

上海实业发展股份有限公司

600748

2010 年第一季度报告



上实发展

二〇一〇年四月二十八日

目录

§ 1 重要提示.....	2
§ 2 公司基本情况.....	2
§ 3 重要事项.....	4
§ 4 附录.....	7

§ 1 重要提示

1.1 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。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4 公司董事长陆申先生、总裁季岗先生及财务总监唐钧先生声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比 上年度期末增 减(%)
总资产(元)	13,110,842,451.56	13,074,421,501.50	0.28
所有者权益(或股东权益)(元)	2,577,316,011.31	2,525,236,009.69	2.06
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.38	2.33	2.15
	年初至报告期期末		比上年同期增 减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	47,677,019.28		133.24
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.04		130.77
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上 年同期增减 (%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	52,080,001.62	52,080,001.62	43.42
基本每股收益(元/股)	0.05	0.05	66.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.05	0.05	66.67
稀释每股收益(元/股)	0.05	0.05	66.67
加权平均净资产收益率(%)	2.04	2.04	增加 0.65 个 百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.00	2.00	增加 0.81 个 百分点

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,648,327.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-119,417.91
所得税影响额	-255,613.61
少数股东权益影响额（税后）	-270,219.15
合计	1,003,076.33

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）		82,645
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
裕隆证券投资基金	7,970,796	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	7,396,308	人民币普通股
中国建设银行－博时价值增长贰号证券投资基金	6,470,472	人民币普通股
中信证券股份有限公司	5,511,199	人民币普通股
中国建设银行－海富通风格优势股票型证券投资基金	4,608,782	人民币普通股
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	4,500,000	人民币普通股
中国银行－嘉实沪深300指数证券投资基金	2,778,185	人民币普通股
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	2,500,000	人民币普通股
银河证券－招行－银河金星1号集合资产管理计划	2,279,700	人民币普通股
华林证券有限责任公司	2,100,000	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

项目	2010. 3. 31	2009. 12. 31	增减幅度 (%)	主要原因
应收账款	7, 192, 900. 44	15, 145, 065. 71	-52. 51	收回应收款所致
项目	2010. 1-3	2009. 1-3	增减幅度 (%)	主要原因
营业收入	846, 051, 083. 18	403, 054, 961. 19	+109. 91	项目公司实现的销售收入增加所致
营业税金及附加	155, 082, 513. 24	39, 690, 349. 09	+290. 73	项目公司销售收入增加导致税金计提数大幅增加
销售费用	14, 649, 258. 59	3, 806, 144. 61	+284. 88	支付到期销售代理费用所致
管理费用	31, 364, 962. 13	21, 833, 013. 98	+43. 66	项目竣工后费用当期化等所致
资产减值损失	-236, 758. 60	-10, 533, 418. 82	+97. 75	转回坏账准备减少所致
营业外收支	1, 163, 284. 09	5, 352, 995. 03	-78. 27	科技扶持金减少所致

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司收购上海上实（集团）有限公司所持青岛上实瑞欧置业有限公司 45%股权，收购价格为 33,840 万元人民币；同时收购中国房地产机会（浦东）有限公司（China Real Estate Opportunities (Pudong) Limited）所持青岛上实瑞欧置业有限公司 50%股权，收购价格为人民币 37,600 万元。目前上述收购已完成工商变更登记手续，上海上实城市发展投资有限公司持有青岛上实瑞欧置业有限公司 100%股权。（详见公司公告临 2010-02、临 2010-03）。

2、报告期内，公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司起诉上海万科房地产集团有限公司延迟付款，后双方就该诉讼事项达成一致意见，并签署了和解《协议书》。上海万科房地产集团有限公司于 2010 年 1 月 29 日前向上海上实城市发展投资有限公司支付合作价款 2849.27 万元人民币。上海上实城市发展投资有限公司已于 2010 年 1 月 15 日向上海市闵行区人民法院申请撤销有关诉讼请求。（详见公司公告临 2010-01、临 2010-04）。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

发行时所作承诺及履行情况：

1、上海上实（集团）有限公司、上海上实投资发展有限公司在公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买中所作的承诺：上海上实（集团）有限公司作为公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买的发行对象，以其所拥有的部分资产为对价，认购上实发展发行的 111,776,621 股股票，并承诺在公司发行结束之日起 36 个月内不转让拥有权益的股份。

2、上海上实投资发展有限公司作为公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买的发行对象，以其所拥有的部分资产为对价，认购上实发展发行的 31,527,623 股股票，并承诺在公司发行结束之日起 36 个月内不转让本次认购取得的上实发展股票。

3、上海上实（集团）有限公司与本公司签署了《避免同业竞争声明和承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。

截至报告期末，上海上实（集团）有限公司、上海上实投资发展有限公司未出现违反承诺的情况。上海上实（集团）有限公司已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的大部分同业竞争问题，剩余两项因外部原因短期内未解决事项情况如下：

