

## 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

2019年3月26日,公司第七届董事会第二十四次会议审议通过《公司2018年度利润分配预案》,公司拟以截至2018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0.30元(含税),现金红利合计55,336,886.76元。剩余未分配利润2,277,897,398.77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              |
| A股       | 上海证券交易所              |
|          | 股票简称                 |
|          | 股票代码                 |
|          | 变更前股票简称              |
|          | 浦东不浦                 |
| 联系人和联系方式 | 董秘会秘书                |
| 姓名       | 胡文明                  |
| 办公地址     | 上海市淮海中路480号金钟广场20层   |
| 电话       | 021-53896996         |
| 电子信箱     | ast49@shidigroup.com |

## 2 报告期内公司主要业务简介

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。

2018年,国内房地产市场虽然保持增长,但增速较前两年下降明显,区域分化愈加显著。全年实现商品房销售面积17.17亿平方米,同比增长1.3%;实现商品房销售额149.95亿元,同比增长12.2%。其中,中部和西部地区销售额和销售金额依然呈现同比上涨态势,东部和东北地区的销售面积则同比出现5%左右的下降。截止2018年末,我国商品房待售面积5.24亿平方米,为近3年来的低位。大型房企的市场占有率继续保持稳中有进。全年销售额排名前三的公司依然保持5000亿级别的销售规模,排名前十及前二十的房企销售额依然保持较高增速,但同比增速有所放缓。房地产政策方面,政府继续因城施策,推动棚改和租赁市场发展,保障综合型房地产供应体系的逐步形成。

## 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              |                   |                   |
|                        | 2018年             | 调整后               | 调整后               | 2016年              | 调整后               | 调整后               |
| 总资产                    | 37,452,000,820,41 | 39,201,076,207,06 | 39,060,260,413,46 | 35,091,462,946,93  | 34,950,672,061,11 | 34,950,672,061,11 |
| 营业收入                   | 6,093,782,406,01  | 7,241,260,158,02  | 7,232,016,882,00  | 6,576,202,180,01   | 6,400,314,039,97  | 6,400,314,039,97  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 657,616,922,06    | 676,741,675,26    | 672,337,095,02    | 294,99             | 693,076,890,00    | 692,602,028,93    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 549,071,372,91    | 702,898,004,08    | 702,898,004,08    | 288,462,096,119,44 | 482,096,119,44    | 482,096,119,44    |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 9,988,256,603,04  | 9,994,546,963,05  | 9,974,537,368,05  | -2,000             | 9,129,333,186,12  | 9,113,728,224,15  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 2,047,503,236,01  | 690,531,369,04    | 671,499,640,04    | 196,01             | 5,669,776,417,26  | 5,664,832,234,14  |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.36              | 0.48              | 0.47              | -28,00             | 0.52              | 0.52              |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.36              | 0.48              | 0.47              | -28,00             | 0.52              | 0.52              |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 6.46              | 9.20              | 9.17              | -21,00             | 6.67              | 6.68              |

## 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              |                   |                  | 第二季度             |        |        |
|                        | (1-3月)            | (4-6月)            | (7-9月)           | (10-12月)         | (1-3月) | (4-6月) |
| 营业收入                   | 1,317,054,544,30  | 2,450,936,611,26  | 969,061,001,56   | 3,935,001,249,60 |        |        |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 131,034,502,21    | 146,203,228,99    | 9,131,673,69     | 371,157,517,17   |        |        |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 129,655,839,98    | 128,182,317,01    | 1,942,572,37     | 289,306,643,56   |        |        |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -1,166,333,196,00 | -1,791,200,440,08 | 3,245,306,296,41 | 1,749,730,574,88 |        |        |

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

| 单位:股                  |             |                 |       |             |               |       |
|-----------------------|-------------|-----------------|-------|-------------|---------------|-------|
| 报告期末普通股股东总数(户)        | 2018年       |                 |       | 2017年       |               |       |
|                       | 2018年       | 报告期末            | 增减    | 2017年       | 报告期末          | 增减    |
| 年度报告披露前一月末的普通股股东总数(户) | 37,028      |                 |       | 36,645      |               |       |
| 前10名股东持股情况            |             |                 |       |             |               |       |
| 股东名称                  | 报告期末增减      | 期初持股数量          | 比例(%) | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结情况       | 股东性质  |
| 上海地产发展有限公司            | 0           | 896,435,864     | 48,60 | 0           | 无             | 境内法人  |
| 中国银行股份有限公司-上海自贸       | 111,779,079 | 606,111,779,079 | 无     | 无           | 无             | 境内法人  |
| 上海上投资产管理有限公司          | 0           | 75,271,998      | 4.08  | 75,271,998  | 无             | 境内法人  |
| 中国银行-平安银行-上海国泰        | 0           | 62,981,222      | 3.41  | 60,712,159  | 无             | 境内法人  |
| 中国银行-平安银行-上海国泰        | 0           | 60,181,332      | 2.72  | 60,181,332  | 无             | 境内法人  |
| 北京中融信新投资管理有限公司        | 0           | 47,170,466      | 2.56  | 47,170,466  | 无             | 境内法人  |
| 曹文龙                   | 0           | 26,156,491      | 1.42  | 26,156,491  | 质押 26,156,000 | 境内自然人 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司        | 0           | 24,610,150      | 1.33  | 0           | 无             | 境内法人  |
| 上海上投资产管理有限公司          | 0           | 11,853,660      | 0.64  | 0           | 无             | 境内法人  |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明      |             |                 |       |             |               |       |

## 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 | 2016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10日 | 323  | 5.69 | 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

2018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。

2018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

2018年5月25日中诚信证券评估有限公司(以下简称“中诚信证券”)对本公司2017年经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上出具“14上实01”、“14上实02”公司债券跟踪评级报告,维持本公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;维持本公司“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,评级机构将定期对评级跟踪评级。中诚信证券将密切关注与公司以及债券有关的信息,定期对可能影响债券级别的重大事件,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

## 信息披露 Disclosure

## 上海实业发展股份有限公司

## [2018] 年度报告摘要

√适用 □不适用

| 主要指标 | 2018年 | 2017年 | 本期比上年同期增减(%) |
| --- | --- | --- | --- |


<tbl\_r