 单列应付职工薪酬科目反映。
- ⑤ 根据《企业会计准则第 17 号—借款费用》, 公司对于融资性工程项目, 在建设期发生的利息支出资本化, 超过建设期发生的利息支出计入当期损益。
- ⑥ 根据《企业会计准则第 14 号—收入》及《企业会计准则第 15 号—建造合同》, 公司对合同或协议价款的收取采用递延方式的, 按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。
- ⑦ 根据《企业会计准则第 18 号—所得税》, 在首次执行日, 公司停止采用应付税款法, 改按资产负债表债务法对所得税进行处理。对因应收账款、存货、固定资产等账面价值变动产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异, 采用适用的税率计算递延所得税资产或负债的金额, 并相应调整期初数。
- ⑧ 根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》, 公司对纳入合并范围的子公司进行合并时, 采用先按权益法调整对子公司的长期股权投资后, 再编制合并报表。

同时, 公司按<企业会计准则—首次执行企业会计准则>第五条至第十九条对 2006 年 12 月 31 日合并所有者权益进行了追溯调整:

<u>项目</u>	<u>金额</u>
合并所有者权益(按原会计准则)	1,350,434,790.06
按<企业会计准则—首次执行企业会计准则>第五条至第十九条对 2006 年 12 月 31 日合并所有者权益进行追溯调整的内容:	
1、同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-36,255,649.98
2、所得税	156,714.13
3、合并范围变更	494,136.99
4、少数股东权益	334,003,170.17
调整后的合并所有者权益(按新会计准则)	1,648,833,161.37

2、重大会计估计变更

报告期内，公司无重大会计估计变更事项。

3、重大前期差错更正

报告期内，公司无重大前期差错更正事项。

五、主要税项

1、流转税：营业税税率 5%。

2、企业所得税：公司注册地在上海市浦东新区，实际执行企业所得税税率为 15%。

3、土地增值税：增值额的超率累进税率。

六、合并报表子公司

纳入合并范围的子公司情况如下：

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	投资额 (万元)	所占 比例	备注
上海海锦房地产有限公司	上海	17,000.00 (实收 10000)	批租地块内从事房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，房地产咨询(除经纪)及收费停车场。	5,100.00	51.00%	
上海海际房地产有限公司	上海	17,000.00 (实收 10000)	批租地块内从事房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，房地产咨询(除经纪)及收费停车场。	5,100.00	51.00%	
河南国基家和万世置业有限公司	河南	6,000.00	房地产开发和经营	5,604.00	93.40%	
上海上实置业有限公司	上海	3,000.00	房地产开发、经营，建筑设备、建筑材料销售	5,531.21	80.00%	
上海上实房地产有限公司	上海	3,000.00	房地产开发、经营；自有房屋租赁、物业管理；建筑材料及设备、五金交电销售	2,100.00	70.00%	注 1
上海上实海云置业有限公司	上海	2,000.00	房地产开发、经营、咨询，自有房屋租赁，物业管理	1,020.00	51.00%	
四川维海置业有限公司	成都	2,000.00	房地产开发	2,000.00	100.00%	注 2
上海海隆置业有限公司	上海	1,800.00	房地产开发，自有房屋租赁，物业管理及相关业务咨询服务	1,260.00	70.00%	注 3
成都上实置地有限公司	成都	895.00	房地产开发经营(凭资质证经营)	599.65	67.00%	
四川锦绣装饰工程有限公司	成都	500.00	建筑装饰工程设计、施工(及技术咨询)；生产、销售灯具、卫生洁具、建筑装饰材料、家具	475.00	95.00%	注 4
成都华新锦绣物业管理有限公司	成都	300.00	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	285.00	95.00%	注 5
上海上实发展投资顾问有限公司	上海	100.00	投资咨询服务，项目可行性研究与服务，市场营销策划(除广告)，市场调研策划(除广告)，商务信息咨询，房地产经纪。(涉及行政许可的，凭许可证经营。)	159.40	100.00%	注 6
重庆华新国际实业有限公司	重庆	美元 4,194.00	房地产开发、农林科研科普、技术推广，农副产品生产、加工、销售，旅游纪念品生产、加工。	18,728.00	50.00%	
重庆华新国际城市发展有限公司	重庆	美元 500.00	房地产综合开发；销售；建筑装饰材料	7,240.00	80.00%	注 7
成都华新国际城市发展有限公司	成都	美元 500.00	从事别墅区、工业区开发和旧城改造，建设及经营	8,660.00	80.00%	注 8

注 1、公司通过上海上实置业有限公司持有上海上实房地产有限公司 70%股权。

注 2、公司通过重庆华新国际实业有限公司持有四川维海置业有限公司 80%股权；通过成都华新国际城市发展有限公司持有四川维海置业有限公司 20%股权。

注 3、公司通过上海上实置业有限公司持有上海海隆置业有限公司 70%股权。上海上实置业有限公司已于本期将所持上海海隆置业有限公司 70%股权转让，该事项已于 2007 年 1 月 25 日在上海联合产权交易所办理了股权转让过户手续，并经上海市外资委审批后办理工商变更登记手续。

注 4、公司通过成都华新国际城市发展有限公司持有四川锦绣装饰工程有限公司 95%股权。

注 5、公司通过成都华新国际城市发展有限公司持有成都华新锦绣物业管理有限公司 95%股权。

注 6、公司持有上海上实发展投资顾问有限公司 95%股权，通过上海上实置业有限公司持有上海上实发展投资顾问有限公司 5%股权。

注 7、公司通过重庆华新国际实业有限公司持有重庆华新国际城市发展有限公司 65%股权，通过成都华新国际城市发展有限公司持有重庆华新国际城市发展有限公司 15%股权。

注 8、公司通过重庆华新国际实业有限公司持有成都华新国际城市发展有限公司 80%股权。

七、合并财务报表项目附注

(一)货币资金

1、账面价值

项目	期末余额			年初余额		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
现金						
人民币			355,968.22			350,895.36
美元	3,910.35	7.6155	29,779.27	4,865.29	7.8087	37,991.59
港币	1.71	0.9744	1.67	1.65	1.0047	1.66
小计			<u>385,749.16</u>			<u>388,888.61</u>
银行存款						
人民币			726,954,641.35			789,879,217.55
美元				625.05	7.8087	4,880.83
港币	387,775.79	0.9744	377,848.73	387,775.80	1.0047	389,598.35
小计			<u>727,332,490.08</u>			<u>790,273,696.73</u>
其他货币资金						
人民币			10,420,744.54			425,334.94
小计			<u>10,420,744.54</u>			<u>425,334.94</u>
合计			<u>738,138,983.78</u>			<u>791,087,920.28</u>

