

## 上海实业发展股份有限公司

### 2011 年年度报告摘要

#### 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司年度财务报告已经上海上会会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司董事长陆申、总裁季岗及财务总监唐钧声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

#### 二、公司基本情况

##### (一) 基本情况简介

股票简称	上实发展
股票代码	600748
上市交易所	上海证券交易所

##### (二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	阚兆森	陈英
联系地址	上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 层	上海市淮海中路 98 号金钟广场 20 层
电话	021-53858859	021-53858859
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

## 三、 会计数据和财务指标摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2011 年	2010 年		本年比上年增减(%)	2009 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业总收入	3,582,293,027.22	3,362,815,779.42	3,362,815,779.42	6.53	2,272,655,489.01	2,272,655,489.01
营业利润	481,529,538.60	713,326,858.07	771,871,045.22	-32.50	331,951,767.53	328,296,285.08
利润总额	650,858,257.16	728,663,368.74	787,604,705.89	-10.68	371,902,092.21	368,246,609.76
归属于上市公司股东的净利润	454,849,694.22	270,109,474.15	329,050,811.30	68.39	246,797,387.96	244,499,957.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	283,402,508.56	241,755,599.17	241,755,599.17	17.23	229,789,017.03	229,789,017.03
经营活动产生的现金流量净额	454,341,139.29	1,096,171,528.51	741,239,777.81	-58.55	943,872,638.91	961,939,479.12
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减(%)	2009 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
资产总额	18,220,921,137.08	17,646,392,859.40	16,862,280,268.07	3.26	14,061,317,486.73	13,074,421,501.50
负债总额	11,754,671,392.17	14,679,146,172.75	13,846,121,265.56	-19.92	10,865,477,694.06	10,357,237,191.28
归属于上市公司股东的所有者权益	4,803,354,412.88	2,536,465,158.27	2,585,377,474.13	89.37	2,757,012,466.05	2,525,236,009.69
总股本	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00	0.00	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00

## (二) 主要财务指标

	2011 年	2010 年		本年比上年增减(%)	2009 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.42	0.25	0.30	68.00	0.23	0.23
稀释每股收益(元/股)	0.42	0.25	0.30	68.00	0.23	0.23
用最新股本计算的	0.42	0.25	0.30	68.00	0.23	0.23

每股收益 (元/股)						
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.26	0.22	0.22	18.18	0.21	0.21
加权平均净资产收益率 (%)	13.38	10.91	13.18	增加 2.47 个百分点	8.84	9.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	8.33	9.81	9.69	减少 1.48 个百分点	8.23	8.92
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.42	1.01	0.68	-58.42	0.87	0.89
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减 (%)	2009 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	4.43	2.34	2.39	89.32	2.54	2.33
资产负债率 (%)	64.51	83.18	82.11	减少 18.67 个百分点	77.27	79.22

## (三) 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注 (如适用)	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	17,053,897.84		72,550,873.53	-19,184,806.78
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	16,443,409.51		12,985,974.40	14,349,883.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			1,482,812.50	5,469,561.28
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-324,093.75	

受托经营取得的托管费收入	1,000,000.00		1,000,000.00	2,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	152,754,932.27	主要是补偿款	2,478,601.00	25,401,070.62
少数股东权益影响额	-623,472.98		-1,585,763.74	-11,466,161.49
所得税影响额	-15,181,580.98		-1,293,191.81	-2,358,606.45
合计	171,447,185.66		87,295,212.13	14,710,940.49

