

公司代码：600748

债券代码：122362

债券代码：136214

公司简称：上实发展

债券简称：14 上实 01

债券简称：14 上实 02

上海实业发展股份有限公司
2017 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

2018年3月26日，公司第七届董事会第十六次会议通过2017年度利润分配预案，拟以截至2017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0.48元（含税），现金红利合计88,539,018.82元。剩余未分配利润1,937,822,656.44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	胡文魄	张梦珣
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，适时、适度增加不动产物业持有量，在创新物业服务模式、提升物业服务水平的基础上适度扩展物业服务规模。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、共享空间等领域实现主业升级。

2017年，国内房地产市场继续保持增长，但增长速度有所放缓，区域分化显著。全年实现商品房销售面积16.9亿平方米，同比增长7.7%；实现商品房销售额13.4万亿元，同比增长13.7%。其中，中部地区和西部地区的销售面积和销售额均实现两位数增长，明显高于东部地区的个位数增长。

截止年末，商品房待售面积 5.9 亿平方米，同比下降 15.1%，去库存成效显著。2017 年，国内房地产行业集中度进一步加强，3 家房企年销售额超过 5000 亿元，千亿销售规模房企数量同比增加 50%，全国前十名房企的市场占有率超过 20%。2017 年，政府对房地产行业实施差别化调控，对房价不断走高的一二线热点城市和东部地区实行了历史上最严厉的“五限”调控政策，而对绝大部分三四线城市则鼓励去库存。在短期调控的同时，政府着手建立行业健康发展的长效机制，明确“租售同权”，鼓励发展中长期租赁市场。

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

	2017年	2016年		本年比上年 增减 (%)	2015年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	39,050,265,413.48	34,953,672,055.11	34,936,772,177.75	11.72	27,279,697,197.28	27,275,184,123.19
营业收入	7,233,916,852.00	6,490,214,060.70	6,488,809,186.98	11.46	6,620,538,501.83	6,619,175,075.58
归属于上市公司股东的净利润	872,337,099.52	592,602,028.93	591,860,258.46	47.20	521,682,850.94	519,654,725.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	702,898,004.98	482,095,119.44	482,095,119.44	45.80	237,523,054.75	237,523,054.75
归属于上市公司股东的净资产	9,974,537,368.85	9,113,728,224.15	9,102,958,327.96	9.45	4,773,199,413.94	4,771,171,288.22
经营活动产生的现金流量净额	617,499,640.04	5,654,832,234.14	5,653,170,393.35	-89.08	-1,345,784,059.48	-1,350,128,387.85
基本每股收益（元/股）	0.47	0.32	0.32	46.88	0.48	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.47	0.32	0.32	46.88	0.48	0.48
加权平均净资产	9.17	6.68	6.68	增加 2.49个	11.64	11.59

产收益率 (%)				百分点		
----------	--	--	--	-----	--	--

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	1,038,288,558.30	1,328,759,572.82	1,406,161,875.54	3,460,706,845.34
归属于上市公司股东的净利润	117,464,729.28	110,150,853.64	125,771,608.33	518,949,908.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	119,327,307.21	95,408,924.81	121,506,822.55	366,654,950.41
经营活动产生的现金流量净额	-60,360,561.43	-159,617,818.45	-932,667,373.14	1,770,145,393.06

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

由于 2017 年 12 月收购同一控制下企业合并上海上投商业资产管理有限公司 80% 股权，故对以前年度会计报表进行追溯调整，同时亦对 2017 年分季度的相关会计科目进行调整，导致 2017 年分季度主要财务数据与已披露定期报告数据存在差异。

