

# 上海实业发展股份有限公司

## 2012 年年度报告摘要

### 一、 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)         |                   | 本年<br>(末)比<br>上年<br>(末)增<br>减(%) | 2010 年(末)         |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|
|                        |                   | 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                            | 17,646,392,859.40 | 16,862,280,268.07 |
| 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                            | 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    | 404,099,612.84    | 454,341,139.29    | -64.39                           | 1,096,171,528.51  | 741,239,777.81    |
| 营业收入                   | 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的净利润          | 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<br>0.70<br>个百分点               | 10.91             | 13.18             |

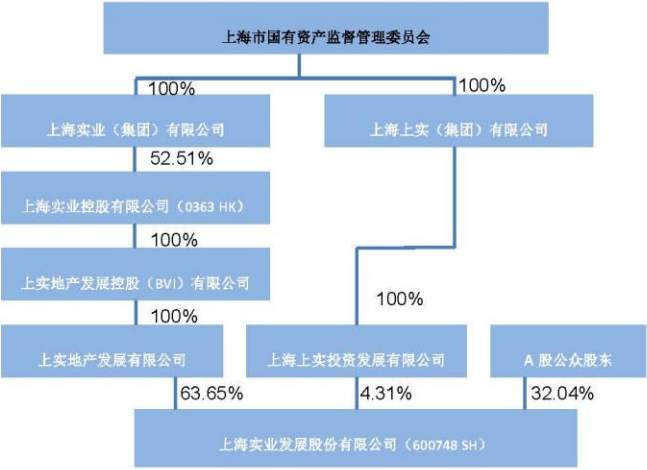
|             |      |      |      |       |      |      |
|-------------|------|------|------|-------|------|------|
| 基本每股收益(元/股) | 0.59 | 0.42 | 0.42 | 40.48 | 0.25 | 0.30 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.59 | 0.42 | 0.42 | 40.48 | 0.25 | 0.30 |

## 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          |
| 申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户      | 未知   | 0.5                                                 | 5,418,922             | 5,418,922   | 未知         |
| 华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户        | 未知   | 0.44                                                | 4,788,874             | 4,788,874   | 未知         |
| 王秀梅                           | 未知   | 0.43                                                | 4,611,157             | 864,057     | 未知         |
| 南京瑞柯置业顾问咨询有限公司                | 未知   | 0.29                                                | 3,161,859             | 3,161,859   | 未知         |
| 云南国际信托有限公司－中国龙证券投资 瑞明集合资金信托计划 | 未知   | 0.28                                                | 3,054,500             | 3,054,500   | 未知         |
| 兴业证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户     | 未知   | 0.28                                                | 3,040,100             | 3,040,100   | 未知         |
| 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             | －926,866    | 未知         |
| 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             | 2,911,542   | 未知         |
| 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。 |                       |             |            |

