

公司代码：600748

债券代码：136214

债券代码：155364

公司简称：上实发展

债券简称：14 上实 02

债券简称：19 上实 01

上海实业发展股份有限公司

2019 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

2020年3月27日，公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《公司2019年度利润分配预案》，公司拟以截至2019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1.00元（含税），现金红利合计184,456,289.20元。剩余未分配利润2,210,689,934.70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。

2019年，国内房地产市场在持续严格调控下，增长脚步较前两年明显放缓，呈现平稳趋势。2019年全国商品房销售面积17.16亿平方米，同比下降0.1%；全年全国商品房销售金额15.97万亿元，同比增长6.5%。从区域分布来看，除我国西部地区商品房销售面积和销售金额呈现双增长外，其他各部分地区商品房销售面积均呈现不同幅度的下降、销售金额增速也有所回落。截至2019年底，全国商品待售面积进一步降至4.98亿平方米，同比减少2593万平方米。2019年，房地产行业格局平稳，强者恒强、适者生存。前三甲房企全年销售金额依然站稳5000亿以上级别，突破6000亿大关。第二梯队销售金额超千亿的公司也依然保持稳中有进，增速虽有所放缓但略高于第一集团。房地产政策方面，我国政府坚持房住不炒，全面落实因城施策，多主体多渠道配合复合型房地产供应体系的完善，保障我国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

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年	
				调整后	调整前
总资产	39,940,827,301.23	37,432,000,829.41	6.70	39,201,975,257.05	39,050,265,413.48
营业收入	8,865,555,864.53	8,663,752,406.81	2.33	7,341,268,158.02	7,233,916,852.00
归属于上市公司股东的净利润	782,083,328.43	657,616,922.06	18.93	876,741,675.25	872,337,099.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	737,997,600.80	549,071,372.91	34.41	702,898,004.98	702,898,004.98
归属于上市公司股东的净资产	10,567,586,350.60	9,988,255,603.04	5.80	9,994,546,905.55	9,974,537,368.85
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	2,047,503,235.01	-89.71	690,531,389.04	617,499,640.04
基本每股收益(元/股)	0.42	0.36	16.67	0.48	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.42	0.36	16.67	0.48	0.47
加权平均净资产收益率(%)	7.55	6.45	增加1.10个百分点	9.20	9.17

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	1,737,937,928.29	2,611,851,344.75	1,098,712,159.58	3,417,054,431.91
归属于上市公司股东的净利润	159,643,216.38	252,930,611.26	20,729,199.73	348,780,301.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	157,786,673.94	229,464,973.65	3,651,283.52	347,094,669.69
经营活动产生的现金流量净额	-975,273,879.70	-1,973,710,362.55	1,578,905,408.44	1,580,723,015.11