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

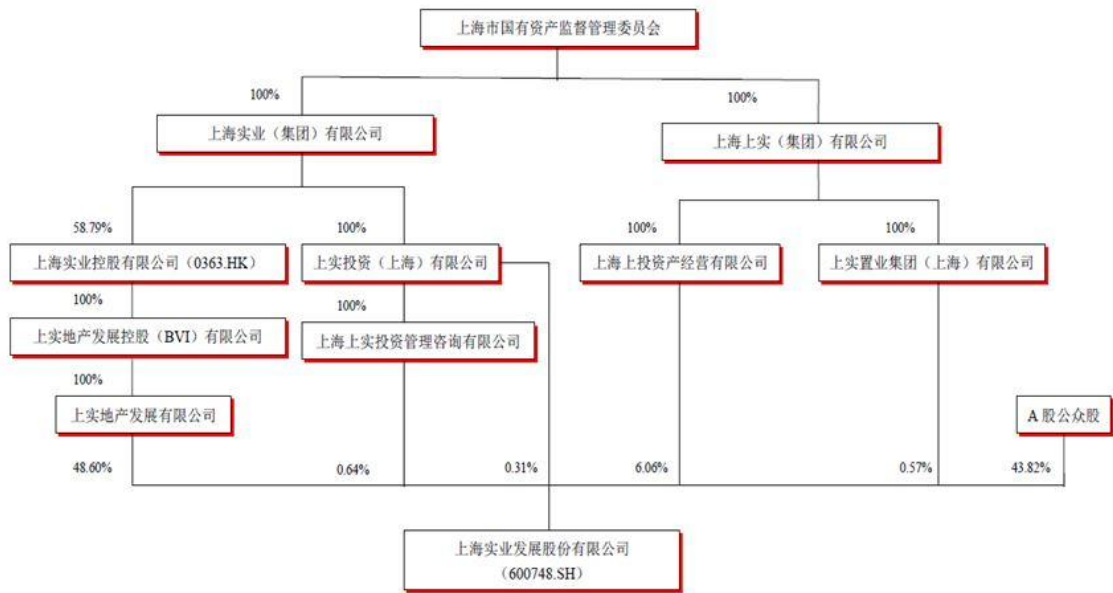
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）						41,415	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						41,140	
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）							
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		境 外 法 人
上海上投资产经营 有限公司	0	111,779,879	6.06	111,779,879	无		国 有 法

							人
上银基金-浦发银行-上海国盛（集团）有限公司	0	75,271,998	4.08	75,271,998	无		其他
君证（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0	66,908,443	3.63	66,908,443	无		其他
中信证券股份有限公司	-15,011,046	58,712,203	3.18	58,712,159	无		其他
中国长城资产管理股份有限公司	0	50,181,332	2.72	50,181,332	无		国有法人
北京中融鼎新投资管理有限公司	0	47,170,455	2.56	47,170,455	无		其他
曹文龙	0	26,156,491	1.42	26,156,491	质押	24,950,000	境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	24,616,150	1.33	0	无		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		国有法人
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管理咨询有限公司、上实置业集团（上海）有限公司、上实投资（上海）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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	公司无优先股						

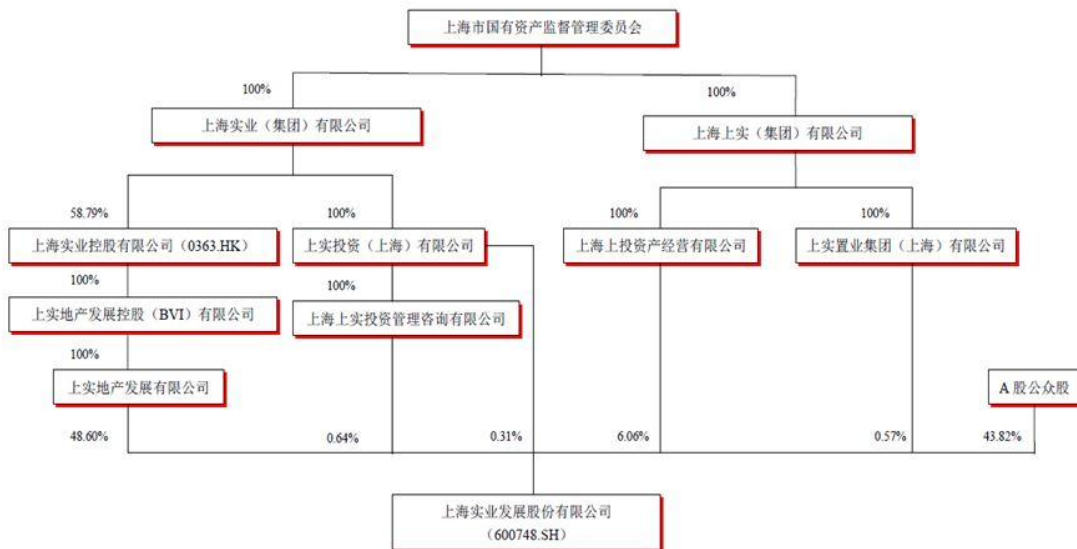
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