2、期末，公司为业主按揭进行担保而存于银行的保证金余额如下：

项目	内容	期末余额	年初余额
银行存款	业主按揭保证金	<u>2,900,000.00</u>	<u>6,911,121.36</u>
合计		<u>2,900,000.00</u>	<u>6,911,121.36</u>

(二)交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
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	=	<u>6,891,200.00</u>
合计	=	<u>6,891,200.00</u>

(三)应收账款

1、账面价值

账龄	期末余额				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内(含1年)	2,148,690.00	53.83%	6,446.07	2,142,243.93	0.30%
1年至2年(含2年)	238,430.43	5.97%	11,921.52	226,508.91	5.00%
3年以上	1,241,076.96	31.10%	620,538.48	620,538.48	50.00%
个别计提(3年以上)	<u>363,211.91</u>	<u>9.10%</u>	<u>363,211.91</u>	=	100.00%
合计	<u>3,991,409.30</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,002,117.98</u>	<u>2,989,291.32</u>	

账龄	年初余额				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内(含1年)	4,377,649.58	71.34%	13,132.95	4,364,516.63	0.30%
2年至3年(含3年)	100,028.81	1.63%	10,002.88	90,025.93	10.00%
3年以上	1,295,405.00	21.11%	647,702.50	647,702.50	50.00%
个别计提(3年以上)	<u>363,211.91</u>	<u>5.92%</u>	<u>363,211.91</u>	=	100.00%
合计	<u>6,136,295.30</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,034,050.24</u>	<u>5,102,245.06</u>	

2、应收账款余额中，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

3、应收账款项目前五名欠款户的金额合计及占应收账款总额比例如下：

	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
应收账款前五名合计	2,729,996.34	68.40%	3,512,202.34	57.24%

(四)预付款项

1、账面价值

账龄	期末余额		年初余额	
	余额	比例	余额	比例
1年以内(含1年)	1,447,287.63	100.00%	539,192.47	32.86%
1年至2年(含2年)	-	-	102,402.66	6.24%
2年至3年(含3年)	-	-	584,400.00	35.61%
3年以上	=	=	414,972.56	25.29%
合计	<u>1,447,287.63</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,640,967.69</u>	<u>100.00%</u>

2、预付款项中，无预付持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(五)应收股利

被投资单位或投资项目名称	期末余额	年初余额	未收回的原因
上海实业开发有限公司	16,112,485.03	=	已宣告未分派
合计	<u>16,112,485.03</u>	=	

其中：1年以上应收未收的应收股利

该项应收股利无减值迹象。

(六)其他应收款

1、账面价值

账龄	期末余额				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内(含1年)	17,250,228.91	14.17%	51,750.69	17,198,478.22	0.30%
1年至2年(含2年)	70,484,388.42	57.88%	3,524,219.42	66,960,169.00	5.00%
2年至3年(含3年)	28,763,409.06	23.62%	2,876,340.92	25,887,068.14	10.00%
3年以上	2,068,680.87	1.70%	1,034,340.44	1,034,340.43	50.00%
个别计提(1年以内)	2,222,808.36	1.83%	2,222,808.36	-	100.00%
个别计提(1-2年)	150,000.00	0.12%	150,000.00	-	100.00%
个别计提(3年以上)	<u>830,451.78</u>	<u>0.68%</u>	<u>830,451.78</u>	=	<u>100.00%</u>
合计	<u>121,769,967.40</u>	<u>100.00%</u>	<u>10,689,911.61</u>	<u>111,080,055.79</u>	

账龄	年初余额				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内(含1年)	17,771,051.09	14.17%	53,313.15	17,717,737.94	0.30%
1年至2年(含2年)	62,358,707.53	49.71%	3,117,935.38	59,240,772.15	5.00%
2年至3年(含3年)	29,859,409.80	23.80%	2,985,940.98	26,873,468.82	10.00%
3年以上	12,237,269.03	9.75%	6,118,634.52	6,118,634.51	50.00%
个别计提(1年以内)	2,228,087.36	1.78%	2,228,087.36	-	100.00%
个别计提(1-2年)	150,000.00	0.12%	150,000.00	-	100.00%
个别计提(3年以上)	<u>844,966.88</u>	<u>0.67%</u>	<u>844,966.88</u>	=	<u>100.00%</u>
合计	<u>125,449,491.69</u>	<u>100.00%</u>	<u>15,498,878.27</u>	<u>109,950,613.42</u>	

1、其他应收款项中，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款；

2、期末其他应收款余额中，金额较大的其他应收款情况如下：

性质及内容	期末余额	年初余额
重庆华新都市花园	88,340,617.06	84,869,062.25
北碚区城乡建设综合开发管理办公室	<u>1,400,000.00</u>	<u>2,001,000.00</u>
合计	<u>89,740,617.06</u>	<u>86,870,062.25</u>

(七)存货

1、账面价值

项目	期末余额		
	金额	跌价准备	账面价值
1. 原材料	1,027,128.35	228,251.38	798,876.97
2. 库存商品	31,858.35	-	31,858.35
3. 开发成本	1,249,255,823.31	-	1,249,255,823.31
4. 开发产品	<u>182,142,815.34</u>	<u>586,790.28</u>	<u>181,556,025.06</u>
合计	<u>1,432,457,625.35</u>	<u>815,041.66</u>	<u>1,431,642,583.69</u>

项目	年初余额		
	金额	跌价准备	账面价值
1. 原材料	1,091,526.15	228,251.38	863,274.77
2. 库存商品	1,291,548.95	-	1,291,548.95
3. 开发成本	1,056,405,448.64	-	1,056,405,448.64
4. 开发产品	<u>406,701,559.80</u>	<u>586,790.28</u>	<u>406,114,769.52</u>
合计	<u>1,465,490,083.54</u>	<u>815,041.66</u>	<u>1,464,675,041.88</u>

