

公司代码：600748

债券代码：155364

债券代码：163480

公司简称：上实发展

债券简称：19 上实 01

债券简称：20 上实 01

## 上海实业发展股份有限公司

### 2020 年年度报告摘要

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 上会会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2021年3月26日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《公司2020年度利润分配预案》，公司拟以截至2020年12月31日的总股本1,844,562,892股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.56元（含税），现金红利合计287,751,811.15元。剩余未分配利润2,130,599,338.04元结转下一年度。

## 二 公司基本情况

### 1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上实发展	600748	浦东不锈

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曾明	沈浩麟
办公地址	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	021-53858686	021-53858686
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

### 2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为房地产开发与经营。经营模式以中高端住宅开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，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。同时，依托优势资源、加大创新力度，推动房地产主业在金融地产、文化地产、养老产业等领域实现主业升级。

2020年，受到疫情影响，国内房地产呈现先抑后扬态势。2020年全国商品房销售面积17.61万平方米，同比增长2.6%；全年全国商品房销售金额17.36万亿元，同比增长8.7%。从区域分布来看，我国东部、西部呈现销售面积和销售金额双增长，中部地区和东北地区的销售面积降幅有所收窄。2020年，房地产行业强者恒强的格局不变，头部房企运用自身资源和规模优势，多措并举丰富营销手段，抓工程抢回款，力争快速走出疫情影响。中大规模房企投资布局回归高能级一二线城市，投资热情有所增强。全年跻身千亿规模的房地产企业逾40家，头部房企的销售业绩持续攀升，但增速有所放缓。房地产政策方面，我国坚持房住不炒的总基调不变，强调因城施策，多主体多渠道配合复合型房地产供应体系的完善，保障房地产长效机制的稳妥实施。

### 3 公司主要会计数据和财务指标

#### 3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	42,479,137,087.56	39,940,827,301.23	6.36	37,432,000,829.41
营业收入	8,048,761,865.11	8,865,555,864.53	-9.21	8,663,752,406.81
归属于上市公司股东的净利润	817,942,213.56	782,083,328.43	4.59	657,616,922.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	746,164,550.12	737,997,600.80	1.11	549,071,372.91
归属于上市公司股东的净资产	12,148,729,221.68	10,567,586,350.60	14.96	9,988,255,603.04
经营活动产生的现金流量净额	814,435,135.13	210,644,181.30	286.64	2,047,503,235.01
基本每股收益（元/股）	0.41	0.42	-2.38	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.41	0.42	-2.38	0.36
加权平均净资产收益率（%）	7.03	7.55	减少0.52个百分点	6.45

#### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	1,590,670,652.79	2,902,085,876.88	801,477,436.62	2,754,527,898.82
归属于上市公司股东的净利润	167,078,673.69	262,196,709.17	17,629,444.93	371,037,385.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	161,683,059.62	236,022,364.22	9,677,437.64	338,781,688.64
经营活动产生的现金流量净额	-503,152,495.81	253,337,195.83	740,028,499.49	324,221,935.62

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 4 股本及股东情况

##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末普通股股东总数 (户)					35,329		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)					34,952		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上实地产发展有限公司	0	896,435,864	48.60	0	无	0	境外法 人
上海上投资产经营有限 公司	0	111,779,879	6.06	0	无	0	国有法 人
君证 (宁波梅山保税港 区) 股权投资合伙企业 (有限合伙)	0	66,908,443	3.63	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	-4,424,887	33,801,887	1.83	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份 有限公司	0	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法 人
上海工业投资 (集团) 有限公司	0	26,441,700	1.43	0	无	0	国有法 人
中央汇金资产管理有限 责任公司	0	24,616,150	1.33	0	无	0	国有法 人
中融国际信托有限公司 —中融—嘉睿 10 号集 合资金信托计划	0	23,585,227	1.28	0	无	0	其他
上银基金-浦发银行-上 海国盛 (集团) 有限公 司	0	21,883,398	1.19	0	无	0	其他
上海迎水投资管理有限 公司-迎水文龙私募证 券投资基金	20,737,003	20,737,003	1.12	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前 10 名无限售条件流通股股东中, 第 1 名、第 2 名、第 6 名、第 9 名的实际控制人均为上海市国有资产监督管理委员会。第 1 名上实地产发展有限公司与第 2 名上海上投资产经营有限公司同受上海实业 (集团) 有限公司控制, 构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。未知其他无限售条件流通股股东之间, 是否存在《上市公司收购管理办法》所规定的一致行动人情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						