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	10	3.23	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2017年3月23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(第一期)(14上实01)利息。

2017年3月13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。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2017年5月25日中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)在对本公司2016年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上出具“14上实01”、“14上实02”公司债券跟踪评级报告,上调本公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;上调本公司“2014年公司债券(第一期)”、“2014年公司债券(第二期)”信用等级均为AA+。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评对跟踪评级的有关要求,在跟踪评级期限内,中诚信证评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。中诚信证评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,中诚信证评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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	70.47	70.79	-0.32
EBITDA全部债务比	0.0655	0.0545	20.13
利息保障倍数	2.58	2.03	26.92

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1. 公司治理有条不紊，新老交替平稳过渡。报告期内，公司董事长、监事长届龄退休，公司依照法定程序完成了董事、监事的增补工作与董事长、监事长的选举工作，保障公司经营治理的平稳过渡。6 月中起，公司董事会、股东大会先后审议通过了公司实际控制人关于变更同业竞争承诺履行期限的方案，为公司健康、平稳的可持续发展创造了有利条件。完成《公司章程》的修订，新增“鼓励创新的容错机制”及“公司党团组织与工会”条款，进一步完善公司重大事项决策机制，为公司创新转型提供制度保障。公司切实履行定增募投项目的管控职责，确保募投项目完成业绩承诺，保障了公司及股东利益。

2. 主营业务稳中有进，重点项目有序推进。报告期内，公司积极应对严厉的行业调控，加快推盘节奏，加大营销力度，虽受制于限签等因素的影响，仍实现签约面积约 26 万平方米，签约金额约 53 亿元，虽同比有所下降，但整体销售平稳，上海嘉定“海上公元”、泉州“海上海”、杭州“海上海”等项目销售畅旺。年内，完成上海青浦“海上海”三期、泉州“海上海”一期和重庆“海上海”等项目集中交付，交付住宅近 1750 套。公司聚焦重点项目，围绕项目开发，推进落实重要工作节点，新开工 154 万平方米，在建 276 万平方米，在建工程规模创历史新高。虹口北外滩项目 9 月开工，并通过增资扩股引进日本森公司持有 10% 股权，形成战略合作，提升项目建设和运营品质。上实倪德伦文化公司引入百老汇音乐剧《金牌制作人》，巡演全国 7 个城市共 53 场，累计接待观众 6 万人次，受到广泛好评。青岛啤酒城项目签约钓鱼台美高梅酒店管理公司，啤酒城三期落地高端、商务双酒店服务品牌。年内，公司整合内外资源，积极获取项目，于 6 月通过市场竞拍新增苏州市一住宅项目约 9 万平方米土地储备；通过协议处置和股权收购，公司获得浙江绍兴 E1B 地块不动产权利及相关权益，并控股泉州项目公司，增厚公司经营业绩，增强公司后续发展能力。

3. 深入探索移动互联，技术创新精细管理。报告期内，公司结合 BIM、移动互联和云储存等技术，搭建建设工程、物业服务管理平台，提高项目管理效率和管理精度。工程建设方面，公司着手自主研发基于 BIM 技术的业主方工程协同管理平台及其移动化技术，实现了项目开发从设计、施工到运营的业主主导、全员参与、全过程和图像化的即时管理。物业服务方面，公司搭建智慧物业服务管理平台，将所有项目巡检、安防和维修统一到数字化平台，提升管理效率。报告期内，公司继续推进绿色建筑“全星计划”，坚持做好绿色建筑、PC 和 BIM 的技术跟踪和应用，嘉定“海上公元”项目获得绿色建筑二星（住宅）评定。截至 2017 年底，公司累计已有 14 个项目共计 356