2、开发成本

项目名称	开工	预计竣	预计	期末余额	年初余额	其中：本期利 息资本化金额
	时间	工时间	总投资			
上海海上海项目	2003 年	2007 年	1,810,000,000.00	309,162,320.80	182,525,270.26	3,706,643.90
上海海云天广场项目	2007 年	2009 年	383,970,000.00	139,380,499.85	133,179,311.03	3,469,913.67
成都锦绣森邻项目	2006 年	2008 年	645,500,000.00	345,184,242.81	293,420,667.64	5,412,663.47
重庆水天花园项目	2004 年	2009 年	258,620,000.00	66,136,086.54	62,436,409.00	-
上海海南海项目	2006 年	2008 年	500,000,000.00	192,207,715.13	189,573,433.62	2,870,277.68
上海海东海项目	2006 年	2008 年	500,000,000.00	193,439,016.18	191,524,415.09	2,778,690.18
其他			-	3,745,942.00	3,745,942.00	-
合计				<u>1,249,255,823.31</u>	<u>1,056,405,448.64</u>	<u>18,238,188.90</u>

3、开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海御景园	2002年6月	2,174,157.00	-	475,600.00	1,698,557.00
上海上海项目	2007年	315,407,265.63	-	194,736,548.53	120,670,717.10
上海金隆大厦	2005年	21,403,886.12	-	21,403,886.12	-
郑州家和万世	2005年12月	16,427,190.36	-	-	16,427,190.36
成都锦绣花园	2002年1月	670,850.00	-	-	670,850.00
重庆锦绣山庄	2002年10月	418,851.24	-	93,598.04	325,253.20
重庆水天花园项目	2006年	50,199,359.45	5,332,301.80	13,181,413.57	42,350,247.68
合计		<u>406,701,559.80</u>	<u>5,332,301.80</u>	<u>229,891,046.26</u>	<u>182,142,815.34</u>

4、跌价准备

项目	年初余额	本期计提	本期转回	期末余额	本期转回金额占该项 存货期末余额的比例
1. 原材料	228,251.38	-	-	228,251.38	-
2. 库存商品	-	-	-	-	-
3. 开发成本	-	-	-	-	-
4. 开发产品	<u>586,790.28</u>	=	=	<u>586,790.28</u>	=
合计	<u>815,041.66</u>	=	=	<u>815,041.66</u>	=

(八)长期股权投资

(1) 账面价值

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	-	-	-
其他股权投资	<u>388,566,250.91</u>	=	<u>388,566,250.91</u>
合计	<u>388,566,250.91</u>	=	<u>388,566,250.91</u>

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	-	-	-
其他股权投资	<u>404,133,764.18</u>	=	<u>404,133,764.18</u>
合计	<u>404,133,764.18</u>	=	<u>404,133,764.18</u>

(2) 其他股权投资

被投资单位名称	期末余额				
	投资起止期	投资比例	投资金额	减值准备	投资账面价值
上海海外联合投资股份有限公司	2004.12.9-不约定期限	18.75%	150,000,000.00	-	150,000,000.00
上海上实湖滨新城发展有限公司	2003.2.19~2023.2.18	50%	113,213,718.50	-	113,213,718.50
上海实业开发有限公司	1988.9.14~2044.11.13	32.27%	113,137,317.04	-	113,137,317.04
上海扬实远新物业管理有限公司	2005.4.29~2020.4.28	4.05%	9,500,641.18	-	9,500,641.18

被投资单位名称	期末余额
---------	------

	投资起止期	投资比例	投资金额	减值准备	投资账面价值
上海扬实同投资管理咨询有限公司	2005.6.16~2020.6.15	4.05%	2,194,027.56	-	2,194,027.56
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	2002.12.30~2052.12.29	25%	520,546.63	-	520,546.63
上海海畅文化发展有限公司	2004.10.29~2014.10.28	40%	=	=	=
合计			<u>388,566,250.91</u>	=	<u>388,566,250.91</u>

(3) 权益法下其他股权投资

被投资单位名称	初始	本期增加	本期减少	股权投资差	本期权益变动			累计权	期末股权	期末投
	投资额	投资额	投资额	额初始金额	被投资单位	本期分	其它	益变动	投资差额	资金额
					权益增减额	得红利	变动			
上海上实湖滨新城发展有限公司	125,000,000.00	-	-	-	-11,786,281.50	-	-	-11,786,281.50	-	113,213,718.50
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	750,000.00	-	-	-	-97,025.19	-	-	-229,453.37	-	520,546.63
上海海畅文化发展有限公司	<u>400,000.00</u>	=	=	=	<u>-97,675.14</u>	=	=	<u>-400,000.00</u>	=	=
合计	<u>126,150,000.00</u>	=	=	=	<u>-11,980,981.83</u>	=	=	<u>-12,415,734.87</u>	=	<u>113,734,265.13</u>

(4) 其他投资

被投资单位名称	初始金额	年初余额	本期增加	本期减少	本期冲销	累计冲销	期末余额
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	-	-	150,000,000.00
上海实业开发有限公司注	145,416,100.00	116,723,848.48	-	-	3,586,531.44	32,278,782.96	113,137,317.04
上海扬实远新物业管理有限公司	6,331,522.50	9,500,641.18	-	-	-	-	9,500,641.18
上海扬实同投资管理咨询有限公司	<u>2,194,027.56</u>	<u>2,194,027.56</u>	=	=	=	=	<u>2,194,027.56</u>
合计	<u>303,941,650.06</u>	<u>278,418,517.22</u>	=	=	<u>3,586,531.44</u>	<u>32,278,782.96</u>	<u>274,831,985.78</u>

注 上海实业开发有限公司(以下简称“实业开发”)系中外合作企业,其利润分配根据合作合同进行。公司持有实业开发 32.27%的出资额,同时取得实业开发对东方商厦租赁收益 90%的收益权以及对上海实业大厦租售收益 70%的收益权。

公司根据东方商厦租赁收益以及上海实业大厦租售收益各自的受益期限以及实际收益情况逐年冲销投资成本。

(九)投资性房地产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	478,336,353.52	2,264,000.00	-	480,600,353.52
1. 房屋、建筑物	478,336,353.52	2,264,000.00	-	480,600,353.52
2. 土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	45,480,211.03	5,611,215.31	-	51,091,426.34
1. 房屋、建筑物	45,480,211.03	5,611,215.31	-	51,091,426.34
2. 土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
1. 房屋、建筑物	-	-	-	-
2. 土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产账面价值合计	432,856,142.49	-	-	429,508,927.18
1. 房屋、建筑物	432,856,142.49	-	-	429,508,927.18
2. 土地使用权	-	-	-	-

