

二、重要提示

1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

股票简称	上实发展	股票代码	600748
股票上市交易所	上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	阚兆森	陈奕	
电话	021-53858859	021-53858859	
传真	021-53858879	021-53858879	
电子信箱	sid748@sidigroup.com	sid748@sidigroup.com	

二、主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

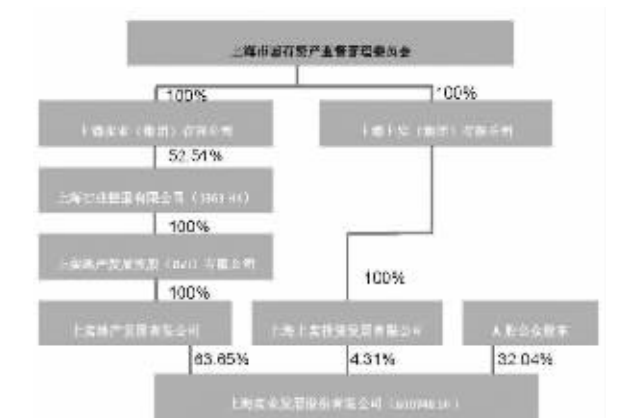
	2012年(末)		2011年(末)		2010年(末)	
	调整前	调整后	调整前	调整后	调整前	调整后
总资产	19,519,310,791.19	19,692,124,561.25	18,220,921,137.08	-0.88	17,646,302,859.49	16,862,280,268.07
归属于上市公司股东净资产	4,772,154,952.10	4,943,279,075.30	4,803,354,412.88	-3.46	2,536,465,158.27	2,585,377,474.13
经营活动产生的现金流量净额	143,885,163.16	404,009,612.84	454,341,139.29	-64.39	1,096,171,528.51	741,239,777.81
营业总收入	3,666,669,614.51	3,582,293,027.22	3,582,293,027.22	2.36	3,362,815,779.42	3,362,815,779.42
归属于上市公司股东净利润	638,710,476.21	451,542,988.35	454,849,694.22	41.45	270,109,474.15	329,050,811.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	169,053,970.79	283,402,508.56	283,402,508.56	-40.35	241,755,599.17	241,755,599.17
加权平均净资产收益率(%)	13.45	12.75	13.38	增加0.70个百分点	10.91	13.18
基本每股收益(元/股)	0.59	0.42	0.42	40.48	0.25	0.30
稀释每股收益(元/股)	0.59	0.42	0.42	40.48	0.25	0.30

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数	65,165	年度报告披露日前5个交易日末股东总数	63,230
前10名股东持股情况			
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持有有限售条件股份数量
上海浦东发展银行	境外法人	63.65	689,506,049
上海上实投资有限公司	国有法人	4.31	46,735,036
申银万国证券股份有限公司	未知	0.5	5,418,922
华泰证券股份有限公司	未知	0.44	4,788,874
民生证券股份有限公司	未知	0.43	4,611,157
中国银河证券股份有限公司	未知	0.29	3,161,859
上海浦东发展银行	未知	0.28	3,054,500
南京证券股份有限公司	未知	0.28	3,040,100
光大证券股份有限公司	未知	0.28	3,028,595
中国银河证券股份有限公司	未知	0.27	2,911,542
上述股东关联关系或一致行动人:上海上实投资有限公司和上海上实投资发展有限公司均为上海实业(集团)有限公司所属的子公司,为一致行动人。			

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



三、管理层讨论与分析

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012年,国家对房地产行业的调控政策始终坚持“严控与发展并举”的目标和思路,一方面继续严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施,进一步巩固调控成果,促进房价理性回归;另一方面,继续推进土地市场管理和保障性安居工程建设,增加普通商品住房的有效供给,满足合理自住需求。受国内宏观经济持续下行和行业调控政策持续不放松等多重因素的叠加影响,房地产市场行业竞争更加激烈,市场集中度提升、房企发展分化加快,龙头企业凭借雄厚实力在融资渠道、拓展布局、资源获取等方面呈现的优势更为突出,中小房企的生存和发展空间被进一步压缩。

面对上述宏观环境及行业格局,报告期内,公司紧密围绕年初制定的经营目标,以“推进重点、重点突破、管理对接、稳中求进”为工作方针,将工作着力点放在资源优化、资产优化、产品优化、管理优化、队伍优化五个方面,公司资源获取能力、战略管控能力、策略应变能力及项目开发运营能力在应对房地产行业激烈而严峻的挑战之中稳步提升,不仅全面、超额完成各项经营目标和任务,而且经营业绩实现大幅提升,达到历史最好水平。