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“推进创新、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、策略应变能力以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之上，坚持以“抓清盘、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、金山海上纳缇、朱家角项目、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，适时调整产品组合，灵活变通销售手段，有效提升推广效率，全年销售稳中有进。报告期内，不动产经营坚持以“标准化、精细化”的管理服务为目标，在稳定租赁率水平、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%，租赁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. 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职工满意企事业单位"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<br>权益<br>(%) | 计划总投资<br>(万元) | 规划<br>总建筑面积<br>(平方米) | 报告期内<br>新开工面积<br>(平方米) | 累计<br>开工面积<br>(平方米) | 累计<br>竣工面积<br>(平方米) | 报告期内<br>销售面积<br>(平方米) |
|-----------------------------------|-------|----|-----------------|---------------|----------------------|------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| 哈尔滨“盛世江南”                         | 住宅    | 建成 | 100             | 150000        | 234069               | 0                      | 234069              | 234069              | 43900                 |
| 天津“莱茵小镇”                          | 住宅、商业 | 在建 | 100             | 185500        | 529971<br>(含地下)      | 0                      | 529971              | 529971              | 75611                 |
| 青岛国际啤酒城                           | 综合    | 拟建 | 72              | 504281        | 760000               | 152887                 | 152887              | 0                   | 0                     |
| 青岛上实·海上海                          | 住宅、酒店 | 在建 | 55              | 103641        | 143008               | 62214 (酒店)             | 148203              | 86608               | 0                     |
| 上海“海源别墅”                          | 别墅    | 在建 | 51              | 72300         | 38400                | 19887                  | 47014               | 16792               | 2255                  |
| 上海上实·海上湾                          | 住宅    | 在建 | 51              | 363582        | 405000               | 0                      | 152051              | 152136              | 8397                  |
| 上海 D1 地块                          | 住宅    | 在建 | 51              | 150973        | 75691                | 0                      | 43024               | 0                   | 0                     |
| 上海 D2 地块                          | 住宅、商业 | 拟建 | 51              | 128977        | 204186               | 0                      | 0                   | 0                   | 0                     |
| 上海“长海大厦”                          | 商业、办公 | 建成 | 51              | 37000         | 34716                | 0                      | 34716               | 34716               | 34716                 |
| 上海金山“海上纳缇”                        | 住宅    | 在建 | 52              | 208237        | 214143               | 108403                 | 214143              | 0                   | 10026                 |
| 湖州“东方国际别墅”<br>(湖峰公司)              | 住宅    | 建成 | 100             | 26016         | 66217                | 0                      | 64574               | 62817               | 671                   |
| 湖州“上实湖峻花园”<br>(湖峻公司)              | 住宅    | 在建 | 100             | 52394         | 97881                | 96085                  | 96085               | 0                   | 0                     |
| 湖州“上实假日酒店”<br>(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<br>HD36、37、38 地块<br>(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<br>BLD22-3/4 地块<br>(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）                        | 商业    | 拟建 | 100             | 9700          | 27322                | 0                      | 6627                | 6420                | 0                     |

|                                                           |       |    |      |         |         |                  |        |        |       |
|-----------------------------------------------------------|-------|----|------|---------|---------|------------------|--------|--------|-------|
| (湖州湖东分区 HD48 地块)<br>(湖润公司)                                |       |    |      |         |         |                  |        |        |       |
| 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                | 222829 | 222829 | 1731  |
| 成都上实·海上海                                                  | 住宅    | 在建 | 50.4 | 178765  | 254989  | 254885           | 254885 | 0      | 0     |
| 泉州“上实海上海”项目<br>C-7、C-8-1、C-8-2，C-5、C-6-1、<br>C-6-2，B-5 地块 | 住宅、商业 | 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

| 科目            | 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   | 404,099,612.84   | -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 |        |                  |             |                  |               |                  |
|-------|--------|------------------|-------------|------------------|---------------|------------------|
| 分行业   | 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 |        |                  |             |                  |               |                  |
| 分产品   | 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   | 404,099,612.84   | -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及任务。

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御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，准确把握推盘节奏，充分挖掘客户资源，适时调整产品组合，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、金山海上纳缇、朱家角项目、长海大厦等重点项目销售稳中有进。

在盈利模式上，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盛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、紧扣关键节点，有序推进重点项目的开工建设和竣工交付工作，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，扎实提升项目开发专业管理绩效，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<br>(%) | 营业收入<br>比上年增<br>减(%) | 营业成本<br>比上年增<br>减(%) | 毛利率比<br>上年增减<br>(%) |
| 房地 产 行<br>业 | 3,652,475,863.95 | 2,370,726,465.29 | 35.09      | 2.37                 | 8.29                 | 减少 3.55<br>个百分点     |
| 主营业务分产品情况   |                  |                  |            |                      |                      |                     |
| 分产品         | 营业收入             | 营业成本             | 毛利率<br>(%) | 营业收入<br>比上年增<br>减(%) | 营业成本<br>比上年增<br>减(%) | 毛利率比<br>上年增减<br>(%) |
| 房地 产 销<br>售 | 3,424,468,291.04 | 2,290,585,179.32 | 33.11      | 1.72                 | 8.60                 | 减少 4.24<br>个百分点     |
| 房地 产 租<br>赁 | 171,204,309.04   | 52,983,440.53    | 69.05      | 17.06                | -5.10                | 增加 7.22<br>个百分点     |

## 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<br>资产的比例(%) | 上期期末数            | 上期期末数<br>占总资产的<br>比例(%) | 本期期末金<br>额较上期期<br>末变动比例<br>(%) |
|-------------|------------------|---------------------|------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 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<br>资  | 530,822,561.33   | 2.72                | 1,611,498,732.94 | 8.18                    | -67.06                         |
| 递延所得税<br>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、项目销售款回笼大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

