

公司代码：600748

债券代码：155364

公司简称：上实发展

债券简称：19 上实 01

上海实业发展股份有限公司
2023 年年度报告摘要

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规划，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性、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 **董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案**
公司拟以截至2023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0.21元（含税），现金红利合计38,735,820.73元，剩余未分配利润2,097,995,135.65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	高欣	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

2023年，我国房地产行业困难重重，市场供求关系发生重大变化为楼市基调，传统高周转模式无以为继。据国家统计局发布的数据显示，我国2023年商品房销售面积111,735万平方米，比

上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%。在此情况下，各级政府部门在房住不炒的总基调下，优化楼市政策频出力保房地产市场运行平稳。

报告期内，公司扎实做好主业经营，多措并举有效应对房地产市场下行趋势。

房地产开发销售方面，公司于 2023 年年内盘点可售库存，根据不同项目特点制定一城一策，抓住窗口期积极推动可售项目的去化工作。报告期内，公司完成了上海青浦上实海上湾五期的续售清盘工作。2023 年公司全年销售签约金额约人民币 5.53 亿元。

主业投资方面，公司于 2023 年 7 月新增竞得上海市宝山区吴淞创新城 15 更新单元 03-02、04-02 地块，该地块出让面积为 4.08 万平方米，规划计容面积约为 141,467 平方米，土地用途为科研设计用地，居住用地，办公楼。

2023 年第四季度，公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司通过上海联合产权交易所所以人民币 26,621.14 万元的价格公开挂牌转让上海实业养老投资有限公司 38% 股权，完成了对公司非重要项目的出售。

不动产经营方面，公司以市场需求为导向，稳定优质老租户，调整业态及客户结构，租赁业务整体稳中有升，2023 年全年实现不动产出租收入超过人民币 4 亿元。报告期内，公司青岛钓鱼台美高梅酒店盛大开业，于 2023 年全年实现营业收入约人民币 9,200 万元，湖州皇冠假日酒店全年营业收入约 4,200 万元，为开业至今最佳。

物业管理方面，上实服务在管项目面积首次突破 3,000 万平方米，较 2022 年涨幅约达 10%，其中市场化拓展非居住类项目取得较好的成效，非居住类项目的比例也首次超过居住类项目。2023 年，上实服务荣获 2023 年中国物业服务企业综合实力 500 强第 36 位、2023 年中国国有物业企业综合实力 100 强第 12 位。

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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	30,720,284,282.87	45,345,197,107.74	-32.25	39,542,508,277.37
归属于上市公司股东的净资产	10,046,071,744.85	9,986,192,083.35	0.60	10,024,030,365.08
营业收入	9,855,319,180.34	5,247,943,728.81	87.79	10,063,198,233.94

归属于上市公司股东的净利润	129,024,016.96	122,661,872.87	5.19	183,735,682.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-160,092,690.81	48,363,200.61	-431.02	-781,170,987.64
经营活动产生的现金流量净额	-2,793,049,940.06	2,103,100,373.56	-232.81	-3,572,881,666.67
加权平均净资产收益率(%)	1.29	1.23	增加0.06个百分点	1.50
基本每股收益(元/股)	0.07	0.07	0.00	0.08
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.07	0.00	0.08

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	2,787,378,041.31	661,620,022.90	1,631,692,200.69	4,774,628,915.44
归属于上市公司股东的净利润	286,137,230.22	110,942,352.34	12,310,443.75	-280,366,009.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	129,436,038.15	-6,711,202.07	9,781,895.92	-292,599,422.81
经营活动产生的现金流量净额	-461,185,816.55	-398,896,656.20	-1,551,679,212.96	-381,288,254.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

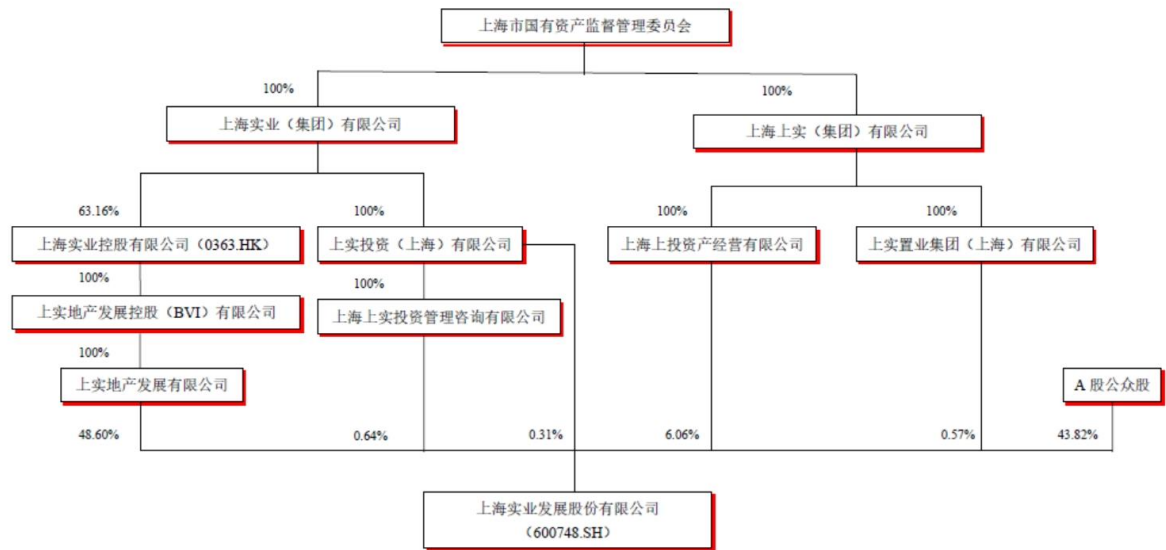
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)		41,073					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)		40,240					
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	质押、标记或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	

