

公司代码：600748

债券代码：155364

债券代码：163480

公司简称：上实发展

债券简称：19 上实 01

债券简称：20 上实 01

上海实业发展股份有限公司

2022 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2022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0.20元（含税），现金红利合计36,891,257.84元，剩余未分配利润1,962,659,508.61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

2022年，我国房地产行业经历了行业寒冬的深度调整，在多种多样的需求端宽松政策的支持下砥砺前行，保交付、保民生，熬过寒冬成为房地产行业的目标。2022年，我国商品房销售面积约13.58亿平方米，同比下降约24.3%；商品房销售金额约13.33亿元，同比下降26.7%。2022年，房地产行业面对前所未有的下行压力，房地产企业多以促营销、保交付、快回款为目标，力保企业基本盘。房地产政策方面，2022年政策持续发力，从对预售资金监管的持续规范到下半年以“三支箭”为代表的“保交楼、稳主体”政策，旨在从各方面改善优质房企的流动性难题。

2022年，公司在内外部环境同时受压的情况下积极应对，保持经营基本平稳。主业投资方面，公司于2022年3月出资48亿元人民币，与上海城投（集团）有限公司下属子公司、上海建工集团股份有限公司下属子公司共同设立合资公司，用于开发建设虹口北外滩91#地块项目；2022年8月，公司出资2.856亿元人民币，与上实丰茂置业有限公司对公司下属开发上海青浦项目的上海丰茂置业有限公司进行同比例增资。2022年12月，公司以约合46亿元人民币的对价通过上海联合产权交易所系统将所持有北外滩89#地块的项目公司上海实森置业有限公司的股权和债权出售予友邦人寿保险有限公司，保障公司现金流的充裕并集中资源和精力做好北外滩91号地块等重点项目的建设开发工作。房地产销售方面，公司2022年持续盘点可售库存，加大不同业态的销售力度，成功实现青岛国际啤酒城T2楼整栋销售、青浦上实海上湾五期的主力销售。2022年全年实现签约金额约56.6亿元。不动产经营方面，公司落实上海市国资委关于小微企业租金减免等相关文件精神号召，制定减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则，确定符合减免条件小微企业、个体工商户等218户，租金减免面积达13.6万平方米。实现全年不动产租金收入约3.7亿元，租赁面积约41.66万平方米。物业管理方面，上实服务续约物业管理项目25个、新增项目24个，在管面积约2786万平方米，较2021年度小幅增长。荣获2022年中国物业服务企业综合实力500强第40名、2022中国国有物业服务企业综合实力50强第15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

	2022年	2021年		本年比上年增减(%)	2020年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	45,345,197,107.74	39,542,508,277.37	39,574,493,270.22	14.67	41,751,194,963.33	42,479,137,087.56
归属于上市公司股东的净资产	9,986,192,083.35	10,024,030,365.08	10,024,030,365.08	-0.38	11,358,245,800.14	12,148,729,221.68
营业收入	5,247,943,728.81	10,063,198,233.94	10,269,130,754.90	-47.85	6,528,286,480.94	8,048,761,865.11
归属于上市公司股东的净利润	122,661,872.87	183,735,682.32	531,619,032.23	-33.24	568,937,979.06	817,942,213.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,363,200.61	-781,170,987.64	-421,583,306.26	106.19	475,539,925.79	746,164,550.12
经营活动产生的现	2,103,100,373.56	-3,572,881,666.67	-3,553,149,888.41	158.86	737,913,100.64	814,435,135.13

现金流量净额						
加权平均净资产收益率（%）	1.23	1.50	4.97	减少0.27个百分点	5.06	7.03
基本每股收益（元/股）	0.07	0.08	0.27	-12.50	0.28	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.07	0.08	0.27	-12.50	0.28	0.41

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	984,857,147.30	397,050,663.75	640,357,627.13	3,225,678,290.63
归属于上市公司股东的净利润	-9,321,216.68	-83,140,948.61	-20,141,628.12	235,265,666.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,395,902.17	-89,677,602.28	-39,786,676.46	189,223,381.52
经营活动产生的现金流量净额	-810,663,635.81	-26,317,421.75	1,745,153,441.68	1,194,927,989.44

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

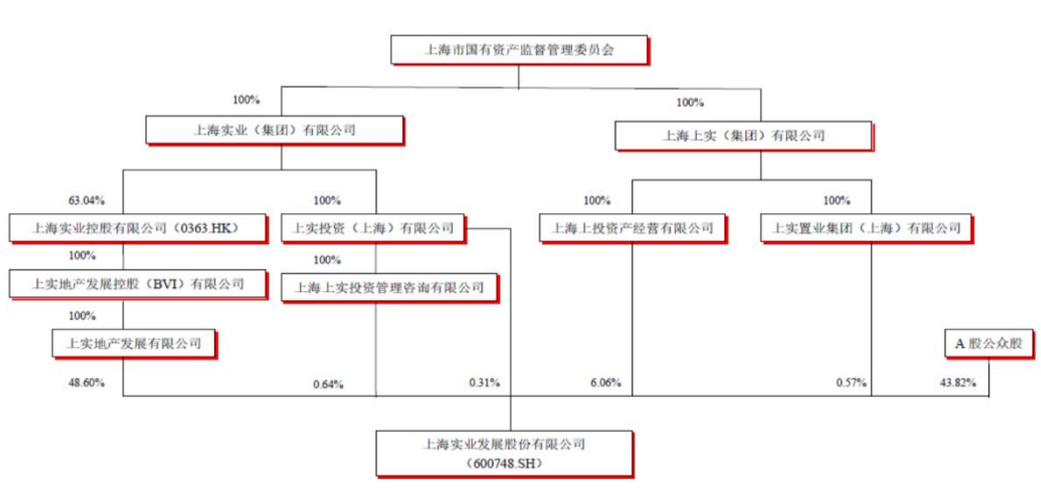
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）						34,610	
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						34,336	
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	0	66,908,443	3.63	0	无	0	其他

区)股权投资合伙企业(有限合伙)							
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	-1,943,300	24,498,400	1.33	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	0	21,883,398	1.19	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	16,775,950	0.91	0	无	0	国有法人
郑满珊	1,104,551	12,248,711	0.66	0	无	0	境内自然人
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	-8,773,113	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。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



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

5.2 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	75.72	71.87	3.85
扣除非经常性损益后净利润	48,363,200.61	-781,170,987.64	106.19
EBITDA 全部债务比	0.0185	0.0466	-2.81
利息保障倍数	0.55	1.57	-64.97

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。

详细内容请见章节“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