#### 四、 股东持股情况和控制框图

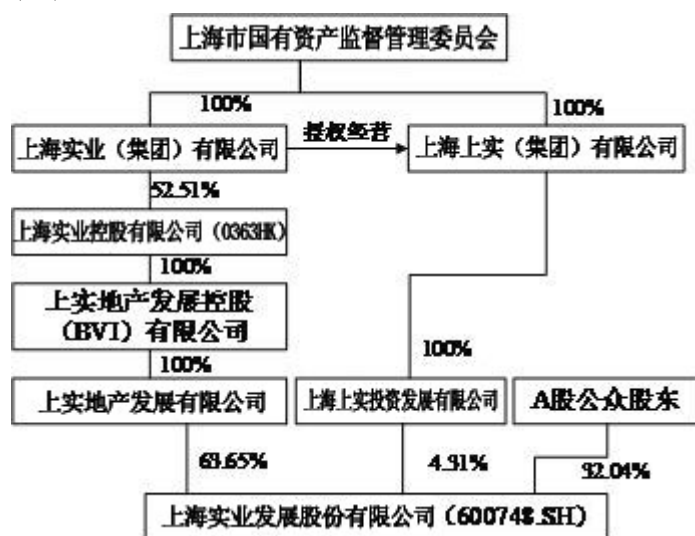
##### (一) 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	67,978 户	本年度报告公布日前一个月末 股东总数	67,432 户		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股份 数量
上实地产发展有限 公司	境外法人	63.65%	689,566,049		无
上海上实投资发展 有限公司	国有法人	4.31%	46,735,036		无
兴业证券股份有限 公司客户信用交易 担保证券帐户	未知	0.40%	4,294,311		未知
光大证券股份有限 公司客户信用交易 担保证券帐户	未知	0.37%	3,955,461		未知
王秀梅	未知	0.35%	3,747,100		未知
林泗华	未知	0.23%	2,528,389		未知
胡建利	未知	0.23%	2,505,910		未知
华润深国投信托有 限公司－尊享权益 灵活配置 5 号资金 信托	未知	0.15%	1,589,243		未知
中国银行－华夏大 盘精选证券投资基金	未知	0.13%	1,358,167		未知
中国建设银行－华 夏红利混合型开放 式证券投资基金	未知	0.12%	1,315,400		未知
前 10 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
上实地产发展有限公司	689,566,049	人民币普通股
上海上实投资发展有限公司	46,735,036	人民币普通股
兴业证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户	4,294,311	人民币普通股
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券帐户	3,955,461	人民币普通股
王秀梅	3,747,100	人民币普通股
林泗华	2,528,389	人民币普通股
胡建利	2,505,910	人民币普通股
华润深国投信托有限公司一尊享权益灵活配置 5 号资金信托	1,589,243	人民币普通股
中国银行一华夏大盘精选证券投资基金	1,358,167	人民币普通股
中国建设银行一华夏红利混合型开放式证券投资基金	1,315,400	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上实地产发展有限公司与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。	

## (二) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 五、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析概要

#### 一、 管理层讨论与分析

##### (一) 报告期内公司总体经营情况回顾

2011年，中国宏观经济面临全球经济震荡低迷，国内通胀持续高位、货币政策不断紧缩的压力，中央及地方政府严格落实各项严厉的房地产行业调控政策。限购、限外、限贷及部分城市试行的房产税等政策，使购房需求受到极度抑制，成交量急剧下滑，房地产市场形势日趋严峻，行业整体面临库存大幅上升、资金回笼缓慢、信贷紧缩、成本压力加大等系统性困难和风险。

报告期内，公司按照“整合提升，优化结构，加强管控，创新发展”的工作方针，提早制定并坚决贯彻“三早”（早分析、早对策、早启动）、“三快”（快设计、快采购、快施工）、“三抢”（抢开盘、抢销售、抢回款）的经营策略，以降低资产负债率、提高资产质量、提升业绩贡献为核心，重点抓好项目开发和销售、资产盘活、风险控制和队伍建设等工作，全面、超额完成了各项经营目标和任务，为公司未来平稳发展奠定了良好的基础。（1）有效化解不利形势，经营收入保持良好增长。报告期内，公司密切判断宏观形势、行业政策和市场走向，坚决贯彻执行“三抢”的营销策略，天津莱茵小镇四期、哈尔滨盛世江南、重庆水天花园、大理洱海庄园、朱家角等项目抓住了一季度的市场惯性期和第二季度的市场徘徊期，克服了三四季度市场下行带来的不利，灵活应对市场变化，加强销售过程管理，多方紧密协调，全年销售创公司历年同期销售额的最好水平。公司不动产经营以“强化管理、优化服务、提升标准、提升品质”为目标，通过改进服务，争取引入优质大公司、大客户，积极推进招商和标准化管理工作，努力促进租金和出租率上升，实现租金收入两位数增长。公司旗下上实物业不断调整产品管理结构，注重品牌建设与服务，现场管理和服务水平逐步提高，物业在管面积突破1000万平方米，成功跻身全国物业服务综合实力百强。（2）大力推动资产运作和融资创新，财务结构得到有效改善。报告期内，公司一方面与银行保持良好的合作关系，另一方面以降低资产负债率为目标，通过多种资产运作和融资创新方式，积极引进各类战略投资者，公司资产负债率由2011年初83.18%下降至2011年底64.51%，有效优化了公司财务状况，全面提升了公司抵御风险的能力。（3）统筹推进项目开发，标准化、工程质量和安全生产工作全面提升。报告期内，公司克服物价通胀、农民工短缺、气候异常等困难，如期完成项目工程节点、保证工程质量。公司积极推进住宅标准化研究，深化、补充和完善产品线发展方向和研发成果模块。公司通过三年行动规划、工程质量专题会议和检查监督措施，使全员质量意识得到强化。公司高度重视安全生产管理工作，落实各项管理措施，紧抓安全生产工作不放松。（4）有效加强企业内部管理与文化建设。报告期内，公司不断强化计划管理和各项规章制度，不断深化人力资源管理及配置，注重培训专业性和创新。公司以创先争优活动为抓手，不断增强企业凝聚力，推进精神文明建设。公司先后获得上海市文明单位、上海市国资委系统先进基层党组织、上海市厂务公开民主管理工作先进单位等荣誉称号。