## 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海实业发展股份有限公司2014年公司债券（第一期）	14上实01	122362	2015年3月23日	2020年3月23日	8.02	5.69	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司2014年公司债券（第二期）	14上实02	136214	2016年3月11日	2021年3月11日	1.1	3.23	按年付息，到期一次还本	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）	19上实01	155364	2019年4月24日	2024年4月24日	8.9	4.28	按年付息，到期一次还本付息	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司2020年公开发行公司债券（第一期）	20上实01	163480	2020年4月28日	2025年4月28日	8	2.74	按年付息，到期一次还本付息	上海证券交易所

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020年3月11日，公司已按时兑付上海实业发展股份有限公司2014年公司债券（第二期）（14上实02）利息。

2020年3月23日，公司已按时完成上海实业发展股份有限公司2014年公司债券（第一期）（14上实01）本息兑付工作，顺利摘牌。

2020年4月24日，公司已按时兑付上海实业发展股份有限公司2014年公司债券（第二期）（19上实01）利息。

### 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

中诚信国际信用评级有限责任公司在对公司 2019 年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上,于 2020 年 4 月 10 日出具了《上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券(第二期) 2020 年度跟踪评级报告》,评级报告维持公司主体信用等级为 AA+, 评级展望为稳定;维持公司“2014 年公司债券(第二期)”信用等级均为 AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司在对公司 2019 年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上,于 2020 年 4 月 10 日出具了《上海实业发展股份有限公司 2019 年公司债券(第一期) 2020 年度跟踪评级报告》,评级报告维持公司主体信用等级为 AA+, 评级展望为稳定;维持公司“2019 年公司债券(第一期)”信用等级均为 AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司拟发行的“上海实业发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)”的信用状况进行了综合分析,于 2020 年 4 月 10 日出具了《上海实业发展股份有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,经中诚信国际信用评级有限责任公司信用评级委员会最后审定,公司主体信用等级为 AA+, 评级展望稳定;本期债券的信用等级为 AA+。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际对跟踪评级的有关要求,在跟踪评级期限内,中诚信国际将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。中诚信国际将密切关注与公司以及债券有关的信息,如发生可能影响债券信用级别的重大事件,中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

### 5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率(%)	67.97	69.84	-1.87
EBITDA 全部债务比	0.0589	0.0639	-0.50
利息保障倍数	2.02	2.07	-2.42

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司积极应对不断变化的市场环境和行业格局,在确保疫情防控不松懈的情况下,坚持全年工作目标不变,积极灵活应变,狠抓工作重点、紧跟工作节点、克服工作难点,保障公司整体经营平稳有序。

#### 1) 市场融资紧抓机遇,加强分红回报股东

报告期内,公司密切关注资本市场流动性和债券市场动态,敏锐捕捉债券市场窗口期。一方

面，公司提前调动自有资金，于3月23日顺利完成了“14上实01”的本息兑付工作。另一方面，公司在复工复产后，持续关注债券市场走势，于4月底抓住债券市场利率急剧走低的窗口期，以2.74%的票面利率发行了人民币8亿元的（3+2年期）公司债券，刷新了AA+公司所有期限公司债券利率的最佳发行利率，切实有效降低了公司的中期资金成本。股东回报方面，公司在2019年业绩持续向好的情况下，由公司董事会提议并经股东大会审议通过，适当提高现金分红水平至每10股分派1元，分红同比增长超过100%，与广大投资者分享公司经营发展成果。

#### 2) 多措并举拓展销售，项目拓展协同深耕

报告期内，受到疫情影响，今年上半年传统售楼处现场销售的模式一度处于完全停滞状态。公司下属各项目公司严格遵守各地方政府的防疫要求，运用线上线下相结合的方式多措并举丰富营销手段，以线上直播、直播看房等各种新媒体手段进行项目推广和宣传。在线下看房逐步恢复后加强与意向客户、已签约未回款客户的交流与沟通，加速落实签约、保障落实回款。公司上海青浦“上实海上湾”、宝山顾村“上实海上菁英”、静安“泰府名邸”、湖州“上实海上海天澜湾”、泉州“上实海上海”等项目均销售畅旺。2020年全年，公司签约面积约22.92万平方米，签约金额约50亿元。项目拓展方面，今年12月公司以挂牌价38.93亿元成功摘得上海虹口北外滩90#地块商办用地，该地块紧邻公司正在开发建设的北外滩89#地块，对公司更好地参与上海北外滩区域建设产生协同效应，对公司未来的商办品牌打造具有积极影响。