(十) 固定资产

项目	年初余额	本期	本期从在	本期	期末余额
		增加额	建工程转入	减少额	
一、原价合计	43,751,557.15	149,870.00		426,665.14	43,474,762.01
其中：房屋、建筑物	19,042,531.42				19,042,531.42
电器与运输设备	21,116,877.56	47,126.00		375,965.14	20,788,038.42
生产设备	3,519,907.17	102,744.00		50,700.00	3,571,951.17
其他设备	72,241.00				72,241.00
二、累计折旧合计	19,672,746.25	2,030,948.96		373,744.91	21,329,950.30
其中：房屋、建筑物	5,361,451.99	223,431.98			5,584,883.97
电器与运输设备	12,126,648.34	1,570,536.65		327,837.74	13,369,347.25
生产设备	2,150,814.65	215,665.47		45,907.17	2,320,572.95
其他设备	33,831.27	21,314.86			55,146.13
三、固定资产减值准备累计金额合计					
其中：房屋、建筑物					
电器与运输设备					
生产设备					
其他设备					
四、固定资产账面价值合计	24,078,810.90				22,144,811.71
其中：房屋、建筑物	13,681,079.43				13,457,647.45
电器与运输设备	8,990,229.22				7,418,691.17
生产设备	1,369,092.52				1,251,378.22
其他设备	38,409.73				17,094.87

(十一) 长期待摊费用

项目	期末余额	年初余额
开办费	=	24,518,460.41
合计	=	24,518,460.41

(十二) 递延所得税资产

项目	期末余额	年初余额
资产账面价值小于其计税基础产生的递延所得税资产	4,758,183.36	297,244.40
负债账面价值大于其计税基础产生的递延所得税资产	52,049,363.73	=
合计	56,807,547.09	297,244.40

(十三) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
长期债权投资	3,520,523.01	3,520,523.01
合计	3,520,523.01	3,520,523.01

注：公司子公司重庆华新国际城市发展有限公司与重庆东大房地产开发有限公司合作开发重庆华新都市花园项目，债权投资款 1,000 万元。重庆东大房地产开发有限公司主要负责重庆华新都市花园项目的建设。由于该公司目前经营亏损，根据该公司的亏损情况已计提减值准备 6,479,476.99 元，期末账面余额 3,520,523.01 元。

(十四)资产减值准备

项目	年初余额	本期计提额	本期减少额			期末余额
			转回	转销	合并范围变更	
一、坏账准备 注 1	16,532,928.51	401,972.13	5,240,401.38		2,469.67	11,692,029.59
二、存货跌价准备	815,041.66					815,041.66
三、其他 注 2	6,479,476.99					6,479,476.99
合计	23,827,447.16	401,972.13	5,240,401.38		2,469.67	18,986,548.24

注 1：报告期内，公司子公司重庆华新国际实业有限公司收回金龙湖大坝补偿费，并冲回原计提的坏账准备 5,190,000.00 元。

注 2：详见本财务报表附注“七、合并财务报表项目附注/(十三)其他非流动资产”。

(十五)短期借款

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	150,000,000.00	150,000,000.00
保证借款	350,000,000.00	500,000,000.00
合计	500,000,000.00	650,000,000.00

(十六)应付票据

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票	-	40,000,000.00

(十七)应付账款

	期末余额	年初余额
余额	20,306,669.72	29,413,776.43
其中：账龄超过 1 年的余额	10,202,796.64	13,553,423.67

1、其中账龄超过 1 年的大额应付款项列示如下：

内容和性质	期末余额	年初余额
应付工程款	4,589,347.50	4,649,347.50
项目竣工预估工程款	1,456,971.38	3,305,997.03
合计	6,046,318.88	7,955,344.53

2、期末余额中，无应付持 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(十八)预收款项

	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
余额	528,333,598.82	413,214,791.80
其中：账龄超过 1 年的余额	4,100,000.00	1,010,000.00
合计	528,333,598.82	413,214,791.80

(1) 期末账龄超过 1 年的预收款项大额列示如下：

<u>内容和性质</u>	<u>期末余额</u>
咨询费	3,700,000.00
预收车位销售款	260,000.00

(2) 预售房款主要明细：

<u>项目名称</u>	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>	<u>预计竣工时间</u>
海上海项目	289,152,484.00	288,014,552.00	2007 年
成都锦绣森邻项目	231,448,321.10	117,580,673.10	2008 年
合计	520,600,805.10	405,595,225.10	

(3) 期末余额中，无预收持 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(十九)应付职工薪酬

<u>项目</u>	<u>年初余额</u>	<u>本期</u> <u>增加额</u>	<u>本期</u> <u>支付额</u>	<u>合并范围</u> <u>变更减少</u>	<u>期末余额</u>
一、工资、奖金、津贴和补贴	490,299.96	21,895,127.23	21,667,525.52	-	717,901.67
二、职工福利费	10,436,950.58	304,831.02	2,782,329.96	77,180.89	7,882,270.75
三、社会保险费	-	-	-	-	-
其中：1. 医疗保险费	5,410.70	31,425.58	37,903.70	-	-1,067.42
2. 养老金	19,364.10	199,138.55	192,287.21	-	26,215.44
3. 失业保险费	5,601.40	11,971.04	14,702.20	-	2,870.24
4. 工伤保险费	-	1,294.00	1,294.00	-	-
5. 生育保险费	-	1,156.26	1,156.26	-	-
四、住房公积金	985,065.89	418,857.35	423,739.77	61,087.63	919,095.84
五、工会经费和职工教育经费	<u>1,248,678.14</u>	<u>619,963.66</u>	<u>163,796.36</u>	-	<u>1,704,845.44</u>
合计	<u>13,191,370.77</u>	<u>23,483,764.69</u>	<u>25,284,734.98</u>	<u>138,268.52</u>	<u>11,252,131.96</u>

(二十) 应交税费

税种	期末余额	年初余额
增值税	38,936.91	-214,700.96
营业税	-15,886,206.75	10,687,928.63
城市维护建设税	14,311.86	1,664,503.29
企业所得税	25,964,980.38	24,513,310.65
房产税	2,173,612.04	629,621.84
土地使用税	1,860.87	-
个人所得税	-23,066.91	66,914.63
土地增值税	144,154,188.71	128,846,542.70
教育费附加	-94,991.41	709,592.76
河道管理费	95,197.10	235,205.85
副食品调节基金	2,556.88	2,181.70
其他	<u>8,859.86</u>	<u>3,789.85</u>
合计	<u>156,450,239.54</u>	<u>167,144,890.94</u>

