

公司代码：600748

公司简称：上实发展

上海实业发展股份有限公司
2024 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
鉴于公司2024年度未实现盈利，2024年度拟不进行利润分配。

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
联系地址	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
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	Sid748@sidlgroup.com	Sid748@sidlgroup.com

2、 报告期公司主要业务简介

2024年，我国房地产市场整体依然呈现调整态势，新房销售同比下降明显。据国家统计局发布的数据显示，2024年我国新建商品房销售面积约97,385万平方米，比上年同期下降了12.9%，其中住宅销售面积下降14.1%。截至2024年末的全国商品房待售面积同比增长10.6%，住宅待售面积增长16.2%。中央政治局会议在9月底提出“要促进房地产市场止跌回稳”，释放了最高的行

业维稳信号，政策端持续出台旨在扭转行业基本面，注入市场信心；12月底，中央政治局会议继续提出“稳住楼市”，中央经济工作会议强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，从最高层为2025年的楼市维稳定下了坚实的基调。

报告期内，面对行业大环境的挑战，公司围绕年度经营计划，找准重点目标，做好经营工作。房地产开发销售板块，2024年度抓住重点销售项目，根据不同项目所在地区及产品自身特点，及时调整销售策略，尽力推动去化。报告期内，公司上海青浦海源别墅作为稀缺庄园式产品，实现4.15亿元签约业绩；上海静安泰府名邸尾盘商铺和会所捆绑销售实现1.26亿元签约；其他地区项目也在困难中积极寻求去化方案，泉州上实海上海项目的商业和车位签约8244万元；苏州上实海上都荟签约3840万元，公司全年实现房地产销售签约金额约7.16亿元。公司全年实现房地产项目结转收入约5.32亿元，房地产项目结转利润下滑较多，导致公司业绩出现亏损。

主业投资方面，公司于2024年2月初，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，对下属实际开发上海北外滩90#地块项目的上海实玖置业有限公司增资人民币17.4亿元，保障该项目开发建设的部分资金需求。

物业服务板块，上实服务稳中有进，2024年积极拓展非住宅类及公共服务、公共配套、公共资源、公共环境等“软基建”类，新拓展项目31个，净增合同管理面积250万平方米，续标项目30个，续标率达93%，全年在管面积约3200万平方米，同比增加6.67%，实现营业收入约12.63亿元。

不动产经营板块，公司在传统商办租赁需求过剩的情况下，稳定优质老客户的同时也不断根据市场和客户需求积极调整，寻求整体出租率保持平稳。酒店运营方面，公司旗下青岛钓鱼台美高梅酒店、湖州皇冠假日酒店也保持稳中有进。长租公寓方面，上海嘉定及宝山顾村两个长租公寓项目开业至今入住率持续攀升，基本符合预期。2024年内，公司整体不动产经营收入实现约6.14亿元。

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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	30,452,873,927.47	30,720,284,282.87	-0.87	45,345,197,107.74
归属于上市公司股东的净资产	11,052,246,134.50	10,046,071,744.85	10.02	9,986,192,083.35
营业收入	2,493,826,019.29	9,855,319,180.34	-74.70	5,247,943,728.81

扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	2,493,826,019.29	9,854,847,482.24	-74.69	5,247,472,030.71
归属于上市公司股东的净利润	-291,286,638.29	129,024,016.96	-325.76	122,661,872.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-372,763,397.69	-160,092,690.81	/	48,363,200.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,275,918,341.06	-2,793,049,940.06	/	2,103,100,373.56
加权平均净资产收益率(%)	-2.95	1.29	减少4.24个百分点	1.23
基本每股收益(元/股)	-0.16	0.07	-328.57	0.07
稀释每股收益(元/股)	-0.16	0.07	-328.57	0.07

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	540,100,024.36	489,222,146.66	571,257,676.49	893,246,171.78
归属于上市公司股东的净利润	-148,399,807.64	-28,196,687.83	-102,462,097.05	-12,228,045.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-152,250,480.81	-70,881,748.80	-82,950,550.47	-66,680,617.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,378,146,677.89	-370,952,243.09	59,524,695.66	413,655,884.26