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

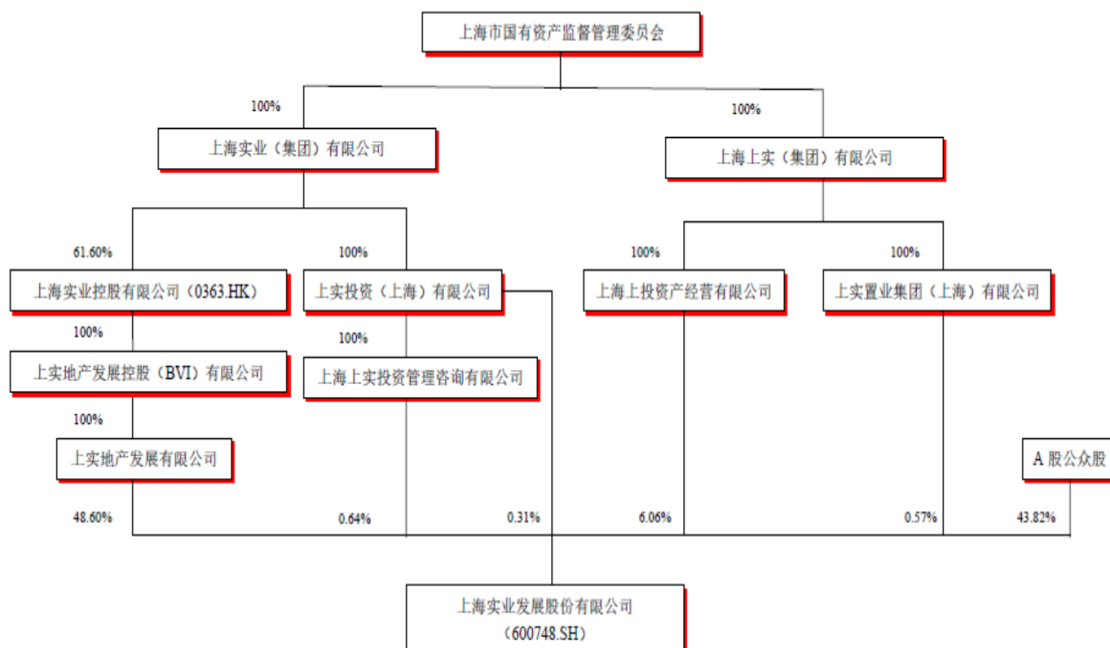
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					35,458		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					36,433		
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	31,450,634	38,226,774	2.07	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份有限公司	-18,410,873	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
中信证券股份有限公司	-28,812,855	29,899,304	1.62	0	无	0	其他
上海工业投资（集团）有限公司	26,441,700	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
北京中融鼎新投资管理有限公司	-23,585,227	23,585,228	1.28	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	23,585,227	23,585,227	1.28	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 7 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。第 9 名北京中融鼎新投资管理有限公司的单一股东、第 10 名中融国际信托有限公司—中融—嘉睿 10 号集合资金信托计划的发起人均为中融国际信托有限公司，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。						

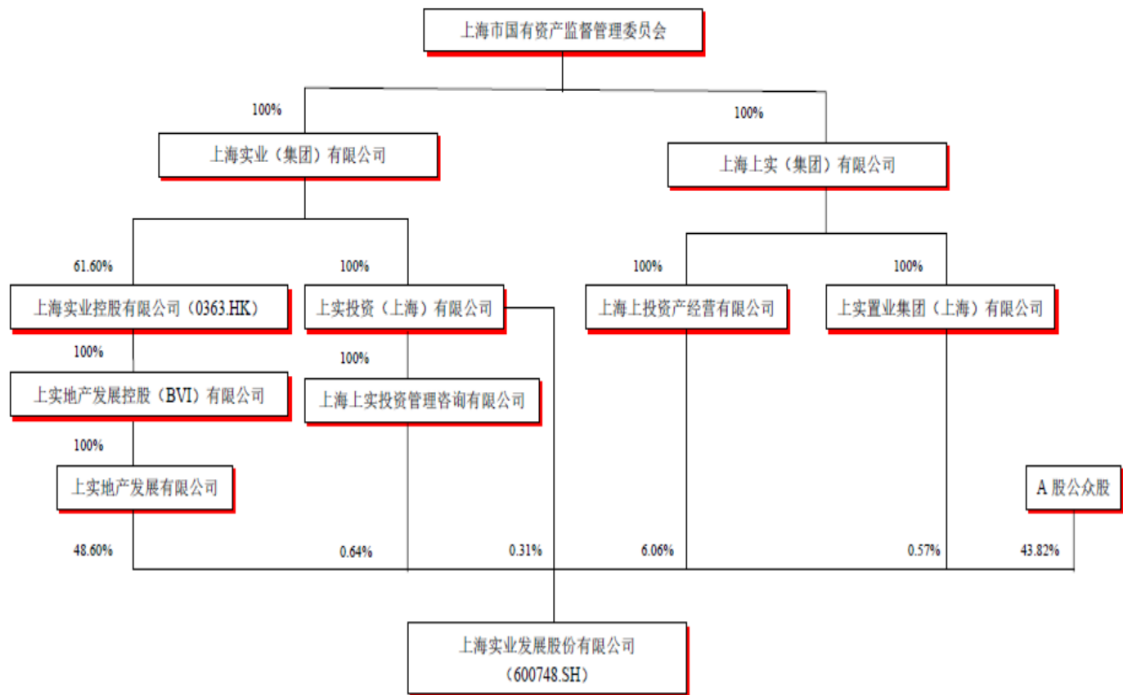
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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	14 上实02	136214	2016年3月11日	2021年3月11日	1.10	3.23	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所