1.以创新思维为契机,经营业绩持续提升。报告期内,在项目销售上,公司不断加强了对宏观形势及区域市场的研判,在充分掌握项目特点及客户需求的基础上,坚持以“抓销售、抓时机、抓按揭、抓代理”的营销策略,哈尔滨项目、天津莱茵小镇、大理洱海庄园、金山海上纳缙、宋家角项目、长海大厦等重点项目克服市场环境变化的不利因素,充分挖掘客户资源,适时调整产品结构、推进品牌建设、提升现场管理水平,物管面积在突破千万大关的基础上持续提升,经营收入稳步增长,品牌价值持续提升。同时,公司根据自身发展规划及战略布局,创新方式、积极有效推进资产运作,通过推进公司及控股股东对上海青浦宋家角项目所属四个项目公司相互增资的资产运作,极大增加了公司土地储备,这是优质住宅项目资源的储备,为公司持续健康发展奠定基础。

2.以资金平衡为核心,财务结构持续改善。报告期内,公司始终坚持以资金平衡为核心,继续保持安全稳健的财务结构和相对充裕的资金状况。在强化资金管理、严控开发成本的同时,针对房地产融资途径持续受限的形势,一方面不断加强与各银行间的合作,获取政策允许范围内的信贷支持,另一方面充分拓展创新融资渠道,积极引进各类战略投资者,合理降低公司资产负债率,有效优化公司债务结构和财务状况。

3.夯实项目开发专业基础,综合提升项目开发绩效。公司始终秉持“质量是企业生命线”的宗旨,报告期内,以2012年是“质量管理年”为契机,落实工程质量提升三年行动计划,开展百日质量竞赛活动,将提升产品质量的理念贯穿于项目开发全过程,系统化地提高质量管理水平和产品质量标准。为保障产品质量,持续提升客户满意度,公司推广及落实交付前联合检查制度及交房听证会制度,报告期内顺利实现大理洱海庄园、天津莱茵小镇项目的集中交付。公司高度重视安全生产工作,建立健全安全生产管理组织架构,持续推进安全生产标准化建设,全年安全生产平稳可控;积极探索住宅产业化发展,在住宅标准化研究成果取得阶段性突破的基础上,继续深化、补充和完善产品线发展方向和研发成果模块,为公司产品转向标准化、产业化开发模式奠定坚实基础。

4.持续完善内部管控机制,拓宽延伸员工培养平台。报告期内,公司以推进落实内部控制规范体系建设为契机,有效梳理内部控制制度,合理优化内部管控体系;公司顺利完成董事会、监事会的换届及高级管理人员的选聘,新一届董事会成员兼具法律、财务、房地产开发和企业管理等多方面专业人才,知识结构合理、专业素质卓越,为公司经营决策的需要和管控机制的深化提供坚实的保障。同时,公司以阶梯式人才培养为方向,以专业、创新、多元的培训为手段,不断拓宽延伸员工培养平台,持续优化人力资源管理与配置。报告期内,公司先后获得了2010—2011年度“上海市五一劳动奖状”、“2010—2011上海市劳动关系和谐劳动关系满意企业单位”等荣誉称号。

2012年度,公司实现营业收入3,666,669,614.51元,比上期增加2.36%,主要原因系项目公司实现的房产销售收入增加;实现营业利润918,823,711.12元,比上期增加93.42%,主要原因系实现青岛瑞欧股权转让收益;实现归属于

上海实业发展股份有限公司

【2012】年度报告摘要

母公司所有者的净利润638,710,476.21元,比上期增加41.45%,主要原因系实现青岛瑞欧股权转让收益。

附表:重点投资项目开发进展情况

项目名称	类别	状态	公司	计划投资(万元)	规划总建筑面积(平方米)	报告期内新开工面积(平方米)	累计开工面积(平方米)	报告期内销售面积(平方米)
哈尔滨“盛世江南”	住宅	建成	100	150000	234069	0	234069	234069
天津“莱茵小镇”	住宅	在建	100	185500	529971	0	529971	529971
青岛国际啤酒城	综合	拟建	72	504281	760000	152887	152887	0
青岛上实·海上上海	住宅	在建	55	103641	143008	62214	148203	86608
上海“海源别墅”	别墅	在建	51	72300	38400	19887	47014	16792
上海上实·海上湾	住宅	在建	51	363582	405000	0	152051	152136
上海D1地块	住宅	在建	51	150973	75691	0	43024	0
上海D2地块	住宅	拟建	51	128977	204186	0	0	0
上海“长海大厦”	商业	建成	51	37000	34716	0	34716	34716
上海金山“海上纳缙”	住宅	在建	52	208237	214143	108403	214143	0
湖州“东方国际别墅”(湖峰公馆)	住宅	建成	100	26016	66217	0	64574	62817
湖州“上实湖峻花园”(湖峻公馆)	住宅	在建	100	52394	97881	96085	96085	0
湖州“上实假日酒店”(湖源分公司)	酒店商业	拟建	100	87083	131216	报告期内,项目处于前期规划阶段。		
湖州湖东分区HD36、37、38地块(湖滨公司)	商业	拟建	100	43127	89885	报告期内,项目处于前期规划阶段。		
湖州湖东分区BLD22-3/4地块(湖州公司)	商业	拟建	100	37588	94228	报告期内,项目处于前期规划阶段。		
湖州商务广场(一期)	商业	拟建	100	9700	27322	0	6627	6420
大理“洱海庄园”(湖州公司)	住宅	在建	75	128500	348818	33670	348870	316930
重庆“水天花园”	住宅	建成	50	70000	226164	0	222829	222829
成都上实·海上上海	住宅	在建	50.4	178765	254989	254885	254885	0
泉州“上实海上上海”项目	住宅	拟建	49	1317444	1762076	报告期内,项目处于前期规划阶段。		