#### 3) 安全生产提速建设，深化信息化标准管控

报告期内，公司在建项目9个，在建面积约192万平方米。公司在复工复产后，精准落实各项目所在地方政府的复工复产和防疫要求，充分确保人员施工安全和后勤物资保障，各项目公司争分夺秒加紧赶工，快速推进项目建设，最大限度抢工期减损失。公司青浦“上实海上湾”四期、上海静安“泰府名邸”精装修和湖州“上实海上海雍景湾”均顺利提前完成竣工备案，上海宝山顾村“上实海上菁英”工程达到销售条件，上海虹口北外滩89#地块项目顺利结构封顶。另一方面，公司信息化管控建设贯穿公司主要工作场景，初见成果。年内，公司信息化建设完成了以业务前台、业务中台和数据中台、业务后台为主心骨的中台建设框架规划。公司主营业务系统、物业服务信息系统和不动产信息化系统完成云上迁移。工程建设主数据系统完善运营期巡检标准，对项目建设实现动态数字化管控。公司各在建项目也积极深入推广BIM工程协同平台建设，其中上海北外滩89#地块项目的BIM技术管理平台荣获上海市第二届BIM技术创新应用大赛佳作奖。

#### 4) 不动产经营迎难而上，物业管理坚守奋斗

报告期内，面对疫情和市场环境不景气等多重压力，公司不动产经营在困难中摸索前进。在复工复产初期，公司根据上海市国资委《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》等相关规定，对各不动产经营项目进行排摸调研，了解中小企业实际困难，开展中小企业部分租金减免工作，涉及中小企业承租人287家，减租面积约19.6万平方米。同时，与合约到期租户积极磋商，采取一定优惠措施保障老租户的续租和新租户招商的平稳过渡。公司不动产经营租赁收入达3.7亿元人民币，出租率依然保持在90%以上的高位。物业管理方面，疫情期间，公司每

天约有 5000 余名员工奋战在全国各项目现场防控一线,为在管 260 余个项目进行着高频现场消毒、为业主提供各项帮助服务工作,迅速有效的措施受到了各级政府主管部门、相关方和广大业户的认可以。防疫进入常态化以后,物业始终没有放松警惕,在严格落实各项防控要求的同时抓好经营管理工作,新拓展上海联通核心机房、金融法院、大宁久光百货等 23 个项目、续约 39 个项目,新增面积 138 万平方米,在管面积达到 2665 万平方米。在 2020 全国物业行业发展指数评测中,上实服务在全国物业服务企业综合实力排名第 52 位,华东区域排名第 9 位,品牌价值位居 34 位,评为行政办公物业服务领先企业等。

## 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

## 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

### 1. 会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会(2017)22 号)(以下简称“新收入准则”)。经公司第七届董事会第三十二次会议于 2020 年 4 月 29 日决议通过,于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则,企业重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定,选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整,以及对于最早可比期间期初(即 2019 年 1 月 1 日)之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理,即根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2020 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下:

①将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收款项”项目变更为“合同负债”项目列报,相关税金计入“其他流动负债-待转销项税额”列报。

②一些应收款项不满足无条件(即:仅取决于时间流逝)向客户收取对价的条件,将其重分类列报为合同资产(或其他非流动资产);将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产(或其他非流动资产)列报。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会(2017)22 号)	经公司第七届董事会第三十二次会议于 2020 年 4 月 29 日决议通过	合并资产负债表期初项目影响金额: 存货减少 317,915,600.99 元; 合同资产增加 312,416,084.51 元; 递延所得税资产增加 2,992,709.18 元; 预收款项减少 8,656,932,168.94 元; 合同负债增加 7,998,038,253.64 元; 应交税费增加 17,845,281.10 元; 其他流动负债增加 655,500,512.25 元; 未分配利润减少 11,834,601.61 元;

		少数股东权益减少 5,124,083.74 元；
--	--	--------------------------

2. 重要会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注七、在其他主体中的权益”。本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海虹口上实物业服务有限公司、上海锐珏商务咨询有限公司、上海实玖置业有限公司，详见“附注六、合并范围的变动”。本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海上实锦绣花城置业有限公司，详见“附注六、合并范围的变动”。