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朱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，抓实工程质量管理及监督，加之公司多年来跨地区、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、锐意致远”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，追求有质量的进度、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%        |
| 上海海外联合投资股份有限公司 | 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       |
|------------------|----------|---------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 上海长海房地产发展有限公司    | 房地产开发与经营 | 长海大厦    | 14,779.78 | 27,567.09  | 17,646.69 | 59,604.95 | 18,511.05 | 16,213.17 |
| 天津市中天兴业房地产开发有限公司 | 房地产开发与经营 | 莱茵小镇    | 14,804.58 | 200,180.64 | 85,057.36 | 76,189.02 | 10,197.05 | 7,539.09  |
| 重庆华新国际实业有限公司     | 房地产开发与经营 | 水天花园    | 34,887.58 | 39,879.26  | 38,488.74 | 18,135.79 | 6,863.14  | 6,506.76  |
| 上海智颖置业有限公司       | 房地产开发    | 海上银座    | 1,000.00  | 34,980.04  | 16,837.17 | 29,286.96 | 6,143.89  | 6,334.85  |

|                |          |      |           |            |           |           |           |          |
|----------------|----------|------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|
|                | 发与经营     |      |           |            |           |           |           |          |
| 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  | 79,089.68  | 18,387.04 | 93,072.73 | 12,511.02 | 6,251.78 |
| 上海丰泽置业有限公司     | 房地产开发与经营 | 海上湾  | 5,882.35  | 152,094.94 | 11,016.79 | 15,102.73 | 3,508.44  | 2,609.06 |
| 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 | 49,019.61 | 57,090.35  | 52,666.97 | 10,619.13 | 2,901.74  | 2,159.84 |
| 大理上实城市发展有限公司   | 房地产开发与经营 | 洱海庄园 | 1,000.00  | 84,269.10  | 10,203.70 | 31,560.49 | 2,545.96  | 1,889.42 |
| 哈尔滨上实投资有限公司    | 房地产开发与经营 | 浪琴水岸 | 1,000.00  | 16,271.95  | 12,087.65 | 3,744.14  | 1,351.05  | 1,081.24 |

## 5、非募集资金项目情况

报告期内，公司各项目均按计划推进，详见“重点投资项目开发进展情况”表。

## 二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

2013 年是落实十八大精神的开局之年和实施“十二五”规划承前启后的关键一年，稳增长与调结构相结合的政策组合效果进一步显现，多重有利因素将推动经济企稳回升；但原有竞争优势、增长动力逐渐削弱，新优势尚未形成，市场信心和预期不稳，亦将对经济增长带来不确定性因素。房地产领域将继续“抑制投机、投资需求，推进保障房建设”的调控思路，在维护住房消费品属性的前提下，继续加强民生保障。推进城镇化的发展战略则可能为房地产市场发展、尤其是中小城市住房市场发展带来新机遇。综合考虑市场供求两方面因素影响，在保持经济平稳增长、坚持房地产调控政策、推进城镇化发展的政策影响下，预计 2013 年房地产市场基本面将可能呈现稳中略有回升态势，但房地产行业持续调控的政策基调，将继续对房产销售带来严峻挑战。而伴随着行业调控政策持续不放松，2013 年行业洗牌仍将继续，房地产企业未来将更趋分化，在销售回暖、资金链有效缓解的情况下，一线房企在攻城略地上的优势将更加明显。对于中小房地产企业而言，随着销售业绩趋淡、融资渠道收紧、开发成本上升，土地储备能力也将相应减弱，市场竞争压力更为凸显。

### (二) 公司发展战略

公司致力于成为拥有合理业务结构、较成熟产品线、城市布局相对集中、具有成熟开发能力和资本运营能力、发展稳健的房地产综合集成商。在战略布局上，公司将始终坚持以上海为核心，向长三角、华东地区辐射，环渤海和西南地区为两翼的区域布局，选择重点区域和城市重点突破，适时择优吸储高品质项目，深耕布局区域，平衡地域性差异，使公司业务保持循序稳进发展。在业务结构上，公司坚持以住宅地产开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，适时、适度增加不动产物业持有量，在创新物业管理模式、提升物业管理水平的基础上适度扩展物业管理规模。