(二十一) 其他应付款

	期末余额	年初余额
余额	134,441,362.54	133,836,609.36
其中：账龄超过 1 年的余额	93,127,112.79	92,299,272.47

(1) 金额较大的其他应付款列示如下：

内容和性质	期末余额	年初余额
关联方股东垫款	106,199,940.21	95,895,891.90
暂收款	3,466,115.32	2,639,618.00
保证金	<u>1,512,300.00</u>	<u>2,002,000.00</u>
合计	<u>111,178,355.53</u>	<u>100,537,509.90</u>

(2) 公司其他应付款期末余额中，对持本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款详见本报表附注“九、关联方关系及其交易”。

(二十二) 长期借款

借款条件	期末余额	年初余额
信用借款	<u>67,573,156.71</u>	<u>71,187,231.02</u>
合计	<u>67,573,156.71</u>	<u>71,187,231.02</u>

(二十三)长期应付款

种类	期限	期末余额	年初余额
富加发展有限公司	2005-12-20 至 2008-12-19	<u>100,272,264.52</u>	<u>100,489,378.66</u>
合计		<u>100,272,264.52</u>	<u>100,489,378.66</u>

(二十四)股本

	年初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	350,964,134.00	-	-	-	-	-	350,964,134.00
其中：国家拥有股份	350,964,134.00	-	-	-	-	-	350,964,134.00
境内法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
外资法人持有股份	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
2、募集法人股	-	-	-	-	-	-	-
3、内部职工股	-	-	-	-	-	-	-
尚未流通股份合计	350,964,134.00	-	-	-	-	-	350,964,134.00
二、已流通股份							
1、境内上市的人民币普通股	236,577,509.00	-	-	-	-	-	236,577,509.00
2、境内上市外资股	-	-	-	-	-	-	-
3、境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
已流通股份合计	236,577,509.00	-	-	-	-	-	236,577,509.00
三、股份总数	587,541,643.00	-	-	-	-	-	587,541,643.00

(二十五)资本公积

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
股票溢价	421,690,138.48	-	-	421,690,138.48
股权投资准备	2,808,718.46	-	-	2,808,718.46
其他资本公积	<u>6,691,771.36</u>	=	=	<u>6,691,771.36</u>
合计	<u>431,190,628.30</u>	=	=	<u>431,190,628.30</u>

(二十六)盈余公积

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
法定盈余公积	145,555,661.34	-	3,800,896.56	141,754,764.78
任意盈余公积	3,047,678.52	-	-	3,047,678.52
企业储备基金	<u>7,788,052.79</u>	=	=	<u>7,788,052.79</u>
合计	<u>156,391,392.65</u>	=	<u>3,800,896.56</u>	<u>152,590,496.09</u>

(二十七)未分配利润

	<u>期末余额</u>	<u>年初余额</u>
净利润	29,523,342.22	193,254,722.61
加：年初未分配利润	175,398,552.24	113,855,046.28
会计政策变更	-32,362,592.40	-41,543,898.44
可供分配的利润	172,559,302.06	265,565,870.45
减：提取法定盈余公积		560,806.66
提取职工奖励及福利基金		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
可供投资者分配的利润	172,559,302.06	265,005,063.79
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	172,559,302.06	265,005,063.79

(二十八)营业收入及营业成本

1、营业收入

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
主营业务收入	370,213,913.67	679,145,470.68
其他业务收入	<u>2,261,409.46</u>	<u>1,005,130.50</u>
合计	<u>372,475,323.13</u>	<u>680,150,601.18</u>

2、营业成本

<u>项目</u>	<u>本期金额</u>	<u>上期金额</u>
主营业务成本	207,044,559.86	582,498,297.95
其他业务成本	<u>809,715.45</u>	<u>524,311.93</u>
合计	<u>207,854,275.31</u>	<u>583,022,609.88</u>

3、按主营业务种类列示：

<u>产品(或业务)类别</u>	<u>本期金额</u>			<u>上期金额</u>		
	主营业务收入	主营业务成本	营业利润	主营业务收入	主营业务成本	营业利润
房地产销售	345,870,707.65	201,362,117.01	144,508,590.64	657,783,693.38	574,222,327.14	83,561,366.24
房地产租赁	17,975,913.26	4,969,888.62	13,006,024.64	15,296,490.20	7,053,149.03	8,243,341.17
车库销售	576,000.00	475,600.00	100,400.00	290,000.00	221,089.21	68,910.79

产品(或业务)类别	本期金额			上期金额		
	主营业务收入	主营业务成本	营业利润	主营业务收入	主营业务成本	营业利润
咨询收入	1,076,850.62	159,088.29	917,762.33	1,965,689.43	950,005.67	1,015,683.76
物业管理收入	3,257,086.74	-	3,257,086.74	3,407,409.29	-	3,407,409.29
停车费收入	482,636.00	-	482,636.00	262,576.00	-	262,576.00
劳务收入	514,736.21	-	514,736.21	-	-	-
其他收入	<u>459,983.19</u>	<u>77,865.94</u>	<u>382,117.25</u>	<u>139,612.38</u>	<u>51,726.90</u>	<u>87,885.48</u>
合计	<u>370,213,913.67</u>	<u>207,044,559.86</u>	<u>163,169,353.81</u>	<u>679,145,470.68</u>	<u>582,498,297.95</u>	<u>96,647,172.73</u>

4、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：

	本期金额		上期金额	
	销售总额	比例	销售总额	比例
公司向前五名客户销售总额及比例	22,930,620.00	6.16%	163,246,204.60	24.00%

(二十九)营业税金及附加

税种	本期金额	上期金额
营业税	18,548,459.26	20,804,372.50
城市维护建设税	1,257,629.39	246,659.33
教育费附加	542,642.72	561,775.06
河道管理费	168,722.36	177,200.10
副食品调节基金	4,716.27	3,750.01
土地增值税	27,384,381.02	447,588.51
房产税	<u>4,308,574.59</u>	-
合计	<u>52,215,125.61</u>	<u>22,241,345.51</u>