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

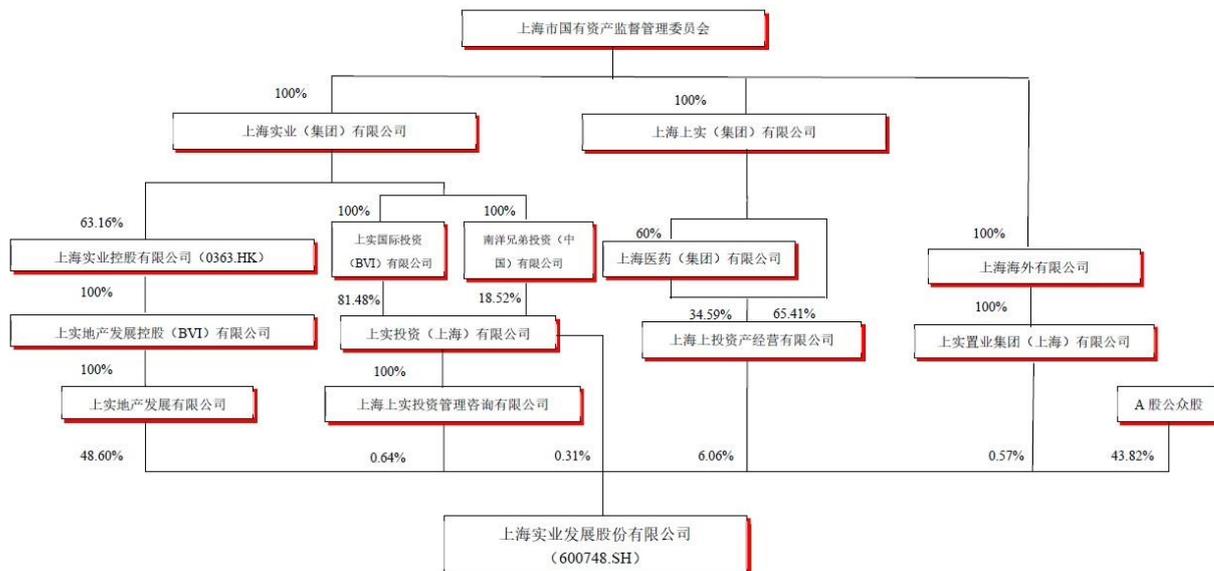
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)	34,509
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	33,093
前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)	

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 数量	质押、标记或冻结 情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上实地产发展有限公司	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	+3,012,800	26,441,700	1.43	0	无	0	国有 法人
郑满珊	+10,007,283	18,023,894	0.98	0	无	0	境内 自然 人
高丽	+17,989,300	17,989,300	0.98	0	无	0	境内 自然 人
上银基金-浦发银行-上海国盛(集团)有限公司	0	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 5 名、第 8 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、第 9 名上海上实投资管理咨询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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	/						

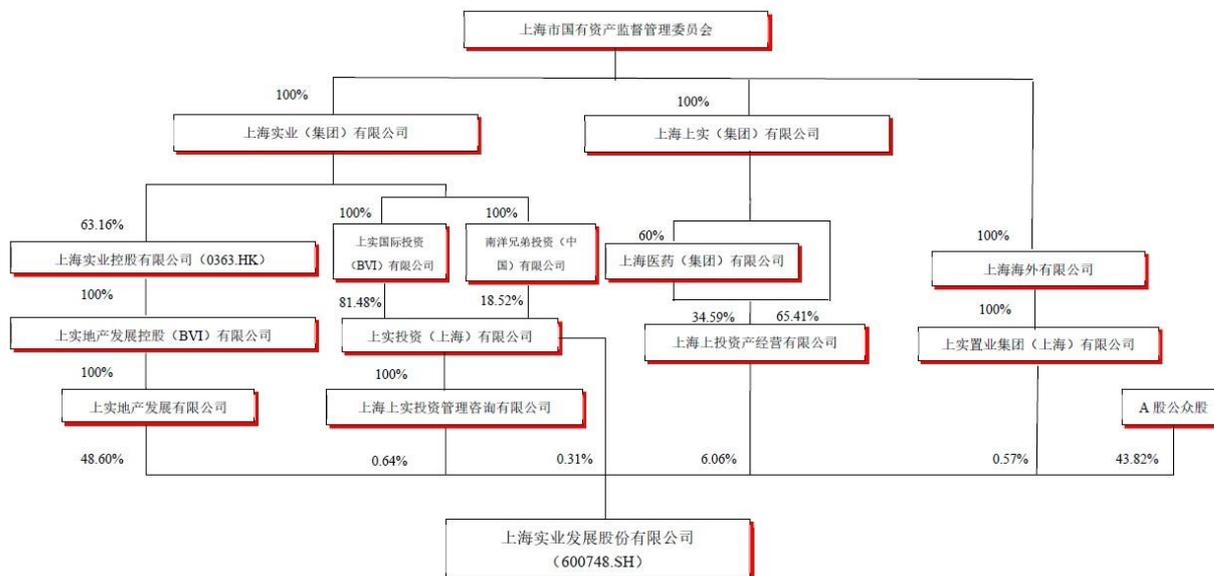
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

截至报告期末，公司没有存续的公司债券。

报告期内，公司已于 2024 年 4 月 24 日完成“公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（简称“19

上实 01”）”余额人民币 8.9 亿元、年利率 3.95% 的债券本息兑付及摘牌工作。

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摘要“第二节 公司基本情况”之“2 报告期公司主要业务简介”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