

公司代码：600748

债券代码：136214

债券代码：155364

债券代码：163480

公司简称：上实发展

债券简称：14 上实 02

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 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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 |
| 电话 | 021-53858686 | 021-53858686 |
| 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 |
| 电子信箱 | sid748@sidlgroup.com | sid748@sidlgroup.com |

2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 总资产 | 40,154,976,245.34 | 39,940,827,301.23 | 0.54 |
| 归属于上市公司股东 的净资产 | 11,785,977,285.45 | 10,567,586,350.60 | 11.53 |
| | 本报告期 (1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增 减(%) |
| 经营活动产生的现金 流量净额 | -249,815,299.98 | -2,948,984,242.25 | 91.53 |
| 营业收入 | 4,492,756,529.67 | 4,349,789,273.04 | 3.29 |
| 归属于上市公司股东 | 429,275,382.86 | 412,573,827.64 | 4.05 |

| | | | |
|------------------------|----------------|----------------|------------|
| 的净利润 | | | |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 397,705,423.84 | 387,251,647.59 | 2.70 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 3.74 | 4.05 | 减少0.31个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.22 | 0.22 | 0.00 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.22 | 0.22 | 0.00 |

2.3 前十名股东持股情况表

单位: 股

| 截止报告期末股东总数(户) | | | | 37,287 | | |
|-------------------------------|---|---------|-------------|--------------|------------|---|
| 截止报告期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 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 上实地产发展有限公司 | 境外法人 | 48.60 | 896,435,864 | 0 | 无 | 0 |
| 上海上投资产经营有限公司 | 国有法人 | 6.06 | 111,779,879 | 0 | 无 | 0 |
| 君证(宁波梅山保税港区)股权投资合伙企业(有限合伙) | 其他 | 3.63 | 66,908,443 | 0 | 无 | 0 |
| 香港中央结算有限公司 | 其他 | 1.91 | 35,218,663 | 0 | 无 | 0 |
| 中国长城资产管理股份有限公司 | 国有法人 | 1.72 | 31,770,459 | 0 | 无 | 0 |
| 上海工业投资(集团)有限公司 | 国有法人 | 1.43 | 26,441,700 | 0 | 无 | 0 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 1.33 | 24,616,150 | 0 | 无 | 0 |
| 中融国际信托有限公司-中融-嘉睿 10 号集合资金信托计划 | 其他 | 1.28 | 23,585,227 | 0 | 无 | 0 |
| 上银基金-浦发银行-上海国盛(集团)有限公司 | 其他 | 1.19 | 21,883,398 | 0 | 无 | 0 |
| 北京中融鼎新投资管理有限公司 | 国有法人 | 1.17 | 21,585,228 | 0 | 无 | 0 |
| 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。第 8 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与第 | | | | | |

| | |
|---------------------|---|
| | 10名北京中融鼎新投资管理有限公司的单一股东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。 |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | / |

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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(%) |
|--------------------------------|--------|--------|------------|---------------------|------|-------|
| 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(期限:3+2年) | 1.1 | 3.23 |
| 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 |
| 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 |

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

| 主要指标 | 本报告期末 | 上年度末 |
|--------------|------------|-------|
| 资产负债率 | 66.91 | 69.84 |
| | 本报告期(1-6月) | 上年同期 |
| EBITDA利息保障倍数 | 2.34 | 2.41 |

关于逾期债项的说明

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2020年上半年，面对突如其来的疫情，全球各地的经济形势均面临极为严峻的挑战。在此情况下，全国上下齐心协力，在统筹做好疫情防控的同时全面推进经济社会发展工作。中央政府加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，全力做好“六稳”和“六保”工作。房地产政策方面，中央政府依然坚持“房住不炒”总基调不变，房地产金融监管依然从严，地方政府在保障“限购限贷”等调控底线的情况下灵活因城施策，加大新型城镇化和区域发展战略的推进力度、加快旧改等城市更新的建设速度，保障我国房地产长效机制的有效稳妥实施。

2020年上半年，公司一手抓疫情防控，一手抓复工复产，坚持全年工作目标不变，积极灵活应变，克服重重困难，保障公司整体经营业绩平稳有序，切实做到时间过半任务过半。

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，公司在一季度复工复产后，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，安全生产提速建设