（1）青岛联港投资开发有限公司 50%股权，名下项目用地仍为工业用地，未来能否转为建设用地具有不确定性，项目用地建设规划的审批也存在诸多不确定性因素，且尚无法获得该公司其他股东放弃对该部分股权优先受让权的承诺，因此目前不具备注入上市公司的条件。上海上实（集团）有限公司已表示：待项目规划获得规划部门核准后六个月内将该等股权注入上实发展或转让予青岛联港其他股东，如果规划部门在 2012 年年底仍未核准，则将另行处置该 50%股权。

（2）上海海外联合投资股份有限公司（以下简称“海外联合”）17.65%股权：该公司所负责的俄罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。目前，由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，因此不具备注入上市公司的条件。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

预测年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增长 50%以上，主要原因系增加子公司股权转让收益所致。

上海实业发展股份有限公司

法定代表人:陆申

2010 年 4 月 28 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表
2010 年 3 月 31 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,933,440,913.76	1,903,033,123.80
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	7,192,900.44	15,145,065.71
预付款项	106,479,557.42	85,199,303.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	520,181,072.76	545,076,205.93
买入返售金融资产		
存货	8,521,772,326.13	8,491,024,865.87
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	11,089,066,770.51	11,039,478,564.82
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	289,150,156.23	291,398,178.06
投资性房地产	1,661,854,504.36	1,672,049,431.58
固定资产	28,497,459.74	27,796,801.07
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,148,305.90	4,148,305.90
递延所得税资产	3,871,254.82	3,868,970.07
其他非流动资产	34,254,000.00	35,681,250.00
非流动资产合计	2,021,775,681.05	2,034,942,936.68
资产总计	13,110,842,451.56	13,074,421,501.50

流动负债：		
短期借款	1,200,000,000.00	1,500,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	159,726,405.78	198,737,777.35
预收款项	1,462,510,945.68	1,796,269,028.30
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	7,430,143.82	6,013,366.70
应交税费	-59,986,774.37	-46,421,449.60
应付利息		
应付股利	2,315,168.32	1,114,729.26
其他应付款	3,450,256,635.06	3,056,176,879.73
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	252,500,000.00	250,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,474,752,524.29	6,761,890,331.74
非流动负债：		
长期借款	3,718,394,444.63	3,503,107,449.91
应付债券		
长期应付款	92,739,409.63	92,239,409.63
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,811,133,854.26	3,595,346,859.54
负债合计	10,285,886,378.55	10,357,237,191.28
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	541,378,784.16	541,378,784.16
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	164,525,501.62	164,525,501.62
一般风险准备		
未分配利润	788,040,852.53	735,960,850.91
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,577,316,011.31	2,525,236,009.69
少数股东权益	247,640,061.70	191,948,300.53
所有者权益合计	2,824,956,073.01	2,717,184,310.22
负债和所有者权益总计	13,110,842,451.56	13,074,421,501.50

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

母公司资产负债表

2010 年 3 月 31 日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,030,071,139.86	1,246,890,199.24
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	132,437.41	132,437.41
预付款项	1,910,099.70	1,222,583.90
应收利息		
应收股利	126,802,488.01	
其他应收款	4,649,462,961.93	4,541,908,793.00
存货		6,889,087.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,808,379,126.91	5,797,043,100.55
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,600,787,359.71	2,603,035,381.54
投资性房地产	1,006,668,297.53	1,006,394,038.54
固定资产	4,151,634.08	4,395,922.44
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,148,305.90	4,148,305.90
递延所得税资产	143,974.85	143,974.85
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,615,899,572.07	3,618,117,623.27
资产总计	9,424,278,698.98	9,415,160,723.82
流动负债：		
短期借款	1,200,000,000.00	1,500,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	161,002.41	971,353.59
预收款项	60,000	
应付职工薪酬	1,336,279.44	1,563,331.80
应交税费	6,519,391.42	3,693,379.83
应付利息		
应付股利		

其他应付款	3,191,975,155.91	3,238,687,951.29
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,600,051,829.18	4,944,916,016.51
非流动负债：		
长期借款	2,595,894,444.63	2,348,107,449.91
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,595,894,444.63	2,348,107,449.91
负债合计	7,195,946,273.81	7,293,023,466.42
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	573,459,588.88	573,459,588.88
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	130,688,345.32	130,688,345.32
一般风险准备		
未分配利润	440,813,617.97	334,618,450.20
所有者权益（或股东权益）合计	2,228,332,425.17	2,122,137,257.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,424,278,698.98	9,415,160,723.82