万平方米建筑获得绿色建筑涉及认证或按照绿色建筑标准设计；4个项目共计48万平方米建筑获得各级LEED认证，9个项目共计93万平方米建筑应用BIM技术。

4. 物业服务调整定位，内外兼修蓄势发展。报告期内，公司一方面调整物业服务定位，从单一住宅为主的物业管理服务转变为都市服务供应商，联合上实龙创、WE+酷窝等参加首届国际物业管理产业博览会，推出“上实服务+”品牌，深入挖掘商管、健康、产业服务等垂直领域，为物业服务创造附加价值。另一方面，依托物业服务标准化管理模式，加强对外合作和项目拓展，进一步扩大经营规模。年内新承接洋山深水港四期、上海大剧院等项目；完成收购上实城开旗下两家物业公司后，物业服务面积超过2100万平方米；对外与青岛国信开展合作，物业服务业务拓展到环渤海湾区域。报告期内，WE+并购广州酷窝公司，海内外完成在19个城市、51个项目的布局，成为业内规模最大、分布最广的联合办公企业，并成为第一家走出国门的联合办公企业。

2 房地产行业经营性信息分析

(1) 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	苏州	40,817	0	89,747		0	100
2	上海	349,168	0	177,954		349,168	51

(2) 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额	销售面积
1	青岛	国际啤酒城	综合	在建	227,675	480,000	787,000	0	0	750,000	23,598	14,547
2	上海	青浦海源别墅	别墅	竣工	334,905	44,110	46,346	0	0	100,100	500	11,367
3	上海	青浦上实·海上湾	住宅	在建	808,572	404,287	497,065	371,861	154,238	363,600	27,235	3,490

4	上海	青浦和墅/海上郡	住宅	竣工	162,708	78,482	121,683	0	0	408,800	1,813	10,300
5	上海	金山海上纳缦	住宅	竣工	135,144	162,172	214,143	0	0	199,594		9,223
6	上海	嘉定上实·海上荟	住宅、商业	竣工	32,991	52,785	75,559	0	0	74,015	64,817	0
7	上海	嘉定海上公元	住宅、商业	竣工	58,949	117,899	163,351	163,351	0	205,400	157,051	26,546
8	上海	长宁八八中心	住宅	竣工	30,175	95,000	124,891	0	0	216,800	0	0
9	上海	长宁八八中心	商业	竣工	16,520	80,000	123,308	0	0	274,500	10,302	0
10	上海	静安泰府名邸	住宅	在建	32,512	97,536	114,737	17,328	17,328	338,194	7,706	0
11	上海	青浦北竿山国际艺术中心	综合	竣工	194,956	95,941	120,363	0	0	129,000	2,544	1,543
12	上海	虹口北外滩项目	商业、办公	新开工	23,037	126,705	226,485	226,485	0	830,000	29,432	
13	湖州	海上湾	住宅	竣工	85,555	78,711	96,085	0	0	56,500	0	2,559
14	湖州	上实花园酒店	酒店、商业	竣工	116,458	46,583	47,177	0	0	87,000	46,614	0
15	湖州	胡润商务广场	商业	在建	13,661	27,322	27,322	0	0	9,700	0	0
16	湖州	上实·天澜湾	住宅、商业	在建	115,647	133,735	180,211	180,212	0	144,796	4,122	0
17	湖州	上实·雍景湾	住宅	新开工	68,471	150,515	203,087	203,087	0	141,976	3,177	0
18	杭州	上实·海上海(一期)	住宅、商业	在建	74,864	161,467	230,484	230,484	0	234,400	19,816	55,910

