

上海实业发展股份有限公司 2007年度报告摘要

51 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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。1.3 上海立信会计师事务所有限公司为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长马成辉先生、总裁陆申先生、财务总监赵卫群女士声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

52 公司基本情况简介 2.1 基本情况简介

Table with 2 columns: Item (e.g., 股票简称, 上市交易所) and Content (e.g., 600748, 上海证券交易所).

2.2 联系人和联系方式

Table with 3 columns: Name (e.g., 姓名, 联系地址), Position (e.g., 职务), and Contact Info (e.g., 电话, 传真).

53 主要会计数据和业务数据摘要: 3.1 主要会计数据

Table with 5 columns: Item (e.g., 营业收入, 利润总额), 2007年, 2006年, 本年比上年增减(%) (2007年), 2005年.

3.2 主要财务指标

Table with 5 columns: Item (e.g., 基本每股收益, 净资产收益率), 2007年, 2006年, 本年比上年增减(%) (2007年), 2005年.

3.3 非经常性损益项目

Table with 2 columns: Item (e.g., 非经常性损益项目) and Amount (e.g., 金额).

3.4 采用公允价值计量的项目

Table with 2 columns: Item (e.g., 3.3 其他公允价值计量项目) and Amount (e.g., 金额).

54 股本变动及股东情况 4.1 股份变动情况表

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.2 股东数量和持股情况

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.3 控股股东及实际控制人情况

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.4 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.5 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.6 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.7 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.8 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.9 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.10 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.11 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.12 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.13 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.14 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.15 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.16 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.17 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.18 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.19 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.20 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.21 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.22 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.23 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.24 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.25 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.26 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.27 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.28 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.29 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.30 其他

Table with 2 columns: Item (e.g., 数量, 比例(%)) and Amount (e.g., 数量, 比例(%)).

4.31 其他

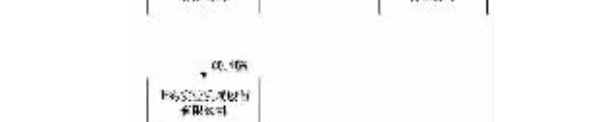
法人代表: 张志群 注册成本: 18,559.9万元人民币

成立日期: 1996年6月20日 主要经营范围: 房地产开发、实业投资、国内贸易(除专项规定)。

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。

(2)法人实际控制人情况 实际控制人名称: 上海市国有资产监督管理委员会

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



55 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

Table with 7 columns: Name, Position, Gender, Birth Date, Term End, Shareholding Change, Compensation.

姓名 职务 性别 出生日期 任期起止日期 年初持股 年末持股 变动原因 报告期内从公司获得的税前报酬总额 是否在股东单位或其他关联单位任职

马成辉 董事长 男 50 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

陆申 副董事长 男 51 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

卢雁 董事 男 57 2006年11月16日-2009年11月15日 否 否

杨云中 董事 男 53 2006年11月16日-2009年11月15日 否 否

邓念 董事 女 38 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

黄力军 董事 男 44 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

潘定 监事长 男 58 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

周建洪 监事 男 57 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

王利军 监事 男 45 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

吕国涛 监事 男 51 2006年11月16日-2009年11月15日 否 否

陆人健 监事 男 53 2006年11月16日-2009年11月15日 否 否

王韵韵 副总裁 女 52 2006年11月16日-2009年11月15日 否 否

董监事会 董监事会 男 51 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

赵卫群 财务总监 女 44 2006年11月16日-2009年11月15日 否 否

高海勇 独立董事 男 48 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

薛晓刚 独立董事 男 51 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

王新凯 独立董事 男 58 2006年11月16日-2009年11月15日 是 是

56 董事会报告 (一)管理层讨论与分析

1. 报告期内总体经营情况回顾 (一)报告期内宏观经济调控及行业整合不断加快的严峻形势下

报告期内,在国内房地产市场面临宏观调控及行业整合不断加快的严峻形势下,在“加息、提高准备金率”等地产宏观调控手段进一步趋紧的市场环境下,面对日益激烈的市场竞争环境,为保持、巩固和

建设为重心,按照既定节点保质保量推进在建项目工程的建设,同时营销推广,面对日益激烈的市场竞争环境,全面加强营销推广、营销推广、合同履约、销售报表等各个环节和销售过程的调控,建立

客户关系管理体系和有效的应急机制,圆满完成“楼盘销售任务”。同时,为增强企业可持续发展的能力,培育新的经济增长点,公司积极寻找项目资源,强化资本运作,加大项目开发力度,不断完善、提升公司资产

报告期内,公司实现营业收入1,620,280,609.92元,比上年同期增加31.06%,主要系项目公司实现销售收入增加及新增了工程承包收入所致;实现营业利润311,938,406.47元,比上年同期增加

上海“上海上实”品牌项目:报告期内,完成前期验收、人防验收、竣工验收、档案验收、人防工程竣工验收及竣工验收备案,完成前期验收、人防验收、竣工验收、档案验收、人防工程竣工验收及竣工验收备案,完成前期验收、人防验收、竣工验收、档案验收、人防工程竣工验收及竣工验收备案

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

“玫瑰湾”项目:项目总建筑面积112,388.72平方米,销售面积177,007.26平方米(包括销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米,销售面积177,007.26平方米)

Table with 6 columns: Company Name, Business Nature, Main Products/Services, Registered Capital, Total Assets, Net Profit.

Table with 6 columns: Company Name, Business Nature, Main Business Revenue, Main Profit, Net Profit, Shareholder's Share of Net Profit.

(三)对公司未来发展面临的挑战 1.所处行业发展趋势、公司未来发展机遇和挑战

房地产行业近年来发展势头迅猛,在国内经济持续高速增长背景下,进入升值升值、奥运效应、证券市场走强等因素多重刺激影响,国内房地产市场,资本市场上呈现出快速发展的态势,同时也出现了全国性的房价涨幅过大的问题。

面对不断变化的市场竞争格局和行业形势,为适应中国房地产业的快速发展,对国家宏观调控政策带来的不利影响,提升公司核心竞争力,做大做强房地产业,增加新的利润增长点,巩固和加强公司在房地产业的领先地位,公司决定在报告期内启动中国境内非公开定向增发股票融资重大资产

收购,并于2008年1月28日获得审议通过。通过本次非公开发行股票重大资产收购,进一步壮大公司的土地资源储备,扩大经营规模,通过业务创新,价值创新,产品创新提高战略管理能力,市场控制能力和品牌价值,从而提升公司的核心竞争力,综合实力可持续发展,公司新的增长点项目与土地储备等重点工作,同时提升公司品牌影响力,提升公司品牌影响力,提升公司品牌影响力。

2. 公司发展战略 高起点、有效启动,快速推进,加大创新力度,提升核心竞争力,提升核心竞争力,提升核心竞争力。

3. 公司面临的机遇与挑战 由于上述“宏观宏观调控政策”的逐步出台,公司面临的风险主要有:(