

**上海实业发展股份有限公司**

**600748**

**2013 年第一季度报告**



**上实发展**

二〇一三年四月二十五日

# 目录

§1 重要提示 .....	2
§2 公司基本情况 .....	3
§3 重要事项 .....	5
§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、总裁唐钧先生及财务总监刘显奇先生声明：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)	19,307,734,895.49	19,519,310,791.19	-1.08
所有者权益(或股东权益)(元)	4,850,080,945.19	4,772,154,952.10	1.63
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.48	4.40	1.82
	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)	308,261,864.73		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.28		不适用
	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)	77,925,993.09	77,925,993.09	-32.29
基本每股收益(元/股)	0.07	0.07	-36.36
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.07	0.07	16.67
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.07	-36.36
加权平均净资产收益率 (%)	1.62	1.62	减少 0.75 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.59	1.59	增加 0.36 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
非流动资产处置损益	448,460.34
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	1,431,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	533,665.36
所得税影响额	-348,466.87
少数股东权益影响额(税后)	-726,231.97
合计	1,338,426.86

## 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）		63,373
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
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
中融国际信托有限公司—中融增强 15 号	8,782,478	人民币普通股
华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	5,222,011	人民币普通股
王秀梅	4,611,157	人民币普通股
中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	4,371,450	人民币普通股
国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	3,080,234	人民币普通股
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	3,054,500	人民币普通股
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	3,040,100	人民币普通股
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,850,271	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	2013.3.31	2012.12.31	增减幅度(%)	主要原因
应付账款	677,310,472.12	985,734,326.74	-31.29	支付应付工程款所致
应交税费	126,876,141.76	93,784,849.58	35.28	计提税费增加所致
项目	2013.1-3	2012.1-3	增减幅度(%)	主要原因
资产减值损失	-8,799,917.90	-217,439.13	-3,947.07	转回存货跌价损失所致
营业外收入	2,361,625.18	56,627,320.00	-95.83	上期收到退房违约金所致

#### 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、公司于 2013 年 1 月 23 日召开总裁办公会议，同意根据项目公司实际开发情况，启动下属子公司重庆华新国际城市发展有限公司清算相关工作。

2、公司于 2009 年与公司第二大股东公司上实投资发展有限公司（以下简称“上实投资”）签订股权转让合同，转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司（以下简称“远东桥梁”）100% 股权。该股权转让完毕后，远东桥梁因涉及三起民事诉讼（其中所涉法律关系发生在股权转让合同成立之前），直接导致上实投资股东权益的损失，故上实投资对本公司提起诉讼，请求公司赔偿其股权损益损失。公司于 2013 年 2 月 19 日收到上海市黄浦区人民法院民事判决书【(2013)黄浦民二（商）初字第 48 号】，就上述纠纷作出如下判决：本公司于判决生效十日内赔偿原告上实投资人民币 4,059,616.63 元。本公司认为，上述案件发生在本公司成为远东公司股东之前，故拟启动对原股东上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司等八家单位的诉讼。

#### 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

上海上实（集团）有限公司（以下简称“上海上实”）在公司向特定对象发行股份购买资产暨重大资产购买时，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。截至目前，除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权尚未解决外，上海上实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》所涉及的全部同业竞争问题。上海上实持有的该公司 17.65% 股权事项情况如下：上海海外联合投资股份有限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。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，目前仍不具备注入上市公司的条件。上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权委托本公司管理。