(三十)资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	<u>-4,838,429.24</u>	<u>-935,403.68</u>
合计	<u>-4,838,429.24</u>	<u>-935,403.68</u>

(三十一)投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
联营或合营公司分配来的利润	16,112,485.03	
投资成本冲销注	-3,586,531.44	-3,586,531.44
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-11,980,981.83	-257,375.06
交易性金融资产处置收益	26,322,389.24	7,279,029.81
其他股权投资转让或处置收益	<u>37,625.44</u>	<u>230,508,083.67</u>
合计	<u>26,904,986.44</u>	<u>233,943,206.98</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。

(三十二)营业外收入

项目	本期金额	上期金额
1. 非流动资产处置利得合计	2,295.00	51,327.89
其中：固定资产处置利得	2,295.00	51,327.89
2. 罚款净收益	231,464.50	4,343.00
3. 赔偿金	55,936.00	
4. 其他	<u>88,505.16</u>	<u>50,000.92</u>
合计	<u>378,200.66</u>	<u>105,671.81</u>

(三十三)营业外支出

项目	本期金额	上期金额
1. 非流动资产处置损失合计	35,740.69	43,723.44
其中：固定资产处置损失	35,740.69	43,723.44
2. 罚款支出	8,000.00	5,000.00
3. 捐赠支出		152,000.00
4. 其他	<u>3,761.90</u>	<u>38,003.85</u>
合计	<u>47,502.59</u>	<u>238,727.29</u>

(三十四)所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	30,833,408.15	40,781,120.59
递延所得税费用	-4,460,938.96	-103,018.10
合计	26,372,469.19	40,678,102.49

(三十五)收到的其他与经营活动有关的现金，对其中价值较大的分项列示如下：

项目	本期金额	上期金额
利息收入	2,823,352.62	2,955,150.74
往来款	4,720,713.86	1,036,896.08
工程保证金	1,565,300.00	-
合计	9,109,366.48	3,992,046.82

(三十六)支付的其他与经营活动有关的现金，对其中价值较大的分项列示如下：

项目	本期金额	上期金额
营销费用	9,824,227.24	17,081,679.49
物业管理费	3,630,345.12	1,705,330.18
其他费用	4,894,013.87	1,899,745.64
往来款	2,991,102.70	61,060,063.55
合计	21,339,688.93	81,746,818.86

八、母公司会计报表主要项目注释

(一)应收账款

账龄	期末余额				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内(合并范围内子公司)	1,475,576.41	100.00%	-	1,475,576.41	-
合计	1,475,576.41	100.00%	-	1,475,576.41	

账龄	年初余额				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内	109,516.00	100.00%	328.55	109,187.45	0.30%
合计	109,516.00	100.00%	328.55	109,187.45	

(1)公司期末应收账款中，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款。

(2)期末应收账款项目前五名欠款户的金额合计及占应收账款总额比例如下：

	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
应收账款前五名合计	1,475,576.41	100.00%	109,516.00	100.00%

(3) 期末 1 年以内应收账款系应收子公司款项，未计提坏账准备。

(二)其他应收款

账龄	期末余额				
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1年以内	3,287,695.66	1.17%	9,863.09	3,277,832.57	0.30%
1—2年	303,740.91	0.11%	15,187.05	288,553.86	5.00%
2—3年	921,409.52	0.33%	92,140.95	829,268.57	10.00%
1年以内(合并范围内子公司)	100,699,790.61	35.82%	-	100,699,790.61	-
1—2年(合并范围内子公司)	<u>175,896,469.91</u>	<u>62.57%</u>	-	<u>175,896,469.91</u>	-
合计	<u>281,109,106.61</u>	<u>100.00%</u>	<u>117,191.09</u>	<u>280,991,915.52</u>	

账龄	年初余额		期末余额		
	金额	占总金额的比例	坏账准备金	账面价值	坏账准备计提比例
1 年以内(含 1 年)	718,790.91	0.19%	2,156.37	716,634.54	0.30%
1 年至 2 年(含 2 年)	921,409.52	0.24%	46,070.48	875,339.04	5.00%
1 年以内(合并范围内子公司)	<u>376,317,313.83</u>	<u>99.57%</u>	-	<u>376,317,313.83</u>	-
合计	<u>377,957,514.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>48,226.85</u>	<u>377,909,287.41</u>	

(1) 公司期末其他应收款中，无持公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款；

(2) 金额较大的其他应收款列示如下：

内容和性质	期末余额	年初余额
所属子公司往来款	276,596,260.52	376,317,313.83
合计	276,596,260.52	376,317,313.83

(3) 公司对向合并范围内子公司的垫款不计提坏账准备。

(三)长期股权投资

(1) 账面价值

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长期股票投资	-	-	-
其他股权投资	<u>776,597,923.35</u>	=	<u>776,597,923.35</u>
合计	<u>776,597,923.35</u>	=	<u>776,597,923.35</u>

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
长期股票投资	-	-	-
其他股权投资	<u>792,068,411.43</u>	=	<u>792,068,411.43</u>
合计	<u>792,068,411.43</u>	=	<u>792,068,411.43</u>

(2) 其他股权投资

被投资单位名称	期末余额				
	投资起止期	投资比例	投资金额	减值准备	投资账面价值
重庆华新国际实业有限公司	1994.9.23~2044.9.22	50%	148,880,793.87	-	148,880,793.87
上海海外联合投资股份有限公司	2004.12.9~不约定期限	18.75%	150,000,000.00	-	150,000,000.00
上海上实湖滨新城发展有限公司	2003.2.19~2023.2.18	50%	113,213,718.50	-	113,213,718.50
上海实业开发有限公司	1988.9.14~2044.11.13	32.27%	113,137,317.04	-	113,137,317.04
河南国基家和万世置业有限公司	2003.6.25~2013.6.20	93.4%	66,153,852.23	-	66,153,852.23
上海上实置业有限公司	1999.10.14~2014.10.13	80%	54,692,629.10	-	54,692,629.10

