

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

### 2021 年年度报告摘要

## 第一节 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 [www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn) 网站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性、准确性、完整性，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）为本公司出具了保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）对公司出具了保留意见的审计报告。公司董事会对上述情况说明详见本报告第六节“重大事项”中第四点“董事会关于会计师事务所非标准意见报告说明”段落。

### 5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以截至 2021 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 0.87 元（含税），现金红利合计 160,476,971.60 元，剩余未分配利润 1,749,295,158.40 元结转下一年度。

## 第二节 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

2021 年，随着国内进入后疫情时代，政府在推进疫苗接种、巩固疫情防控成功的前提下，同步积极推动经济复苏，纵观我国房地产市场呈现先热后冷的态势。2021 年，我国商品房销售面积

约为 17.74 亿平方米，同比增长 1.9%；商品房销售约 18.19 万亿元，同比增长 4.8%。从区域分布来看，区域分化较为明显，我国东部和中部地区房地产销售面积和金额保持良好增长势头，西部地区销售情况与去年同期相比略有下滑，而东北地区房地产销售有一定幅度的下降。2021 年，房地产行业流动性问题对行业内企业提出了更高的管理要求，部分过度扩张、负债较高的房企承受较大的流动性危机。从整个行业来看，房企在抢工程拼销售抓回款的同时，迅速加强房企间有效资源整合，保持企业和行业的基本稳定。房地产政策方面，“房住不炒”依然为主基调，重点城市供地政策“两集中”、房企“三条红线”、居民房贷“五档分类”等政策的相继出台巩固了房地产调控，强调居住属性，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展。

2021 年，公司在房地产主营业务相对平稳。在房地产土地储备方面，公司发挥国企合作优势，于 2021 年 5 月与上海城投（集团）有限公司、上海建工集团股份有限公司组成联合体，以人民币 91.06 亿元成功竞得上海市虹口区北外滩 91#地块，拟规划建设约 480 米高的上海浦西未来第一高楼。房地产销售方面，公司深入研究项目所在不同地区的地方政策，灵活适配销售策略，在取得政府备案价后把握销售节奏，广蓄客、抓签约、稳回款。2021 年度重点新开盘的“上海宝山上实·海上菁英（二期）”年度签约率高达 96%，重点续销项目如“上海宝山上实·海上菁英（一期）”年度签约率也达到 96%、“泉州上实·海上海”年度签约率约 97%、“湖州上实·雍景湾”签约率也高达 87%。2021 年全年销售签约金额约 62.52 亿元，较 2020 年度同比增长约 25%。不动产经营方面，公司积极应对房地产租赁市场因实体经济仍处于恢复期、部分行业受到疫情、政策等影响的多重不利因素，以国有企业的社会责任为己任，以稳定长期租户为重心，走访了解并尽量帮助原有租户，保障不动产经营业务的持续稳定。2021 年，公司全年不动产租赁面积约 41.47 万平方米，较去年同期下降 5.28%，全年租金收入约 3.89 亿元，较去年同期增长约 5.14%。物业管理方面，公司 2021 年度在管项目面积约 2658 万平方米，基本与去年持平。其中年内续标项目 26 个，续标面积约 91 万平方米，新中标项目 37 个，面积约 162 万平方米。上实服务在报告期内荣获 2021 中国物业服务企业综合实力排名 51 位、上海市物业服务综合实力百强企业第 4 名等荣誉。

### 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

|               | 2021年             | 2020年             |                   | 本年比上年<br>增减(%) | 2019年             |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|
|               |                   | 调整后               | 调整前               |                | 调整后               | 调整前               |
| 总资产           | 39,574,493,270.22 | 41,085,169,750.52 | 42,479,137,087.56 | -3.68          | 39,308,907,600.53 | 39,940,827,301.23 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 10,024,030,365.08 | 11,010,362,450.23 | 12,148,729,221.68 | -8.96          | 10,123,193,119.99 | 10,567,586,350.60 |
| 营业收入          | 10,269,130,754.90 | 7,455,474,889.55  | 8,048,761,865.11  | 37.74          | 8,713,281,274.77  | 8,865,555,864.53  |
| 扣除与主营业务无关的业务  | 10,268,659,056.80 | 7,455,003,191.45  |                   | 37.74          | /                 | /                 |