#### 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

### 3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

报告期内公司无利润分配、公积金转增股本等情况。

上海实业发展股份有限公司

法定代表人: 陆申

2013 年 4 月 25 日

## § 4 附录

### 4.1

#### 合并资产负债表

2013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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,318,324,133.19	5,328,255,550.33
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	642,567.46	2,282,864.71
预付款项	92,651,686.30	94,836,982.80
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	1,505,780,727.83	1,419,763,252.60
买入返售金融资产		
存货	10,125,784,710.68	10,391,336,485.19
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	17,043,183,825.46	17,236,475,135.63
<b>非流动资产：</b>		
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	528,574,539.50	530,822,561.33
投资性房地产	1,669,377,380.12	1,681,044,708.15
固定资产	27,911,745.64	30,699,808.90
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	1,464,325.21	1,618,247.62
递延所得税资产	20,096,079.56	20,096,079.56
其他非流动资产	17,127,000.00	18,554,250.00
非流动资产合计	2,264,551,070.03	2,282,835,655.56
资产总计	19,307,734,895.49	19,519,310,791.19
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,350,000,000.00	1,490,000,000.00
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	677,310,472.12	985,734,326.74
预收款项	1,382,836,559.78	1,887,843,558.05
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,357,944.52	3,272,969.30
应交税费	126,876,141.76	93,784,849.58
应付利息		
应付股利	418,830.05	4,918,830.05
其他应付款	3,741,429,615.99	3,085,489,840.61
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	1,256,000,000.00	1,401,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,540,229,564.22	8,952,044,374.33
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,489,215,429.84	3,367,357,556.70
应付债券		
长期应付款	5,774,883.95	5,774,883.95
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	3,494,990,313.79	3,373,132,440.65
负债合计	12,035,219,878.01	12,325,176,814.98
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	1,513,729,682.87	1,513,729,682.87
减：库存股		

专项储备		
盈余公积	220,365,128.33	220,365,128.33
一般风险准备		
未分配利润	2,032,615,260.99	1,954,689,267.90
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	4,850,080,945.19	4,772,154,952.10
少数股东权益	2,422,434,072.29	2,421,979,024.11
所有者权益合计	7,272,515,017.48	7,194,133,976.21
负债和所有者权益总计	19,307,734,895.49	19,519,310,791.19

公司法定代表人: 陆申

总裁:唐钧

财务总监:刘显奇

### 母公司资产负债表

2013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
<b>流动资产:</b>		
货币资金	1,769,554,034.73	1,486,844,301.96
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	655,373.11	3,721,722.61
预付款项		
应收利息		
应收股利	109,120,000.00	
其他应收款	4,210,266,955.00	4,140,860,387.68
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,089,596,362.84	5,631,426,412.25
<b>非流动资产:</b>		
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	3,030,950,640.36	3,033,198,662.19
投资性房地产	927,290,361.41	933,905,189.42
固定资产	2,420,325.34	2,773,893.44
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	571,301.27	571,301.27
递延所得税资产	159,561.69	159,561.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,961,392,190.07	3,970,608,608.01
资产总计	10,050,988,552.91	9,602,035,020.26
<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,350,000,000.00	1,490,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	74,126.97	3,721,722.42
预收款项		
应付职工薪酬	500.00	
应交税费	12,790,997.03	11,784,430.61
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,243,212,334.99	1,720,210,293.59
一年内到期的非流动负债	1,188,000,000.00	1,333,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,794,077,958.99	4,558,716,446.62
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	2,733,715,429.84	2,595,357,556.70
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	2,733,715,429.84	2,595,357,556.70
负债合计	7,527,793,388.83	7,154,074,003.32
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,083,370,873.00	1,083,370,873.00
资本公积	457,891,135.43	457,891,135.43
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	186,527,972.03	186,527,972.03
一般风险准备		
未分配利润	795,405,183.62	720,171,036.48
所有者权益（或股东权益）合计	2,523,195,164.08	2,447,961,016.94
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,050,988,552.91	9,602,035,020.26

公司法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

## 4.2

## 合并利润表

2013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	950,698,039.04	933,881,045.78
其中：营业收入	950,698,039.04	933,881,045.78
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	828,617,539.70	812,770,463.46
其中：营业成本	661,047,270.01	613,256,914.16
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	87,193,199.03	121,703,517.98
销售费用	11,745,040.73	10,738,581.43
管理费用	45,186,741.60	37,882,668.99
财务费用	32,245,206.23	29,406,220.03
资产减值损失	-8,799,917.90	-217,439.13
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）	-3,181,830.77	-3,632,324.94
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）	118,898,668.57	117,478,257.38
加：营业外收入	2,361,625.18	56,627,320.00
减：营业外支出	441,940.54	919,457.76
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	120,818,353.21	173,186,119.62
减：所得税费用	42,437,311.93	30,529,159.50
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	78,381,041.28	142,656,960.12
归属于母公司所有者的净利润	77,925,993.09	115,093,892.66
少数股东损益	455,048.19	27,563,067.46
六、每股收益：		