报告期内，受到疫情影响，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，同时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。公司湖州“上实海上海·天澜湾”、泉州“上实·海上海”等项目均实现逆市畅销。截至今年上半年，公司签约面积约6.8万平方米，签约金额约11亿元。工程建设方面，公司于报告期内在建项目9个，在建面积约192万平方米。为了将疫情所造成的停工影响降到最低，公司在落实地方政府复工复产指导意见的前提下，以“防疫措施落实到位、员工排查管控到位、设施物资储备到位、内部管理措施到位和防疫宣传教育到位”的“五个必须到位”为自我要求，确保施工安全与工程质量，快速有效推进项目建设，保障工程建设重要节点不变。工程新技术运用方面，公司持续完善绿色建筑、装配式建筑与BIM技术的应用，为公司未来更好更广地推进绿色、健康建筑打下坚实的基础，其中公司北外滩项目

BIM 工程管理协同平台荣获上海市第二届 BIM 技术创新应用大赛佳作奖。

3. 不动产经营迎难而上，物业管理众志成城

报告期内，公司不动产经营针对受疫情影响的情况，积极响应政府号召，落实租金减免，切实履行国有企业的社会责任。上半年，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，对各不动产租客的经营情况进行排摸调研，了解实际困难，给予各中小企业租金部分减免的实际支持。同时，公司与合同到期客户积极磋商，采取一定优惠措施并丰富招商手段，通过网红直播、团购活动等线上销售和文化集市、购物节等新地摊经济拉升商业项目人气，进一步缓解不动产经营招租和续租压力，实现租金单价曲线与去年同期基本持平。公司广大物业管理员工作为在疫情防控一线的奋斗者，全体上下一心，贯彻所在市、区的联防联控要求，严格、迅速、有效地做好全部防疫措施，得到各级政府部门和广大业主的认可与肯定。项目拓展方面，于上半年拓展上海联通机房、上海金融法院、芜湖市政府服务中心等机关项目 7 个，新增在管面积约 31 万平方米，整体在管面积依然保持在 2500 万平方米以上。

2020 年下半年，国内外经济形势仍将收到疫情的持续影响，虽然国内经济恢复预期较强，但仍需警惕疫情反复和国际局势变化等多重压力。中央政府依然将以相对宽松的货币政策及合理充裕的流动性为经济复苏提供较为有利的环境。房地产政策方面，预计房住不炒的总基调保持不变，政府将继续在坚持因城施策的情况下做好旧改、城镇化建设的推进工作，切实“稳地价、稳房价、稳预期”，保障房地产市场稳健发展。在此情况下，公司将密切关注宏观经济形势和房地产市场动态，聚焦质量效益，聚力新动能培育，注重资源整合，稳步推进改革创新，寻找新的发展机遇。

1. 关注行业形势变化，动态调整销售策略

今年下半年公司要持续观察各项目所在地的政策环境、市场环境的变化，结合自身库存结构特点等因素积极主动谋划销售策略，以求抓住市场机遇，促进销售业绩的提升。一方面，公司要加大泉州“上实 海上海”、湖州“上实 天澜湾”的推盘力度，保障上海静安泰府名邸、上海青浦“上实 海上湾”四期的持续销售节奏。另一方面，公司也要加快落实上海青浦“上实 海上湾”五期、宝山顾村项目的销售前期准备工作，力争把握合适销售窗口期实现年内销售。

2. 克服困难，保证工程计划

今年下半年公司计划在建面积超过 200 万平方米。一方面，公司要做好工程进度的计划工作，针对大部分项目施工进度受疫情影响的拖延，精准有效调整施工计划，在安全生产实施到位的情况下紧抓施工进度。另一方面，公司需继续强化设计管理引领作用，深化绿色建筑、超低能耗建筑、智慧社区、健康建筑等相关技术研究，形成技术储备。同时继续完善成本数据库，丰富管理手段，加强日常成本管理。

3. 不动产主动应对行业变化，物业管理形成品牌合力

随着传统房地产住宅开发销售模式的不断转变，房地产行业竞争已进入新赛道，产业段、运营端的能力将成为未来行业优秀企业的核心竞争力之一。公司现有的持有型物业已初具规模，且在未来几年无论在业态还是规模上将继续成长。公司将向业内标杆企业学习，总结自身经验和不

足，主动求变拓宽经营思路，逐步提高资产管理水平，提升资产管理价值。物业管理方面，今年下半年一是紧紧围绕年度经营目标，做好成本控制，多措并举弥补疫情所造成的的损失。二是要聚焦非居、高标项目的市场拓展，持续改善物业管理的结构。三是大胆探索物业服务转型升级，转变盈利模式，持续在规模化、品牌化、科技化、资本化中多元探索。以智慧理念与科技手段打造上实服务品牌。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

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。
- 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 329,751,296.90 元；合同资产增加 329,751,296.90 元；预收款项减少 8,656,932,168.94 元；合同负债增加 7,980,971,285.99 元；应交税费增加 675,960,882.95 元。 |

(2)会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用