				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
中国长城资产管理股份有限公司	0	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
上海工业投资（集团）有限公司	-1,069,500	23,428,900	1.27	0	无	0	国有法人
上银基金-浦发银行-上海国盛（集团）有限公司	-5,221,400	16,661,998	0.90	0	无	0	其他
上海上实投资管理咨询有限公司	0	11,853,660	0.64	0	无	0	国有法人
上海迎水投资管理有限公司-迎水文龙私募证券投资基金	0	10,935,890	0.59	0	质押	10,935,890	其他
上实置业集团（上海）有限公司	0	10,464,216	0.57	0	无	0	国有法人
上海光通信有限公司	0	10,449,300	0.57	0	无	0	国有法人
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 5 名、第 6 名、第 7 名、第 9 名、第 10 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、第 6 名上海上实投资管理咨询有限公司、第 9 名上实置业集团（上海）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。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>						

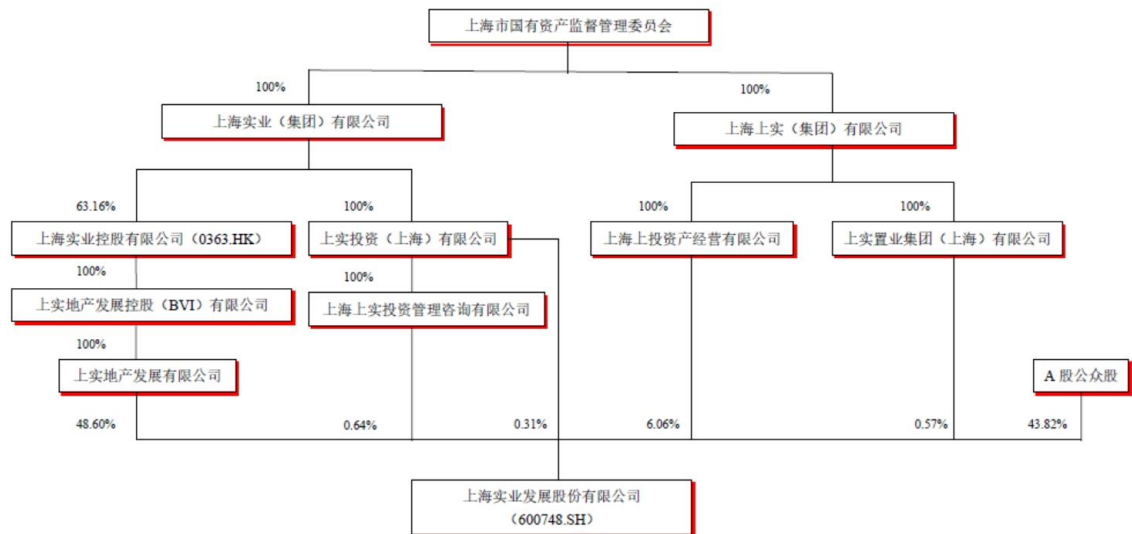
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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 公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

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	19 上实 01	155364	2024-04-24	8.9	3.95

股份有限公司 2019年公开发行 公司债券 (第一期)					
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	2023-04-28	8	2.74

5.2 报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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）	2023 年 4 月 25 日，公司按时兑付了该债券的利息。
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）	2023 年 4 月 28 日，公司按时兑付了该债券的本金及利息。

5.3 报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

适用 不适用

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

主要指标	2023 年	2022 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	63.21	75.72	-12.51
扣除非经常性损益后净利润	-160,092,690.81	48,363,200.61	-431.02
EBITDA 全部债务比	0.0941	0.0185	7.56
利息保障倍数	2.91	0.55	429.09

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内主要经营情况请见本章节“一、经营情况讨论与分析”段落。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用