

一、重要提示

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	阙兆森	陈英	
电话	021-53858859	021-53858859	
传真	021-53858879	021-53858879	
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.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

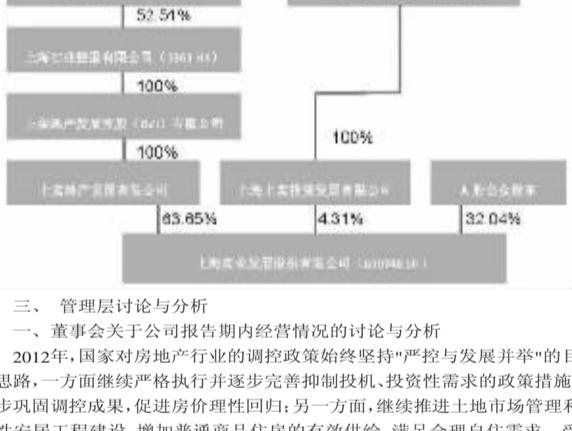
2012年末	2011年末(未)		2010年末(未)	
	调整后	调整前	调整后	调整前
总资产	19,519,310,791.19	19,692,124,561.25	18,220,921,137.08	-0.88
归属于上市公司股东的净资产	4,772,154,952.10	4,943,279,075.30	4,803,354,412.88	-3.46
经营活动产生的现金流量净额	143,885,163.16	404,099,612.84	454,341,139.29	-64.39
营业收入	3,666,669,614.51	3,582,293,027.22	3,582,293,027.22	2.36
归属于上市公司股东的净利润	638,710,476.21	451,542,988.35	454,849,694.22	41.45
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
加权平均净资产收益率(%)	13.45	12.75	13.38	增加0.6个百点
基本每股收益(元/股)	0.59	0.42	0.42	40.48
稀释每股收益(元/股)	0.59	0.42	0.42	40.48

2.2 前10名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数	65,165	年度报告披露日前第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(%)	持股数量
王安房产有限公司	境外法人	63.65	689,566,049
上海上实投资发展有限公司	国有法人	4.31	46,735,036
国泰君安国际有限公司	境内非上市公众公司	未知	0.5
国泰君安国际有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.44	4,788,874
国泰君安国际有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.28	3,054,500
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.28	3,040,100
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.28	3,028,595
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	未知	0.27	2,911,542
上实股东关联关系或一致行动人	上实股东关联关系或一致行动人	上实股东关联关系或一致行动人	上实股东关联关系或一致行动人

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限制投机、投资性需求的政策措施，进一步巩固调控成果，促进房地理性回归；另一方面，继续推进土地市场管理和服务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，房地产行业竞争更加激烈，市场竞争集中度提升、房企分化发展加快，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“推进创新、重点突破、平稳求进”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，公司资源获能能力、战略管控能力、策略应变能力和项目开发运营能力在应对房地产行业激烈而严峻的挑战中稳步提升，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，达到历史新高水平。

1. 以创新模式为契机，经营业绩持续攀升。报告期内，在项目销售上，公司不断加强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“标准化、精细化”的管理服务为目标，在稳定租售率水平、持续优化客户结构的基础上，开创新租、续租、扩租新局面，平均租赁率达到98%，租售收入和净利润稳中有增；公司旗下上实物业通过优化产业结构，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增加，经营收入稳步增长，品牌价值持续提升。同时，公司根据自身发展计划及战略布局，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朱家角项目所属四个项目公司相互增资的资产运作，极大增加公司土地储备、尤其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，一方面不断加强对各银行间的合作，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. 究项目开发专业基础，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“质量管理体系”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。为保障产品品质，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海园、天津莱茵小镇、天津莱茵小镇项目集中交付。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，积极探索住宅标准化研究，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. 完善内部控制规范体系建设为契机，有效梳理内部管控制度，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，新一届董事会成员具备法律、财务、房地产开发和企业管理等多方面专业知识，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“五一劳动奖状”、“2010-2011上海市劳动关系和谐企业”等荣誉称号。

2012年度，公司实现营业收入3,666,669,614.51元，比上年同期增加2.36%，主要原因系公司实现的房产销售收入增加；实现营业利润918,823,711.12元，比上年同期增加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，比上年同期增加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	计划总投资(万元)	规划总建筑面积(万平方米)	报告期内新开工面积(平方米)	累计开工面积(平方米)	竣工面积(平方米)	报告期末销售面积(平方米)
哈尔滨“盛世江南”	住宅	建成	100	150000	234069	0	234069	234069	43900
天津“菜茵小镇”	住宅、商业	在建	100	185500	529971	0	529971	529971	75611
青岛国际啤酒城	综合	拟建	72	504281	760000	152887	0	152887	0
青岛上实·海上鸿	住宅	在建	55	103641	143008	19887	47014	16792	2255
上海“海源别墅”	别墅	在建	51	72300	38400	16487	16487	16487	16487
上海“海上·海上鸿	住宅	在建	51	363582	405000	152051	152136	152136	8397
上海D1地块	住宅	在建	51	150973	7569	0	43024	0	0
上海D2地块	住宅、商业	拟建	51	128971	204186	0	0	0	0
上海“长海大厦”	商业	建成	51	37000	34716	0	34716	34716	34716
上海金山“海上明珠”	住宅	在建	52	208237	214143	108403	214143	0	10026
湖州“东方国际别墅”	住宅	建成	100	26016	66217	0	64574	62817	671
湖州“上实湖滨花园”	住宅	在建	100	52394	97881	96085	0	0	0
湖州“上实假日酒店”	酒店、商业	拟建	100	87083	131216	0	0	0	0
湖州湖东分区HD48地块	商业	拟建	100	9700	27322	0	6627	6420	0
大理“洱海庄园”	住宅、商业	在建	75	128500	348818	33670	348870	316930	20974
重庆“水天花园”	住宅、商业	建成	50	70000	226164	0	22289	22289	1731
成都“上实·海上·海	住宅	在建	50.4	178765	254989	254885	0	0	0
杭州“上实·海上·海”项目	住宅、商业	拟建	49	1317444	1762076	0	0	0	0

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