|                        |                   |                |                |            |                |                |
|------------------------|-------------------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|
| 收入和不具备商业实质的收入后的营业收入    |                   |                |                |            |                |                |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 531,619,032.23    | 112,134,071.11 | 817,942,213.56 | 374.09     | 760,273,828.34 | 782,083,328.43 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -421,583,306.26   | 40,356,407.67  | 746,164,550.12 | -1,144.65  | 716,188,100.71 | 737,997,600.80 |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -3,553,149,888.41 | 794,163,321.40 | 814,435,135.13 | -547.41    | 210,135,861.97 | 210,644,181.30 |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 4.97              | 0.58           | 7.03           | 增加4.39个百分点 | 7.67           | 7.55           |
| 基本每股收益（元/股）            | 0.27              | 0.03           | 0.41           | 800.00     | 0.41           | 0.42           |
| 稀释每股收益（元/股）            | 0.27              | 0.03           | 0.41           | 800.00     | 0.41           | 0.42           |

### 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<br>(1-3 月份)  | 第二季度<br>(4-6 月份)  | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 1,590,425,678.76  | 2,435,037,893.13  | 1,082,376,059.18 | 5,161,291,123.83   |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 174,783,422.85    | 169,325,867.48    | 63,702,825.48    | 123,806,916.42     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 174,093,141.82    | 148,360,397.25    | 41,507,823.55    | -785,544,668.88    |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -2,964,718,249.98 | -1,005,095,790.54 | -33,003,880.18   | 449,668,032.29     |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股东情况

### 4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

|                         |        |
|-------------------------|--------|
| 截至报告期末普通股股东总数（户）        | 35,401 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户） | 35,576 |
| 前 10 名股东持股情况            |        |

| 股东名称<br>(全称)               | 报告期内<br>增减   | 期末持股数<br>量  | 比例<br>(%) | 持有有<br>限售条<br>件的股<br>份数量 | 质押、标记或冻<br>结情况 |    | 股东<br>性质 |
|----------------------------|--|-------------|-----------|--------------------------|----------------|----|----------|
|                            |  |             |           |                          | 股份<br>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       |
| 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     |
| 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  | -1,028,000   | 19,709,003  | 1.07      | 0                        | 无              | 0  | 其他       |
| 中央汇金资产管理有限责任公司             | -7,840,200   | 16,775,950  | 0.91      | 0                        | 无              | 0  | 国有法人     |
| 上海上实投资管理咨询有限公司             | 0  | 11,853,660  | 0.64      | 0                        | 无              | 0  | 国有法人     |
| 郑满珊                        | 9,601,360  | 11,144,160  | 0.60      | 0                        | 无              | 0  | 境内自然人    |
| 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 5 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、第 9 名上海上实投资管理咨询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        | 不适用  |             |           |                          |                |    |          |

#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



|                                |          |        |            |   |      |
|--------------------------------|----------|--------|------------|---|------|
| 2019年公开发行公司债券（第一期）             |          |        |            |   |      |
| 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 | 2025-04-28 | 8 | 2.74 |

#### 报告期内债券的付息兑付情况

| 债券名称                             | 付息兑付情况的说明                               |
|----------------------------------|---|
| 上海实业发展股份有限公司 2014 年公司债券（第二期）     | 2021 年 3 月 11 日，公司按时完成了该债券的本息兑付工作，顺利摘牌。 |
| 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） | 2021 年 4 月 24 日，公司按时兑付了该债券的利息。          |
| 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） | 2021 年 4 月 28 日，公司按时兑付了该债券的利息。          |

#### 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

#### 5.2 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 主要指标         | 2021 年          | 2020 年        | 本期比上年同期增减（%） |
|--------------|-----------------|---------------|--------------|
| 资产负债率（%）     | 71.89           | 70.62         | 1.27         |
| 扣除非经常性损益后净利润 | -421,583,306.26 | 40,356,407.67 | -1,144.65    |
| EBITDA 全部债务比 | 0.0642          | 0.0237        | 4.05         |
| 利息保障倍数       | 2.27            | 0.66          | 243.94       |

### 第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内主要经营情况详见前述“经营情况讨论与分析”段落。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用