

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

2020 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人曾明、主管会计工作负责人唐钧及会计机构负责人（会计主管人员）袁纪行保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	40,101,806,193.92	39,940,827,301.23	0.40
归属于上市公司股东的净资产	11,722,390,666.08	10,567,586,350.60	10.93
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-503,152,495.81	-975,273,879.70	48.41
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	1,590,670,652.79	1,737,937,928.29	-8.47
归属于上市公司股东的净利润	167,078,673.69	159,643,216.38	4.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	161,683,059.62	157,786,673.94	2.47
加权平均净资产收益率(%)	1.48	1.59	减少0.11个百分点
基本每股收益(元/股)	0.09	0.09	0
稀释每股收益(元/股)	0.09	0.09	0

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额
非流动资产处置损益	82,891.63
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	7,107,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	426,586.86
少数股东权益影响额（税后）	-1,930,399.91
所得税影响额	-290,464.51
合计	5,395,614.07

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）		38,689				
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
上实地产发展有限公司	896,435,864	48.60	0	无	0	境外法人
上海上投资产经营有限公司	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）	66,908,443	3.63	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	33,912,859	1.84	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份有限公司	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
上海工业投资（集团）有限公司	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	24,616,150	1.33	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	1.28	0	无	0	其他
上银基金-浦发银行-上海国盛（集团）有限公司	21,883,398	1.19	0	无	0	其他
北京中融鼎新投资管理有限公司	21,585,228	1.17	0	无	0	国有法人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件		股份种类及数量			

	流通股的数量	种类	数量
上实地产发展有限公司	896,435,864	人民币普通股	896,435,864
上海上投资产经营有限公司	111,779,879	人民币普通股	111,779,879
君证（宁波梅山保税港区）股权投资合伙企业（有限合伙）	66,908,443	人民币普通股	66,908,443
香港中央结算有限公司	33,912,859	人民币普通股	33,912,859
中国长城资产管理股份有限公司	31,770,459	人民币普通股	31,770,459
上海工业投资（集团）有限公司	26,441,700	人民币普通股	26,441,700
中央汇金资产管理有限责任公司	24,616,150	人民币普通股	24,616,150
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	人民币普通股	23,585,227
上银基金-浦发银行-上海国盛（集团）有限公司	21,883,398	人民币普通股	21,883,398
北京中融鼎新投资管理有限公司	21,585,228	人民币普通股	21,585,228
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>第 8 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。</p> <p>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。</p>		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

项目	2020. 3. 31	2019. 12. 31	增减幅度（%）	主要原因
预收款项	362, 591, 265. 59	8, 675, 331, 834. 34	-95. 82	按照新收入准则，预收房款重分类至“合同负债”科目中
应交税费	298, 699, 088. 85	586, 927, 518. 44	-49. 11	上交各项税费所致

应付利息	37,462,924.14	66,333,521.54	-43.52	支付公司债利息所致
项目	2020.1-3	2019.1-3	增减幅度(%)	主要原因
税金及附加	46,888,363.51	13,760,572.66	240.74	计提的土地增值税等税金增加所致
销售费用	29,625,268.05	16,470,436.37	79.87	销售代理佣金费增加所致
财务费用	28,283,587.63	58,799,486.89	-51.90	资本化利息增加导致费用化利息减少所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上海实业	上海实业作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实所持有的本公司63.65%股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于2014年7月届满。公司于2014年7月4日召开2014年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业(集团)有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期3年履行前述解决同业竞争的承诺。公司于2017年7月3日召开2017年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业(集团)有限公司变更承诺事项履行期限的议案》，同	是	否	承诺函包括两项内容，一是关于青浦朱家角项目，该部分承诺事项通过上实控股与上实发展分别向对方地块的项目公司进行增资并使上实发展持有增资后各项目公司51%控股权的方式，已于2012年完成。二是房地产业务整理，对于该部分承诺事项，上海实业作为上实控股的控股股东，鼓励和支持相关公司在法律法规和监管政策允许的条件下，运用市场化手段分步解决部分同业竞争问题，包括：(1)上海实业将参与上海国企改革过程中获得的上海上投控股有限公司下属房地产业务注入上实发展，实现了境内非上市公司房地产业务的整合；(2)2017年，上实发展通过收购上实城开所属物业管理企业的股权，实现了两家上市公司物业管理业务的整合。对于两地上市公司房地产业务的整理方案，首先，作为上实控股的控股股东，上海实业只能通过上实控股落实推动相关事项，而上实控股作为香港联交所上市公司，必须在香港上市规则及政策允许的法律框架内寻找相应的解决方案；其次，上实发展作为A股上市公司、上实城开作为香港联交所上市公司，任何业务整理方案，都必须遵循两地市场的监管规则及履行三个上市公司的独立决策程序，尤其是中小投资者的独立表决程序，而两地资本市场对房地产上市公司估值存在的较大差异导致三家公司中小股	一方面，上海实业将在符合沪港两地资本市场相关法律法规及维护相关公司合法权益的前提下，建议上实控股继续做好相关事项推进工作；另一方面，将建议上实控股进一步明晰旗下房地产业务板块的发展战略定位，在平衡相关公司各方利益的前提下，根据各自优势特点推进业务发展，实现上市公司持续健康发展。

				意延期 2 年履行前述解决同业竞争的承诺。		东利益难以在同一方案中得以平衡；再次，上海实业作为国有独资企业，业务整理方案也受制于国资监管规定。虽然上海实业通过上实控股解决同业竞争承诺问题的努力从未间断，然而，由于现时的宏观环境、资本市场、行业格局及相关公司的经营情况与承诺当时相比已发生了重大的变化，且存在上述法律障碍，目前尚未能推出一个可以兼顾各方利益的稳妥解决方案。	
--	--	--	--	-----------------------	--	---	--

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	上海实业发展股份有限公司
法定代表人	曾明
日期	2020 年 4 月 29 日