注:表中“报告期内销售面积”,为合同销售面积,非财务结算面积。

(一) 主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	3,666,669,614.51	3,582,293,027.22	2.36
营业成本	2,374,960,715.46	2,193,522,923.15	8.27
销售费用	69,174,314.76	119,176,912.54	-41.96
管理费用	149,205,587.90	126,187,402.31	18.24
财务费用	118,654,259.04	164,068,864.50	-27.68
经营活动产生的现金流量净额	143,885,163.16	404,009,612.84	-64.39
投资活动产生的现金流量净额	373,771,840.91	-42,008,485.34	989.75
筹资活动产生的现金流量净额	1,190,661,567.97	1,154,904,237.31	3.10

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

报告期内,公司实现营业收入3,666,669,614.51元,比上期增加2.36%,主要系哈尔滨盛世江南、天津莱茵小镇、上海长海大厦、大理洱海庄园等项目结转。

(2) 主要销售客户的情况

项目	金额	占公司全部营业收入的比例
前五名客户销售总额	912,007,247.00	24.87%

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产行业	房地产	2,370,726,465.29	99.82	2,189,151,428.77	99.80	8.29
分产品情况	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产销售	房地产	2,290,585,179.32	96.45	2,109,166,827.04	96.15	8.60
房地产租赁	房地产	52,983,440.53	2.23	55,832,020.83	2.55	-5.10

(2) 主要供应商情况

项目	金额	占公司总采购金额的比例
前五名供应商采购总额	766,747,284.36	42.56%

4、费用

费用项目	本期发生额(万元)	上期发生额(万元)	增减幅度	主要原因
销售费用	6,917.43	11,917.69	-41.96%	房产销售款减少导致销售佣金减少所致
管理费用	14,920.56	12,618.74	18.24%	?
财务费用	11,865.43	16,406.89	-27.68%	?
所得税费用	28,876.02	20,416.32	41.44%	报告期利润总额增加所致

5、现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	143,885,163.16	404,009,612.84	-64.39	归还上期收到青岛瑞欧50%股权转让诚意金6亿元
投资活动产生的现金流量净额	373,771,840.91	-42,008,485.34	989.75	收到青岛瑞欧50%股权转让款11.8亿元及支付收购天津少数股东股权款7.58亿元
筹资活动产生的现金流量净额	1,190,661,567.97	1,154,904,237.31	3.10	

6、其它

(1) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内,公司按照2011年年报中披露的经营计划顺利推进各项工作,全面、超额完成各项经营目标和任务。

在资金安排上,公司不断强化银企合作以获取政策允许范围内的信贷支持,充分拓展创新融资渠道为项目开发引入战略投资者,资产负债率在年初64.51%的基础上进一步降低,良好的财务状况和资金结构有效提升了公司在风险防范和资源获取上的能力。

在项目营销上,公司及时掌握市场动向,准确把握把握销售节奏,充分挖掘客户资源,适时调整产品结构,灵活变通销售手段,哈尔滨项目、天津莱茵小镇、大理洱海庄园、金山海上纳缙、宋家角项目、长海大厦等重点项目销售稳中有进。

在盈利结构上,公司根据自身发展规划及战略布局,完成公司及控股股东对上海青浦宋家角项目所属四个项目公司相互增资的资产运作,极大增加公司优质住宅项目资源的储备,为公司持续健康发展奠定基础;积极引进百盛商业集团有限公司旗下全资子公司北京华德德物业管理有限公司(作为青岛啤酒城项目的合作伙伴,着力提升公司商业地产运作能力)。