公司债 券(第二 期)								
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	8.90	4.28	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

2019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。

2019年3月12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

中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证评”)在对公司2018年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上,于2019年4月5日出具了《上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第一期、第二期)跟踪评级报告(2019)》,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(第一期)”、“2014年公司债券(第二期)”信用等级均为AA+。

中诚信证评对公司及公司拟发行的“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)”的信用状况进行了综合分析,于2019年4月4日出具了《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)信用评级报告》,经中诚信证评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信用评级有限责任公司(以下简称“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。

注:经中国证券监督管理委员会批复,公司资信评级机构中诚信证评自2020年2月26日起不再从事证券市场资信评级业务。同时,公司与中诚信证评及中诚信国际共同签署的《信用评级委托

协议书补充协议》于 2020 年 2 月 26 日起生效，公司委托中诚信证评开展的证券市场资信评级业务将由中诚信国际承继。

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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	69.84	69.69	0.15
EBITDA 全部债务比	0.0639	0.0715	-0.76
利息保障倍数	2.07	2.46	-15.85

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，公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势。一方面，运用多元融资手段保障资本结构稳健，灵活制定销售策略保障业绩平稳。另一方面，紧跟市场动态，积极研究发展方向、挖掘提升核心竞争能力，坚持守正创新、以期在主营业绩持续平稳的前提下激发公司活力，在不断变化的行业格局中谋求发展空间。

1) 市场融资再创佳绩，多元融资优化资本结构

报告期内，公司持续关注资本市场流动性和债券市场动态，在充分权衡公司资金需求、资金结构和市场流动性等综合情况下，敏锐捕捉债券市场窗口期，于今年上半年顺利完成“14 上实 02”债券回售及“19 上实 01”债券发行工作。一方面，公司于今年 3 月完成了“14 上实 02”公司债券的回售工作，回售金额 8.9 亿元，余额 1.1 亿元，后续 2 年债券存续期间的票面利率维持在 3.23%。另一方面，公司积极推进 2019 年公开发行公司债券的各项工作，于 3 月底获得中国证监会关于核准公司公开发行 18 亿元公司债券的批复，并于 4 月底以 4.28% 的票面利率成功发行“19 上实 01”公司债券（3+2 年期）8.9 亿元，在有效控制公司资金成本的前提下保障公司资本市场融资通道畅通。今年下半年，公司积极尝试永续期债权融资等不同形式融资业务，加强公司资金结构多元稳固，确保公司主业运行资金稳健充裕。

2) 项目销售紧抓机遇，项目拓展聚焦深耕

在房地产销售方面，报告期内，面对主要项目所在一、二线城市持续严控不放松的房地产政策，公司稳扎稳打、精准出击，把握区域市场机遇、深度挖掘项目价值，精准蓄客、加速转化。2019 年，公司实现签约面积约 39.5 万平方米，签约金额约 78.9 亿元。其中，上海青浦“上实 海上湾”四期、上海静安“泰府名邸”、泉州“上实 海上海”、杭州“上实 海上海”二期、湖州“上实 天澜湾”、

“上实 雍景湾”等重点项目销售业绩不俗；上海嘉定“海上公元”、上海青浦“北竿山”、成都“上实 海上海”等项目的尾盘清盘工作也紧锣密鼓地推进。项目拓展方面，报告期内，公司聚焦服务国家战略，关注重点项目所在核心区域，积极探索多元化项目拓展路径。今年 2 月底，公司以 28.2 亿元，楼板价约合 2.4 万/平方米的低价摘得上海宝山顾村大型居住社区两幅地块国有建设用地使用权，该两幅地块合计占地面积约 5.87 万平方米，容积率 2.0。同年 8 月和 10 月，公司以合作竞买的方式分别成功摘得上海市闵行区和青浦区的租赁住宅用地各一幅，合作待开发土地面积约合 5 万平方米。项目拓展符合公司深耕核心区域，进一步参与以上海为中心的长三角地区开发建设的发展战略。

