

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计划,投资者应当到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、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 公司全体董事参与了出席董事会会议。

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。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案未向公积金转增股本方案。

6 公司公告以截至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

公司股票简称				
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	600018	浦东金桥
	上交所科创板			
职工监事和高级管理人员姓名		董华斌		
办公地址	上海市淮海中路919号金座广场20层			
电话	021-53989899			
电子邮箱	600018@shufe.com			

2 报告期公司主要业务简要情况

2021年,随着国内进入新一轮疫情形势,巩固疫情防控成功的前提下,同步积极推进经济复苏,纵观我国内地房地产市场呈现先热后冷的趋势。2021年,我国商品房销售面积约为17.14亿平方米,同比增长15%;商品房销售额约18.19万亿元,同比增长4.8%。从区域分布来看,区域分化明显,我国内地中部地区房地产销售面积和销售保持良好增长势头,西部地区销售量与去年同期相比略有下降,而东北地区房地产销售有一定幅度的下降。2021年,房地产行业流动性对房企行业企业提出了更高的管理要求,部分过快扩张、负债较高的房企承受一定的流动性风险。从整个行业来看,房企在土地深耕并购的同时,逐步调整产品线,“房住不炒”以及土地供应政策“两集中”,“三条红线”,“居民购房五项分类”等政策的出台,更加主导了房地产调控政策属性,稳定性、预期力、稳定性,稳步推进,促进房企在市场平稳健康发展。

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年与上海建工集团有限公司组成联合体,以人民91.06亿元成功竞得上海漕河泾口北区919号地块,拟规划建造约490米高的“上海浦西第一高楼”。房地产业务方面,公司深入研究项目所处不同地区的地理位置,灵活运用销售策略,在取得房源备案后根据销售节奏,广撒网,抓签约,稳回款。2021年年度重点楼盘的“海上宝山·海上菁英·二期”年度签约率高达96%,累计销售金额约18.4亿元,签约率也达到96%。“泉州上庄·海之源·海之源”年度签约率也高达97%。2021年全年新增签售金额约62.52亿元,较2020年年度同比增长约25%。不动土经营方面,公司积极应对房地产租赁市场变化,努力恢复经营,部分行业受到疫情影响,经营影响多变且不确定,以国有企业社会责任感为己任,以稳定长期租户为重心,走访了解客户,保障客户正常续租。2021年,公司全年不动土经营面积和941.47万平方米,较去年同期增加6.28%。全年租金收入约3.89亿元,较去年同期增长约5.4%。物业管理方面,公司2021年在管项目面积约2658万平方米,基本持平去年增长率。其中年末标准项目26个,续标项目约91万平方米,新中标项目37个,新增项目16万平方米。上实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	
总资产	39,574,400,202.02	41,086,160,706.08
归属于上市公司股东的净资产	10,089,660,000.00	11,010,300,000.00
营业收入	10,269,130,750.28	7,465,474,889,655.00
归属于母公司所有者的净利润	-10,268,060,063.00	7,465,003,191,455.00
归属于上市公司股东的净利润	5,131,609,023.22	112,134,071,111.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,211,583,306.26	40,356,407,671.00
经营活动产生的现金流量净额	-3,563,140,889.81	794,163,321,400.00
加权平均净资产收益率(%)	4.07%	6.05%
基本每股收益(元/股)	0.27	0.02
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.03

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
(1,410,110)	(4,410,110)
营业收入	1,500,425,678,760
归属于上市公司股东的净利润	2,436,037,000,013
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,440,511,000,013
经营活动产生的现金流量净额	-1,410,110,000,000
加权平均净资产收益率(%)	4.07%
基本每股收益(元/股)	0.27
稀释每股收益(元/股)	0.22

3.3 报告期末定期报告数据存在差异的情况

□已阅用 ✓不适用

4 财务数据

4.1 报告期末末期股利总额及前10名股东情况

单位:股

截至报告期末股东总数(户)	36,401
年度报告期间前一月末的股东总数(户)	36,678

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内持股数	期末持股数	比例(%)	持有有限售条件股份数	质押、标记或冻结情况	股东性质	数量	限售原因
上海实业发展股份有限公司	0	896,436,864	40,600	0	无	0	0	境内法人
上海上实投资有限公司	111,719,789	6,006	0.01	0	无	0	0	境内法人
君正集团(上海)有限公司(维权)	66,908,443	363	0.01	0	无	0	0	其他
中国国新资产管理有限公司	37,770,469	172	0.00	0	无	0	0	境内法人
上海广富林(集团)有限公司	20,441,700	143	0.00	0	无	0	0	境内法人
上银基金-渤海银行-上海国盛(维权)	21,183,390	119	0.00	0	无	0	0	其他
上海久次良货贸易有限公司-理财产品	-1,028,000	107	0	0	无	0	0	其他
上银基金-平安银行-上海国盛(维权)	16,776,960	691	0.00	0	无	0	0	境内法人
上海上实物业管理有限公司	11,863,660	664	0.00	0	无	0	0	境内法人
邓鸿珊	9,601,360	11,444,160	0.00	0	无	0	0	境内自然人

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 报告期末前十名股东情况

□已阅用 ✓不适用

5 公司债券情况

✓适用 □不适用

5.1 公司所有在年度报告批准日存续的债券情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
上海实业发展股份有限公司2014年公开发行公司债券(第二期)	上实发展	156304	2024-04-24	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)	上实发展	163480	2025-04-28	8	2.74
上海实业发展股份有限公司2020年公开发行公司债券(第二期)	上实发展	163480	2025-04-28	0.0237	4.06

报告期内债券的付息兑付情况

付息兑付情况的说明

上海实业发展股份有限公司2013年1月12日,经公司债权人同意,将本公司发行的人民币计价的公司债券(以下称“债券”)的期限由原定的5年延长至8年。

上海实业发展股份有限公司2014年4月24日,经公司债权人同意,将本公司发行的人民币计价的公司债券(以下称“债券”)的期限由原定的5年延长至8年。

上海实业发展股份有限公司2020年4月26日,经公司债权人同意,将本公司发行的人民币计价的公司债券(以下称“债券”)的期限由原定的5年延长至8年。

上海实业发展