2011年度，公司实现营业收入3,582,293,027.22元，比上期增加6.53%，主要原因系项目公司实现的销售收入增加；实现营业利润481,529,538.60元，比上期减少32.50%，主要原因系项目公司实现的经营利润减少；实现归属于母公司所有者的净利润454,849,694.22元，比上期增加68.39%，主要原因系公司对本期实现利润的项目公司持股比例较大。

附表：重点投资项目开发进展情况

项目名称	类别	状态	公司 权益 (%)	计划总投资 (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)	累计 竣工面积 (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	234069.02	0	234069.02	234069.02	76257
上海智颖置业有限公司	住宅、商业	建成	100	0	90201.33	0	0	0	39136
天津“莱茵小镇”	住宅、商业	在建	50.66	185500	498218.8	0	487963.8	136933.47	121647.62
青岛国际啤酒城	综合	拟建	72	504281	777980	报告期内，项目处于前期规划阶段。			
青岛上实·海上海	住宅、酒店	在建	55	103641	143007.77	0	108219	108219	1600（车位）
青岛唐岛湾项目	住宅、酒店	在建	50	430000	512726	104198	104198	0	0
上海“海源别墅”	别墅	在建	100	94100	45646	0	27127	16979.2	6630.65
上海上实·海上湾	住宅	在建	100	363582	534328	40225.78	152050.78	111910	13608.65
上海“长海大厦”	商业、办公	建成	51	37000	34716	0	34716	34716	0
上海金山“锦绣尊邸”	住宅	在建	52	208237	214143	105740	0	0	0
湖州“东方国际别墅” (湖峰公司)	住宅	建成	100	26016	66217	0	64574	66292	218
湖州“上实湖峻花园” (湖峻公司)	住宅	拟建	100	52394	97881.26	报告期内，项目处于前期规划阶段。			

湖州“上实假日酒店” (湖源公司)	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 (湖鸿公司)	商业	拟建	100	37588	94228	报告期内，项目处于前期规划阶段。			
湖润商务广场(一期) (湖州湖东分区 HD48 地块) (湖润公司)	商业	拟建	100	9700	27322	0	7000	0	0
大理“洱海庄园”	住宅、商业	在建	75	128500	348817.62	41189	315200.49	161338.19	86130
重庆“水天花园”	住宅、商业	建成	50	70000	248003	0	220311.11	220311.11	29200
成都 CH03(251/211):2011-05 及 CH04(251/211):2011-06 地块	住宅	拟建	50.4	173366	254989.18	报告期内，项目处于前期规划阶段。			
泉州东海滩涂整理项目 C-7、 C-8-1、C-8-2, C-5、C-6-1、 C-6-2, B-5 地块	住宅、商业	拟建	49	991636	1751355	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”为实际销售面积，非财务结算面积。

## (二) 公司主营业务及其经营情况

## (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	营业利润率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	营业利润率比上年 增减(%)
房地产行业	3,554,243,865.05	2,185,415,011.04	38.51	18.67	43.99	减少 10.81 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减(%)	营业利润率比上年 增减(%)
房地产销售	3,366,615,710.00	2,109,166,827.04	37.35	19.14	46.08	减少 11.55 个百分点