被投资单位名称	期末余额				
	投资起止期	投资比例	投资金额	减值准备	投资账面价值
上海海锦房地产有限公司	2005.3.11~2025.3.10	51%	51,023,517.87	-	51,023,517.87
上海海际房地产有限公司	2005.3.11~2025.3.10	51%	51,024,507.90	-	51,024,507.90
上海上实海云置业有限公司	2003.11.14~2023.11.13	51%	10,200,000.00	-	10,200,000.00
上海扬实远新物业管理有限公司	2005.4.29~2020.4.28	4.05%	9,500,641.18	-	9,500,641.18
成都上实置地有限公司	2006.3.28~不约定期限	67%	5,996,500.00	-	5,996,500.00
上海扬实同投资管理咨询有限公司	2005.6.16~2020.6.15	4.05%	2,194,027.56	-	2,194,027.56
上海上实发展投资顾问有限公司	2004.4.29~2024.4.28	95%	580,418.10	-	580,418.10
上海海畅文化发展有限公司	2004.10.29~2014.10.28	40%	=	=	=
合计			<u>776,597,923.35</u>	=	<u>776,597,923.35</u>

(3) 权益法下其他股权投资

被投资单位名称	初始 投资额	本期增加 投资额	本期减少 投资额	股权投资差 额初始金额	本期权益变动		累计权 益变动	期末股权 投资差额	期末投 资余额
					被投资单位 权益增减额	其它变动			
					本期分 得红利				
上海上实湖滨新城发展有限公司	125,000,000.00	-	-	-	-11,786,281.50	-	-11,786,281.50	-	113,213,718.50
上海海畅文化发展有限公司	400,000.00	-	-	-	-97,675.14	-	-400,000.00	-	0
合计	<u>125,400,000.00</u>	=	=	=	<u>-11,883,956.64</u>	=	<u>-42,186,281.50</u>	=	<u>113,213,718.50</u>

(4) 成本法下其他股权投资

被投资单位名称	年初	本期增加	本期减少	累计权	期末投
	余额	投资额	投资额	益变动	资余额
重庆华新国际实业有限公司	148,880,793.87	-	-	-	148,880,793.87
河南国基家和万世置业有限公司	66,153,852.23	-	-	-	66,153,852.23
上海上实置业有限公司	54,692,629.10	-	-	-	54,692,629.10
上海海际房地产有限公司	51,024,507.90	-	-	-	51,024,507.90
上海海锦房地产有限公司	51,023,517.87	-	-	-	51,023,517.87
上海上实海云置业有限公司	10,200,000.00	-	-	-	10,200,000.00
成都上实置地有限公司	5,996,500.00	-	-	-	5,996,500.00
上海上实发展投资顾问有限公司	580,418.10	-	-	-	580,418.10
合计	<u>388,552,219.07</u>	=	=	=	<u>388,552,219.07</u>

(5) 其他投资

被投资单位名称	初始金额	年初余额	本期增加	本期冲销	累计冲销	期末余额
上海海外联合投资股份有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00	-	-	-	150,000,000.00
上海实业开发有限公司 注	145,416,100.00	116,723,848.48	-	3,586,531.44	32,278,782.96	113,137,317.04
上海扬实远新物业管理有限公司	6,331,522.50	9,500,641.18	-	-	-	9,500,641.18
上海扬实同投资管理咨询有限公司	<u>2,194,027.56</u>	<u>2,194,027.56</u>	=	=	=	<u>2,194,027.56</u>
合计	<u>303,941,650.06</u>	<u>278,418,517.22</u>	=	<u>3,586,531.44</u>	<u>32,278,782.96</u>	<u>274,831,985.78</u>

注：上海实业开发有限公司(以下简称“实业开发”)系中外合作企业，其利润分配根据合作合同进行。公司持有实业开发 32.27%的出资额，同时取得实业开发对东方商厦租赁收益 90%的收益权以及对上海实业大厦租售收益 70%的收益权。

公司根据东方商厦租赁收益以及上海实业大厦租售收益各自的受益期限以及实际收益情况逐年冲销投资成本。

(四) 投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
联营或合营公司分配来的利润	16,112,485.03	-
投资成本冲销注	-3,586,531.44	-3,586,531.44
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-11,883,956.64	9,711,694.96
交易性金融资产处置收益	26,322,389.24	7,279,029.81
其他股权投资转让或处置收益	-	230,508,082.67
合计	26,964,386.19	243,912,276.00

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。

九、关联方关系及其交易(单位：万元)

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司有关信息如下：

母公司名称	注册地	业务性质	注册 资本	组织机 构代码	母公司对本公 司的持股比例	母公司对本公 司的表决权比例
上海上实(集团)有限公司	上海	实业投资、国内贸易、授权范围内的国有资产经营与管理	185,900.00	13227821-5	60.15%	60.15%

2. 本公司的子公司有关信息如下：

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	组织机 构代码	本企业合计 持股比例	本企业合计享 有的表决权比例
上海海锦房地产有限公司	上海	批租地块内从事房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，房地产咨询(除经纪)及收费停车场。	17,000.00 (实收10,000.00)	77213186-0	51%	51%
上海海际房地产有限公司	上海	批租地块内从事房地产开发、经营，房屋租赁，物业管理，房地产咨询(除经纪)及收费停车场。	17,000.00 (实收10,000.00)	77213187-9	51%	51%
河南国基家和万世置业有限公司	河南	房地产开发和经营	6,000.00	75073884-8	93.4%	93.4%
上海上实置业有限公司	上海	房地产开发、经营，建筑设备、建筑材料销售	3,000.00	63160970-1	80%	80%
上海上实房地产有限公司	上海	房地产开发、经营；自有房屋租赁、物业管理；建筑材料及设备、五金交电销售	3,000.00	74562202-3	70%	70%
上海上实海云置业有限公司	上海	房地产开发、经营、咨询，自有房屋租赁，物业管理	2,000.00	75612999-8	51%	51%
四川维海置业有限公司	成都	房地产开发	2,000.00	76505152-0	100%	100%
成都上实置地有限公司	成都	房地产开发经营(凭资质经营)	895.00	78543404-3	67%	67%
四川锦绣装饰工程有限公司	成都	建筑装饰工程设计、施工(及技术咨询)；生产、销售灯具、卫生洁具、建筑装饰材料、家具	500.00	74693008-7	95%	95%
成都华新锦绣物业管理有限公司	成都	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	300.00	72806358-1	95%	95%
上海上实发展投资顾问有限公司	上海	投资咨询服务，项目可行性研究与服务，市场营销策划(除广告)，市场调研策划(除广告)，商务信息咨询，房地产经纪。(涉及行政许可的，凭许可证经营。)	100.00	76221389-7	100%	100%
重庆华新国际实业有限公司	重庆	房地产开发、农林科科研普、技术推广，农副产品生产、加工、销售，旅游纪念品生产、加工。	美元 4,194.00	62190892-7	50%	50%
重庆华新国际城市发展有限公司	重庆	房地产综合开发；销售；建筑装饰材料	美元 500.00	62190953-2	80%	80%
成都华新国际城市发展有限公司	成都	从事别墅区、工业区开发和旧城改造，建设及经营	美元 500.00	62160268-8	80%	80%