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

4.2

合并利润表
2010 年 1—3 月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	846,051,083.18	403,054,961.19
其中：营业收入	846,051,083.18	403,054,961.19
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	668,700,256.23	352,741,978.26
其中：营业成本	450,427,835.27	274,909,594.99
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	155,082,513.24	39,690,349.09
销售费用	14,649,258.59	3,806,144.61
管理费用	31,364,962.13	21,833,013.98
财务费用	17,412,445.60	23,036,294.41
资产减值损失	-236,758.60	-10,533,418.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,675,271.83	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	173,675,555.12	50,312,982.93
加：营业外收入	1,429,597.95	5,356,387.69
减：营业外支出	266,313.86	3,392.66
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	174,838,839.21	55,665,977.96
减：所得税费用	65,866,637.36	10,285,642.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	108,972,201.85	45,380,335.70
归属于母公司所有者的净利润	52,080,001.62	36,313,066.89
少数股东损益	56,892,200.23	9,067,268.81
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.05	0.03
（二）稀释每股收益	0.05	0.03
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	108,972,201.85	45,380,335.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	52,080,001.62	36,313,066.89
归属于少数股东的综合收益总额	56,892,200.23	9,067,268.81

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

母公司利润表
2010 年 1—3 月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	11,550,937.19	15,109,012.93
减：营业成本	9,073,955.49	8,703,998.24
营业税金及附加	4,636,923.10	2,135,851.27
销售费用		
管理费用	14,348,724.99	8,337,173.67
财务费用	2,166,312.02	8,283,880.15
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	124,554,466.18	11,290,576.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	105,879,487.77	-1,061,313.42
加：营业外收入	315,680.00	4,728,440.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	106,195,167.77	3,667,126.58
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	106,195,167.77	3,667,126.58
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	106,195,167.77	3,667,126.58

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

4.3

合并现金流量表

2010 年 1—3 月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	694,328,502.63	342,919,099.76
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,536,921.32	4,039,265.00
收到其他与经营活动有关的现金	49,856,817.94	79,535,055.77
经营活动现金流入小计	745,722,241.89	426,493,420.53
购买商品、接受劳务支付的现金	493,567,373.96	412,621,307.89
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	54,562,071.85	41,647,982.17
支付的各项税费	78,600,867.66	68,514,079.26
支付其他与经营活动有关的现金	71,314,909.14	47,152,289.51
经营活动现金流出小计	698,045,222.61	569,935,658.83
经营活动产生的现金流量净额	47,677,019.28	-143,442,238.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	28,492,700.00	92,597,300.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,000.00	585,465.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	135,458,678.58	156,534,226.22
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	163,971,378.58	249,716,991.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,513,073.51	289,412.00
投资支付的现金	32,788,000.00	3,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	35,301,073.51	3,289,412.00
投资活动产生的现金流量净额	128,670,305.07	246,427,579.22
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	700,000,000.00	1,340,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	9,800,000.00	500,000.00
筹资活动现金流入小计	709,800,000.00	1,350,500,000.00
偿还债务支付的现金	782,213,005.28	754,489,791.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,526,521.68	84,641,980.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		675,500,000.00
筹资活动现金流出小计	855,739,526.96	1,514,631,771.76
筹资活动产生的现金流量净额	-145,939,526.96	-164,131,771.76
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-7.43
五、现金及现金等价物净增加额	30,407,789.96	-61,146,430.84
加：期初现金及现金等价物余额	1,903,033,123.80	1,518,306,764.33
六、期末现金及现金等价物余额	1,933,440,913.76	1,457,160,333.49

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生

母公司现金流量表
2010 年 1—3 月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	15,268,860.65	24,563,168.37
收到的税费返还	315,680.00	2,204,600.00
收到其他与经营活动有关的现金	4,246,699.11	2,703,096.08
经营活动现金流入小计	19,831,239.76	29,470,864.45
购买商品、接受劳务支付的现金	4,374,982.19	8,864,055.07
支付给职工以及为职工支付的现金	8,488,060.50	5,440,457.57
支付的各项税费	3,879,705.12	3,743,308.99
支付其他与经营活动有关的现金	4,121,467.20	2,740,974.58
经营活动现金流出小计	20,864,215.01	20,788,796.21
经营活动产生的现金流量净额	-1,032,975.25	8,682,068.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	135,458,678.58	156,534,226.22
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	135,458,678.58	156,534,226.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,950.00	
投资支付的现金		3,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,950.00	3,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	135,448,728.58	153,534,226.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	700,000,000.00	940,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	139,803,712.97	322,170,672.73
筹资活动现金流入小计	839,803,712.97	1,262,170,672.73
偿还债务支付的现金	752,213,005.28	701,989,791.46
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	25,443,427.04	-1,049,921.92
支付其他与筹资活动有关的现金	413,382,093.36	837,739,433.23
筹资活动现金流出小计	1,191,038,525.68	1,538,679,302.77
筹资活动产生的现金流量净额	-351,234,812.71	-276,508,630.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-216,819,059.38	-114,292,335.58
加：期初现金及现金等价物余额	1,246,890,199.24	867,179,306.26
六、期末现金及现金等价物余额	1,030,071,139.86	752,886,970.68

公司法定代表人：陆申先生

总裁：季岗先生

财务总监：唐钧先生