在工程管控上,把握市场节奏、紧盯关键环节点,有序推进重点项目的开工建设 and 竣工交付工作,报告期内顺利完成天津莱茵小镇、大理洱海庄园两个项目竣工交付,如期推进成都、湖州、青岛、上海金山等项目开工建设。以质量安全为主线,扎实推进项目开发专业化管理,全年安全生产平稳可控。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况				
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产行业	3,652,475,863.95	2,370,726,465.29	35.09	2.37
主营业务分产品情况				
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	3,424,468,291.04	2,290,585,179.32	33.11	1.72
房地产租赁	171,204,309.04	52,983,440.53	69.05	17.06

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
东北地区	1,261,038,388.00	-29.28
华东地区	1,125,484,449.34	-19.96
华北地区	764,843,654.04	3,550.81
西南地区	501,109,372.57	40.09

(三) 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	5,328,255,550.33	27.30	3,615,471,378.25	18.36	47.37
预付款项	94,836,982.80	0.49	20,210,708.11	0.10	369.24
长期股权投资	530,822,561.33	2.72	1,611,498,732.94	8.18	-67.06
递延所得税资产	20,096,079.56	0.10	30,379,385.66	0.15	-33.85
短期借款	1,490,000,000.00	7.63	750,000,000.00	3.81	98.67
应付账款	985,734,326.74	5.05	484,612,661.55	2.46	103.41
预收款项	1,887,843,558.05	9.67	3,488,539,847.93	17.72	-45.88
应交税费	93,784,849.58	0.48	-63,411,427.34	-0.32	247.90
长期应付款	5,774,883.95	0.03	92,739,409.63	0.47	-93.77

货币资金:新增银行融资、项目销售款到账于项目开发支出所致

预付款项:子公司预付购房款所致

长期股权投资:报告期处置青岛瑞欧50%股权所致

递延所得税资产:子公司获得补偿款相应转回可弥补亏损确认递延所得税资产;

资产:

短期借款:借款增加所致

应付账款:应付未付工程款项增加所致

预收款项:预收商品房销售款减少所致

应交税费:计提税费增加所致

长期应付款:归还股东垫款所致

(四) 核心竞争力分析

1、战略布局合理,板块协同优势明显:公司始终秉持集成创新发展模式,依托现有优势资源,坚持深耕布局区域,以上海为中心,向长三角、华东地区辐射,环渤海和西南地区为两翼,积极拓展重点城市,有效规避平衡房地产业地域性差异。多年来,公司逐步形成以中、高端住宅地产开发为主、兼顾商业地产开发及运营、适时增加不动产物业持有量、适度扩展物业管理规模的业务结构,业务板块高度协同,盈利能力稳步提升。

2、资源储备优越,持续发展基础坚实:目前公司所属土地资源优越,兼具住宅和商业项目,区域分布相对集中,产品结构趋向合理,成本优势较为明显,为公司未来持续发展奠定坚实基础。报告期内,公司完成与控股股东对上海青浦宋家角项目所属四个项目相互增资的资产运作,进一步增加公司在上海地区优质住宅项目资源的储备。

3、产品服务创新,精细管理能力升级:公司经过多年发展,在都市精品公寓、生态人文别墅、新城区整体开发等方面积累了多业态开发运营经验,公司在优化产品结构的同时,不断创新供应模式,努力形成系列品牌产品,产品和服务品牌口碑好,复制能力强。同时,公司以满足客户需求为导向,深化产品标准化研究及应用,强化成本管控措施及手段,提升工程质量管理及监督,加之公司多年跨地区、多业态、多项目开发所积累的较为全面的开发管理经验,均为公司在行业市场整合加速过程中赢得竞争优势。

4、品牌商誉良好,品牌价值持续提升:公司始终非常珍视企业商誉和品牌价值,在提供优质产品及服务以及广泛的对外合作过程中,始终坚守诚信,推动共赢,公司商誉及品牌获得了政府、客户及合作伙伴的广泛认同。公司秉持“以实立业、锐意进取”的品牌理念,在房地产开发、不动产经营及物业管理等板块的经营过程中,应对有质量的进、有口碑的服务和有价值贡献度的发展模式,进一步促进公司品牌价值持续提升。

(五) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内,公司对外股权投资总额为53,082.26万元,比上期减少108,067.61万元,减少67.06%,主要是青岛瑞欧50%股权转让所致。具体投资情况如下:

被投资单位	主要业务	投资金额(万元)	占被投资单位权益比例(%)
泉州市上实投资发展有限公司	房地产开发经营	28,750.26	49.00%
上海海外联合投资有限公司	实业投资,货物及技术的进出口,科技开发和服务,社会经济咨询,国内贸易	15,000.00	17.65%
上海实业开发有限公司	房地产开发经营	7,732.35	32.27%
福建上实地产开发有限公司	房地产开发经营	1,000.00	10.00%
成都上实置地有限公司	房地产开发经营	599.65	100.00%
合计		53,082.26	

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司的