3. 本企业的合营企业有关信息如下:

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	组织机 构代码	本企业 持股比例	本企业在被投资 单位表决权比例
上海上实湖滨新城发展有限公司	上海	房地产开发经营, 物业管理, 投资咨询	25,000.00	74728802-2	50%	50%

4. 本企业的联营企业有关信息如下:

被投资单位名称	注册地	业务性质	注册资本	组织机 构代码	本企业 持股比例	本企业在被投资 单位表决权比例
上海海畅文化发展有限公司	上海	广告设计,代理,展示和发布;文化艺术咨询,商务咨询,投资管理咨询;物业管理,企业形象策划,展览展示服务,会务服务,礼仪服务,市场营销策划,企业管理,化妆品,文化办公用品,日用百货的销售,限分支经营;房地产经济	100.00	76839121-3	40%	40%
上海海外联合投资股份有限公司	上海	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	80,000.00	76968414-9	18.75%	18.75%
重庆市锦绣山庄网络物业服务有限公司	重庆	物业管理(凭相关资质执业), 楼宇租赁; 经营: 游泳、网球、健身、乒乓球、棋牌; 销售: 副食品、饮食(中餐、西餐)服务; 生活美容、美发; 绿化经营管理	300.00	74533171-x	25%	25%

5. 其他关联企业或个人

关联企业或个人名称	与本公司的关系
上实置业集团(上海)有限公司	同一母公司
上海实业东滩投资开发(集团)有限公司	同一母公司
上海上实投资发展有限公司	同一母公司
上海南洋胶合板有限公司	同一实际控制人

(二)关联方交易

1. 购买或销售商品

公司本期及上期向关联方销售/采购商品有关明细资料如下:

关联方名称	本期金额		上期金额	
	金额	占购货比重	金额	占购货比重
上海南洋胶合板有限公司	3,411,705.33	23.92%	10,876,848.42	30.94%

2. 购买或销售商品以外的其他资产。

公司本期及上期未向关联方销售或采购其他资产。

3. 关联方应收、应付款项余额:

关联方名称	期末余额	年初余额	占余额的比重(%)	
			期末余额	年初余额
其他应付款				
上海上实(集团)有限公司	33,698,065.50	33,698,065.50	25.07%	25.18%
上实置业集团(上海)有限公司	60,910,781.63	59,352,826.83	45.31%	44.35%
上实物业管理(上海)有限公司	2,248,015.91	3,965,114.89	1.67%	2.96%

4、其他关联交易

- (1) 公司将自有房屋金钟大厦 30 层整层向上海实业东滩投资开发(集团)有限公司出租并收取租金，报告期内共取得租赁收入 1,167,881.40 元。
- (2) 上海上实(集团)有限公司向公司银行短期借款 15,000 万元提供连带责任保证。
- (3) 上海上实置业有限公司向公司银行短期借款 20,000 万元提供连带责任保证。
- (4) 上实置业集团(上海)有限公司报告期内为公司子公司提供资金，公司子公司支付资金占用费 1,721,297.28 元。

十、重大或有事项

公司子公司为商品房买受人的银行按揭贷款提供连带责任担保，包括：

1、重庆华新国际实业有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至借款合同履行期届满之日后 2 年。

截至 2007 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 425 万元。

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

截至 2007 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 3,556 万元。

3、成都华新国际城市发展有限公司为商品房买受人按揭贷款向银行提供保证担保，保证期间为自该项目第 1 笔借款合同生效之日起至借款合同履行期届满之日后 2 年。

截至 2007 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 5,128 万元。

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

截至 2007 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 1,374 万元。

5、河南国基家和万世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银行收到他项权证并办妥抵押登记后解除。

截至 2007 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 5,092 万元。

6、上海上实房地产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银行收到他项权证并办妥抵押登记后解除。

截至 2007 年 6 月 30 日，该项下未偿还按揭贷款总额约为人民币 5,330 万元。

十一、重大承诺事项

报告期内，公司无重大需说明的承诺事项。

十二、资产负债表日后重大事项

公司于 2007 年 7 月 13 日公告：公司正在与控股股东及其关联人讨论非公开发行事项。

十三、其他重要事项

郑州家和万世诉讼事项：报告期内，郑州家和万世花园部分业主因房屋买卖纠纷起诉河南国基家和万世置业有限公司和公司以及河南国基置业有限公司，要求公司对河南国基置业有限公司和河南国基家和万世置业有限公司开发之“家和万世花园”与业主房屋买卖纠纷一案承担补充赔偿责任，目前河南郑州市中级人民法院正在审理过程中。

十四、非经常性损益

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	13,914.79
除上述各项之外的其他营业外收支净额	251,976.72
所得税影响	-60,090.93
合计	<u>205,800.58</u>

十五、补充资料

按照<公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务信息的编制和披露>的要求，假定比较会计报表期初开始执行新会计准则第 1 号至第 37 号，以上述可比期初资产负债表为起点，对《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条之外的不需要追溯调整的事项，模拟 2006 年 1 月 1 日至 6 月 30 日执行新会计准则的净利润并比较与原准则下净利润的差异。明细列示如下：

2006 年 1 月 1 日至 6 月 30 日净利润差异调节表

项目	金额
2006 年 1 月 1 日至 6 月 30 日净利润(原会计准则)	124,910,941.83
递延所得税	103,018.10
同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	78,144,074.62
2006 年 1 月 1 日至 6 月 30 日净利润(新会计准则)	203,158,034.55
假定全面执行新会计准则的备考信息	
其中：开办费	-6,094,389.65
2006 年 1 月 1 日至 6 月 30 日模拟净利润	197,063,644.90

八、备查文件目录

- 1、载有公司董事长亲笔签名的半年度报告文本。
- 2、载有公司董事长、总裁、财务总监签名并盖章的会计报表。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

上海实业发展股份有限公司

董事长： 马成樑

二〇〇七年八月十日