(一) 基本每股收益	0.07	0.11
(二) 稀释每股收益	0.07	0.11
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	78,381,041.28	142,656,960.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	77,925,993.09	115,093,892.66
归属于少数股东的综合收益总额	455,048.19	27,563,067.46

公司法定代表人: 陆申

总裁:唐钧

财务总监:刘显奇

### 母公司利润表

2013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	24,192,935.16	16,599,269.36
减: 营业成本	14,270,866.35	9,197,455.06
营业税金及附加	7,951,563.81	8,864,860.33
销售费用		
管理费用	11,214,445.77	9,271,365.56
财务费用	22,377,441.78	11,254,176.09
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)	106,871,978.17	132,251,978.17
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)	75,250,595.62	110,263,390.49
加: 营业外收入		
减: 营业外支出	16,448.48	
其中: 非流动资产处置损失		
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	75,234,147.14	110,263,390.49
减: 所得税费用		
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	75,234,147.14	110,263,390.49
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	75,234,147.14	110,263,390.49

公司法定代表人: 陆申

总裁:唐钧

财务总监:刘显奇

4.3

### 合并现金流量表

2013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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	524,602,435.17	379,727,584.97
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	19,407,161.85	2,180,400.00
收到其他与经营活动有关的现金	655,617,778.21	58,662,682.49
经营活动现金流入小计	1,199,627,375.23	440,570,667.46
购买商品、接受劳务支付的现金	610,126,232.63	403,007,812.39
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	100,946,793.03	82,103,792.19
支付的各项税费	93,306,843.27	134,862,905.89
支付其他与经营活动有关的现金	86,985,641.57	85,980,005.71
经营活动现金流出小计	891,365,510.50	705,954,516.18
经营活动产生的现金流量净额	308,261,864.73	-265,383,848.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	493,441.06	84,545.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,865,462.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,358,903.06	84,545.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	460,583.00	520,614.00
投资支付的现金		
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	460,583.00	520,614.00
投资活动产生的现金流量净额	2,898,320.06	-436,068.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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	1,050,000,000.00	1,070,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,050,000,000.00	1,070,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,213,142,126.86	563,475,213.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	77,210,351.62	116,695,237.58
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	80,020,188.54	20,214,551.47
筹资活动现金流出小计	1,370,372,667.02	700,385,002.09
筹资活动产生的现金流量净额	-320,372,667.02	369,614,997.91
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-718,934.91	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-9,931,417.14	103,795,080.31
加：期初现金及现金等价物余额	5,328,255,550.33	3,523,722,736.47
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	5,318,324,133.19	3,627,517,816.78

公司法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇

### 母公司现金流量表

2013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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	29,652,144.99	15,882,380.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	593,128,018.60	2,788,361.95
经营活动现金流入小计	622,780,163.59	18,670,742.15
购买商品、接受劳务支付的现金	12,410,291.87	2,712,261.50
支付给职工以及为职工支付的现金	6,621,909.21	6,819,053.01
支付的各项税费	7,902,872.35	13,319,749.69
支付其他与经营活动有关的现金	3,453,464.30	3,496,352.30
经营活动现金流出小计	30,388,537.73	26,347,416.50
经营活动产生的现金流量净额	592,391,625.86	-7,676,674.35
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	2,800.00	

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,800.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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		
投资活动产生的现金流量净额	2,800.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,050,000,000.00	1,070,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	133,390,974.71	1,211,669,997.53
筹资活动现金流入小计	1,183,390,974.71	2,281,669,997.53
偿还债务支付的现金	1,196,642,126.86	553,475,213.04
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,151,629.15	43,018,507.32
支付其他与筹资活动有关的现金	245,281,911.79	880,799,980.99
筹资活动现金流出小计	1,493,075,667.80	1,477,293,701.35
筹资活动产生的现金流量净额	-309,684,693.09	804,376,296.18
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	282,709,732.77	796,699,621.83
加：期初现金及现金等价物余额	1,486,844,301.96	448,330,461.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,769,554,034.73	1,245,030,083.19

公司法定代表人：陆申

总裁：唐钧

财务总监：刘显奇