3) 重点项目开发迎难而上，信息化助力标准管控

报告期内，公司在建项目 12 个，在建面积约 230 万平方米。其中，上海虹口北外滩项目地下施工工程，基坑开挖深度高达 33.5 米（超深）、距离运行的地铁线路仅 9.15 米（超近）且面临深基坑工程承压水控制难题，是迄今为止上海民用建筑施工难度最大的项目之一。公司工程技术团队及施工单位经过反复详细论证、逐一攻克技术难点，保障项目施工顺利推进、保证地铁线路运行安全及工程周边相邻建筑物的安全稳定及正常使用。青岛“国际啤酒城”（三期）超高层的建筑完善设计方案后，也紧锣密鼓地进入正式施工阶段；上海宝山顾村项目作为公司首个包含部分租赁住宅的项目，公司充分发挥近年在房地产细分领域的技术研究成果，将规划设计工作前置，针对性统筹考量项目的整体策划定位，在提升项目整体开发速度的同时，也有效平衡产品结构分布进而优化项目利润，为公司今后持续在住宅+租赁住宅类似项目上的开发设计提供宝贵经验。项目管控方面，公司顺应行业变化和市场需要，以数据赋能决策、提高管理效率、提升专业管理水平为目标，于报告期内全面对已有的数据系统进行升级改造并持续开发打造各业务信息化新系统，切实打通数据壁垒，完成工程建设的数据标准化、模块化及可复制化，以立体化数据规范建设施工流程。启动专业条线供应商库的建设、助推专业流程重塑，不断优化提高项目开发管理效率。

4) 物业管理整合提升，不动产经营多点发力

报告期内，公司继续加强物业管理平台的整合力度，进一步统一物业服务标准，编制完成秩序维护及环境管理的专业工作指导手册。同时，公司致力于物业服务业态结构优化及市场化拓展，成效显著，全年新拓展司法机构、民政服务、会展中心、高等院校等城市公共设施及商业物业项目 30 个，在管面积超 2500 万平方米，物业服务板块营业收入达 8.02 亿元。“上实服务”在中国物业管理行业首次发布物业服务企业 500 强榜单中名列第 44 位、同时位居“上海市物业服务综合百强企业”第 5 名，并分别荣获“2018-2019 专业服务年度标杆企业”、“2019 物业服务企业潜力独角兽”

等称号。不动产经营方面，公司深入市场调研，结合自身项目特点，多点发力持续挖掘经营潜力。一方面，稳抓老客户、优化客户结构保障传统商办楼宇的租赁持续平稳，全年不动产经营收入约合 4.3 亿元。另一方面，公司也积极尝试开展不同业态的不动产运营。年内，公司首个酒店项目湖州皇冠假日酒店正式开业，公司将通过该酒店项目的运营积累经验，为后续青岛、泉州等其他项目的酒店经营提供支持。公司也于今年开始深入学习探索租赁住宅的经营模式，为公司未来长租公寓项目做好全方位的准备。

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 财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度财务报表及以后期间的财务报表。公司编制2019年度及后续的财务报表将执行财会[2019]6号的编报要求，主要变更以下财务报表项目的列报：

1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”两个项目；“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”两个项目。

2) 利润表新增“信用减值损失”项目，反映企业按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7号)要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失。将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”列示）”。

3) 现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到的其他与经营活动有关的现金”项目填列。此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	583,130,948.36	应收票据	11,481,000.63
		应收账款	571,649,947.73
应付票据及应付账款	2,331,331,409.34	应付票据	1,132,797,143.66
		应付账款	1,198,534,265.68

② 财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会

计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2019 年 1 月 1 日起施行。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；及（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下，金融资产的分类是基于公司管理金融资产的商业模式及该资产的未来现金流量特征而确定。新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失”模型改为“预期信用损失”模型，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款，以及贷款承诺和财务担保合同，不适用于权益工具投资。“预期信用损失”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。在新金融工具准则施行日，公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。详见第十一节财务报告之“五、33 重要会计政策和会计估计的变更”之（3）。

③ 公司自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

④ 公司自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，企业对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。企业对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

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实瑞房地产有限公司、上海宝绘房地产有限公司、湖州瑞恒酒店管理有限公司和上海实宁置业有限公司，详见“附注六、合并范围的变更”。