### (三) 经营计划

2013 年，公司将以“夯实基础、强化执行、重点突破、持续发展”为工作方针，强化主营业务，夯实盈利基础；争取现金流，保持资金稳健；强化管控能力，提升品牌价值；整体

谋划、改革创新，力争实现营业收入 30 亿元，预计营业成本 20 亿元。

1. 聚焦重点项目开发，强化主营业务。结合项目产品特点及开发周期长短不同，有侧重、分层次地推进公司重点项目开发。创新招商模式、集合优势资源、借助品牌优势，全力打造青岛、泉州两个地标性的城市综合体项目；把握开发节奏、聚焦细分市场、严控开发成本，有序推进朱家角项目、成都“海上海”、金山“海上纳缇”和湖州“海上湾”等项目的开发建设。细化投资方向和策略，聚焦重点区域，适时推进项目拓展，适度增加资源储备。

2. 准确定位营销目标，有效拓宽融资渠道。在项目营销上，公司将注重市场形势政策研判，合理定位产品销售结构，大胆创新营销推广手段，加大销售款项回笼力度，以“稳、准、快”作为全年营销策略，努力推进和实现重点项目的销售和回款工作。在资金安排上，合理配置融资资金，有效优化融资结构，积极创新融资模式，扩大资金来源，降低资金成本，控制负债率，稳定现金流，确保公司继续保持稳健的资金平衡。

3. 推进管控能力升级，持续提升产品质量。公司将加强开发计划管理，理顺管理流程，明确开发节点，以投资项目后评估制度建立为契机，推进项目全过程投资管理，保障项目开发效益；提升成本管控和战略采购能力，努力推进设备材料、咨询服务的战略采购，选择品牌好、实力强的合作伙伴形成强强联合，充分发挥集约效能；积极探索适合公司发展的商业地产模式，着力提升商业地产开发运营核心竞争力；以强化工程质量监控为重点，以建立客户服务系统为平台，持续提升产品质量，致力为客户提供更为优质的服务体验。

4. 健全人力资源创新管理机制，提升公司核心竞争力。以“承才计划”首批试点验收为契机，积极探索和建立阶梯式人才培养新机制；以合理调整业绩考核目标和激励力度为手段，持续完善以业绩提升为导向的业绩考核评价机制；充分激发员工潜能，推动人才合理流动，打造精干高效团队，有效提升组织效能。

#### **(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求**

公司根据 2013 年度项目开发计划及未来发展战略，积极面对严峻的行业调控政策，研究创新营销模式，增强营销管理，加速销售回款，提高资产运营效率；利用资金集中管控的模式，合理安排资金使用，增强资金使用的计划性，提高资金使用效率；在争取获得银行贷款的同时，积极研究制定创新型融资方案，采用多渠道多形式的融资方式筹集资金，力争取得较低的财务成本，以满足现有开发项目运作的需要，并保证新投资项目的资金需求。

#### **(五) 可能面对的风险**

为巩固房地产调控成果，在坚持房地产调控政策不动摇的前提下，不排除国家进一步出台更为严厉的房地产调控政策。从严趋紧的行业调控政策，不仅加大房产销售、房款回笼的压力，而且增加市场融资、资金筹措的难度，从而给公司在销售收入、成本支出、资源储备和保持资金平衡等方面带来一定的影响。对此，公司将认真分析、研判宏观政策及行业趋势，准确把握政策导向，主动顺应市场变化，以项目销售为龙头，以资金管理为重点，以管理提升为抓手，充分挖掘销售潜力，积极探索创新融资，合理调整开发节奏，严格控制开发成本，适度增加资源储备，力争保持公司稳健、持续、规范发展。

#### 四、 涉及财务报告的相关事项

##### 4.1 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

###### (1) 公司本期增加合并报表范围子公司情况

| 公司全称       | 增加方式        |
|------------|-------------|
| 上海丰茂置业有限公司 | 本期同一控制下企业合并 |
| 上海丰启置业有限公司 | 本期同一控制下企业合并 |

###### (2) 公司本期减少合并报表范围子公司情况

| 公司全称       | 减少方式   |
|------------|--------|
| 上海上实置业有限公司 | 本期清算关闭 |
| 成都上实置地有限公司 | 清算中    |

上海实业发展股份有限公司

董事长：陆申

2013 年 3 月 26 日