19	杭州	上实·海上海(二期)	住宅、商业	在建	59,640	137,172	198,203	198,203	0	200,000	98,762	23,001
20	绍兴	国际华城	住宅、商业	竣工	156,452	237,803	265,554	33,211	33,211	147,763	7,495	580
21	苏州	现代园墅	住宅	竣工	285,185	218,244	283,377			225,295	7,727	6,515
22	泉州	上实·海上海	住宅、商业	在建	170,133	765,599	1,064,099	1,064,099	237,877	760,000	44,978	56,221
23	成都	上实·海上海	住宅、商业	竣工	61,506	184,519	254,885			178,800	5,165.21	14,355
24	重庆	上实·海上海	住宅、商业	竣工	30,843	56,195	71,459	71,459	71,459	37,368	10,883	27,707
25	长沙	丰盛大厦	住宅、商业	竣工	5,468	58,150	70,144	0	0	71,000	10,834	-73

(3) 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	公司权益(%)
1	上海	实业大厦	写字楼出租	10,088.56	1,725.80	100.00%
2	上海	实业大厦	写字楼出租	14,461.81	2,907.14	74.00%
3	上海	实业大厦	车库出租	8,573.67	461.68	74.00%
4	上海	金钟广场	写字楼出租	12,269.70	2,096.73	100.00%
5	上海	金钟广场	写字楼出租	44,135.50	8,497.38	90.00%
6	上海	金钟广场	车库出租	4,870.37		90.00%
7	上海	高阳宾馆	写字楼出租	3,847.00	1,170.01	100.00%
8	上海	高阳商务中心	写字楼出租	26,668.00	1,362.91	100.00%
9	上海	海上海	商铺出租	22,027.22	1,875.80	100.00%
10	上海		车库出租	22,000.00	415.51	100.00%
11	上海	华申大厦	写字楼出租	343.88	21.92	100.00%

12	上海	黄浦新苑	商铺出租	20,917.80	1,540.54	100.00%
13	上海	海潮路 108 号	商铺出租	474.30	70.90	100.00%
14	上海	永隆大厦	写字楼出租	797.52	23.22	100.00%
15	上海	仲盛金融中心	写字楼出租	2,321.04	270.90	100.00%
16	上海	中山北路 235 号 (部分)	写字楼出租	1,434.00	79.15	100.00%
17	上海	上川路 1111 号	厂房出租	40,207.89	721.31	100.00%
18	上海	泰府名邸	商铺出租	1,559.21	72.05	100.00%
19	上海	泰府名邸	车位		23.70	100.00%
20	上海	长宁八八	写字楼出租	43,491.50	4,278.10	100.00%
21	上海	长宁八八	商铺出租	25,421.00	2,242.14	100.00%
22	上海	长宁八八	车位	商业及写字楼固定车位	7.14	100.00%
23	成都	锦绣森邻	商铺出租	769.24	23.96	100.00%
24	青岛	达利广场	商铺出租	21,495.00	47.62	100.00%
25	青岛	上实中心	写字楼出租	24,440.00	2,059.95	100.00%
26	天津	莱茵小镇	商铺出租	5,961.07	79.14	100.00%

3 导致暂停上市的原因

适用 不适用

4 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

5 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

2017年4月28日，财政部以财会[2017]13号发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起实施。该准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017年5月28日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

经公司第七届董事会第十六次会议于2018年3月26日决议通过本报告，公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

财政部于2017年12月发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），对一般企业财务报表格式进行了修订，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”；在“净利润”的项下新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”项目，分别反映净利润中与持续经营相关的净利润和与终止经营相关的净利润。

序号	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	2017年度	2016年度
1	在利润表中分别列式“持续经营净利润”和“终止经营净利润”项目。比较数据相应调整。		持续经营净利润	915,265,285.09	746,020,262.52
2	在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部		资产处置收益（损失以“-”号填列）	-19,645.80	-37,634.42

序号	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	2017 年度	2016 年度
	分原列示为“营业外收入”及“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。		营业外收入	-72,073.85	-90,064.01
			营业外支出	-91,719.65	-127,698.43

6 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

7 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“附注九、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泉州市上实投资发展有限公司、上海上投商业资产管理有限公司、苏州上实置业有限公司等，详见“附注八、合并范围的变更”。本年度不再纳入合并范围的子公司主要有哈尔滨上实城市发展有限公司、上海实伦实业有限公司等，详见“附注八、合并范围的变更”。