## (2) 主营业务分地区情况

0-

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	1,783,135,394.00	466.24
华东地区	1,392,440,978.70	396.55
西南地区	357,717,492.35	13.13
华北地区	20,950,000.00	-98.99
东南地区		-100.00

## (3) 公司主要财务状况、经营成果指标比较情况

项目	2011. 12. 31	2010. 12. 31	增减幅度%	主要原因
货币资金	3, 523, 722, 736. 47	1, 955, 360, 477. 74	80. 21	新增股权融资等所致
应收账款	416, 269. 76	16, 882, 684. 46	-97. 53	合并范围变化所致
其他应收款	1, 442, 731, 886. 78	266, 256, 061. 22	441. 86	合并范围变化所致
长期股权投资	1, 611, 498, 732. 94	259, 185, 139. 05	521. 76	合并范围变化所致
递延所得税资产	30, 379, 385. 66	7, 329, 751. 95	314. 47	预计可转回的可抵扣暂时性差异增加所致
短期借款	750, 000, 000. 00	500, 000, 000. 00	50. 00	借款增加所致
应付账款	454, 792, 661. 55	335, 784, 331. 86	35. 44	应付未付工程款项增加所致
预收款项	3, 488, 539, 847. 93	2, 549, 575, 168. 17	36. 83	预收商品房销售款增加所致
应交税费	-63, 531, 366. 58	391, 154, 994. 72	-116. 24	预收款增加导致预缴税费增加所致
应付股利	8, 533, 744. 42	2, 039, 502. 46	318. 42	应付未付少数股东股利增加所致
其他应付款	2, 421, 342, 403. 40	5, 930, 352, 104. 55	-59. 17	归还往来款等所致
资本公积	2, 147, 723, 342. 15	313, 610, 961. 57	584. 84	子公司新股东增资产生股权溢价所致
未分配利润	1, 361, 927, 183. 75	959, 886, 474. 35	41. 88	当期实现利润及利润分配所致
项目	2011. 1-12	2010. 1-12	增减幅度%	主要原因
财务费用	164, 063, 465. 80	96, 997, 693. 36	69. 14	银行借款阶段性增加及利率增加所致
资产减值损失	-3, 419, 617. 35	-12, 653, 339. 50	72. 97	转回坏账损失所致
投资收益	-1, 082, 324. 26	28, 158, 232. 22	-103. 84	上期股权转让收益较多所致
营业外收支	169, 328, 718. 56	15, 336, 510. 67	1004. 09	本期收到补偿款较多所致

## (4) 主要子公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海智颖置业有限公司	房地产开发与经营	海上银座	1,000.00	58,343.82	10,502.31	79,879.36	20,864.39	15,393.54
上海丰泽置业有限公司	房地产开发与经营	海上湾	3,000.00	132,469.81	4,287.94	62,302.35	18,084.13	13,536.14
哈尔滨上实置业有限公司	房地产开发与经营	盛世江南	5,000.00	115,949.17	12,135.26	88,934.03	12,995.57	7,338.07
上海上实湖滨新城发展有限公司	房地产开发与经营	海源别墅	25,000.00	43,606.62	25,758.63	24,133.78	7,771.50	5,782.27

## (三) 对公司未来发展的展望

## 1、外部市场环境

2012 年是较复杂的一年。全球经济的下行风险在加大，欧债危机仍有较大不确定性，美国等发达国家经济复苏缓慢，新兴经济体面临经济增长放缓和通胀的双重压力，世界格局动荡不安，贸易保护更加突出。中国经济增长模式也正处在调整转型时期，通胀压力和结构性矛盾仍然比较突出，要素成本上升成为常态，宏观经济政策取向变化为保持适度的灵活性并进行局部微调，针对房地产行业的调控政策依然不会松动，调控有成为常态化和长期化的趋势。

## 2、公司面临的主要风险及对策

目前房地产行业面临库存急剧增加、资金流入持续减少和资金链逐渐绷紧的困难局面，给公司市场融资、销售收入、成本支出、可持续发展等带来了严峻的考验。公司将认真分析、预判宏观形势和房地产行业趋势，增强对复杂局势的判断和驾驭能力；以现金流平衡为中心，把确保资金平衡作为首要任务；把工作着力点放在加强管理、苦练内功、提高质量和效益；改革创新、整体谋划，力争保持公司持续、稳定、规范的发展。

## 3、公司 2012 年度经营策略

2012 年，公司将以“推进创新，重点突破，管理对接，稳中求进”为工作方针，采取“不惜盘、不捂盘、慎扩张”的经营策略，通过“抓销售、盘存量、控成本、把握开发节奏”的资金策略，“抓清盘、抓时机、抓按揭、抓代理”的营销策略，“以质量为主线，扎实提升项目开发专业管理绩效”的开发策略和“把握时机、比例合理、区域聚焦、实施多元”的投资策略，努力用良好的业绩迎接市场的挑战。

## 4、公司 2012 年度经营计划

2012 年度，公司力争实现营业收入 30 亿元，预计营业成本 20 亿元。

(1) 抓住行业调整期，推动经营业务创新工作。在资金安排上，公司将继续从紧从严，保证银行融资渠道畅通，探索融资方式的突破，控制负债率，争取现金流，把确保资金平衡作为首要任务加以落实。在项目营销上，公司将注重市场形势政策研判，及时跟踪了解区域同行的动态信息，形成具有自身特点的竞争机制。在赢利模式上，公司将依据项目产品不同、开发周期长短和自身能力大小，加强投入产出比评估，提升开发价值，进一步做好资产运作，并着力培养商业地产运作能力，推进项目拓展，聚焦重点区域，增加资源储备，争取赢利均衡化、

最大化。

(2) 采取综合性措施,着力提高工程管控水平。公司将“质量管理”作为 2012 年的主题之一,以质量为主线,扎实提升项目开发专业管理绩效,追求有质量的进度、良好服务信誉和有价值贡献度的商业发展模式。公司将抓好关键环节,协调推进各项目的开工建设和竣工交付使用,并进一步优化开发系统的制度与流程,提高工作效率,增强责任意识,确保安全生产落到实处。公司将加大标准化推广力度,在抓落实研究成果的基础上,注重研究未来市场调整后,房地产发展模式、消费者选择要求、产品发展趋势,加快产品线定型及产品数据库的建立,力争形成一批可复制、有操作性的标准化项目落地。

(3) 加强品牌建设,维护公司良好市场形象。公司将加快品牌与信息建设,做好品牌的中长期规划,同时加强与投资者的沟通,积极听取有效的信息与建议,在提升公司业绩的基础上注重品牌维护,促进股东价值提升。

(4) 持续改进和加强企业管理,夯实企业管理基础。公司将不断优化计划管理,加强计划管理的针对性,突出重点,及时评估实现结果。公司将深化考核方法,学习引进先进同行考核经验,使考核更有科学性、针对性和鞭策性,提升执行力和实际效果。公司将提升财务数据分析制度,做好月度、季度、同行业分析,为公司经营决策提供参考。

(5) 切实做好人力资源创新管理,促进公司核心能力进一步提升。公司将建立员工常态化培训体系,把常规和必要的培训内容标准化,加大专业人员引入的力度,把握好人才引进的程序和时点。公司将研究项目公司运作机制,形成相对统一的配备要求,更好地发挥项目公司责任、才能与水平,形成员工有效的激励与奖罚机制。公司将推进企业文化建设,提高责任意识,讲求团队合作,加强执行能力,通过不懈的努力建立一支有竞争力的队伍。

#### 5、资金需求、使用计划及来源情况

根据公司 2012 年度经营计划和工作目标,公司将加快推进重点项目开发,同时将加大重点区域的土地储备,公司资金需求较大。面对严峻的房地产行业调控政策,解决公司资金来源,满足项目开发资金需求,公司拟采取以下措施:积极推动创新融资方案;加强资金管理,贯彻“开源节流”的管理思路,提高资金使用率;实行多元化营销策略,增强营销管理,加大销售回款力度,提高资金周转率;加强与银行等金融机构良好合作,采取多种形式融资;根据未来发展业务,适时引入战略投资者。

## 六、财务报告

(一) 本报告期无会计政策、会计估计的变更

(二) 本报告期无前期会计差错更正

董事长: 陆申

上海实业发展股份有限公司

2012 年 3 月 27 日