

## 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 本公司第三季度报告未经审计。
- 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	36,062,516,228.72	34,936,772,177.75	3.19%	
归属于上市公司股东的净资产	9,386,486,088.03	9,102,958,327.96	3.11%	
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)	
经营活动产生的现金流量净额	-1,149,014,494.04	3,361,262,497.87	-134.01%	
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)	
营业收入	3,760,722,149.38	3,722,091,424.96	1.04%	
归属于上市公司股东的净利润	363,751,635.94	310,373,196.16	13.98%	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	336,243,064.57	281,454,558.56	19.47%	
加权平均净资产收益率(%)	3.82	3.56	0.27%	
基本每股收益(元/股)	0.19	0.17	11.76%	
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.17	11.76%	

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 (7-9月)	年初至报告期末金额(1-9月)	
非流动资产处置损益	32,654.06	14,068.41	
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	3,778,000.00	17,806,624.98	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,000,000.00	2,000,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	383,692.64	415,735.50	
少数股东权益影响额(税后)	-786,991.27	-1,142,239.33	
所得税影响额	-786,036.96	-1,585,608.19	
合计	4,631,319.57	17,508,581.37	

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)			42,058			
前十名股东持股情况						
股东名称	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
上实地产发展有限公司	896,435,864	48.6	0	无		境外法人
上海上投资管理有限公司	111,779,879	6.06	111,779,879	无		国有法人
上实基金-浦发银行-上海国盛(集团)有限公司	75,271,998	4.08	75,271,998	无		其他
路证(上海)股权投资合伙企业(有限合伙)	66,908,443	3.63	66,908,443	无		其他
中信证券股份有限公司	66,608,105	3.61	58,712,159	无		其他
中国长城资产管理股份有限公司	50,181,332	2.72	50,181,332	无		国有法人
北京中融鼎新投资管理有限公司	47,170,455	2.56	47,170,455	无		其他
曹文龙	26,156,491	1.42	26,156,491	质押	24,950,000	境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	24,616,150	1.33	0	无		国有法人
上海上实投资管理有限公司	11,853,660	0.64	0	无		国有法人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量			
			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		
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		
上海上实投资管理有限公司	11,853,660		人民币普通股	11,853,660		
上实置业集团(上海)有限公司	10,464,216		人民币普通股	10,464,216		
中国工商银行股份有限公司-中证上海国企交易开放式指数证券投资基金	9,116,637		人民币普通股	9,116,637		
中信证券股份有限公司	7,895,946		人民币普通股	7,895,946		
上实投资(上海)有限公司	5,652,485		人民币普通股	5,652,485		
香港中汇集团有限公司	4,132,126		人民币普通股	4,132,126		
全国社保基金四一四组合	3,899,918		人民币普通股	3,899,918		
郑庭霞	3,848,245		人民币普通股	3,848,245		
上实地产关联关系一致行动的说明	上实地产发展有限公司与上海上实投资管理有限公司、上实置业集团(上海)有限公司、上实投资(上海)有限公司均为上海实业(集团)有限公司所属子公司,为一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	公司无优先股。					

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

公司代码:600748  
债券代码:122362  
债券代码:136214

公司简称:上实发展  
债券简称:14上实01  
债券简称:14上实02

# 上海实业发展股份有限公司

## 【2017】第三季度报告

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	2017.9.30	2016.12.31	增减幅度 (%)	主要原因
货币资金	6,921,657,503.39	10,022,332,381.59	-30.94%	支付土地款及购买结构性存款等所致
预付款项	506,597,784.80	56,448,632.74	797.46%	预付工程施工类款项增加所致
其他流动资产	716,654,123.52	289,114,102.42	1385.0%	预收款项增加导致预收账款增加所致
应付票据	509,340,382.80	167,629,372.22	203.85%	应付工程施工类的票据增加所致
应付账款	1,051,377,248.46	1,664,983,036.74	-36.85%	支付应付工程款所致
应交税费	540,584,758.21	913,449,419.99	-40.82%	交纳大额土地增值税等所致
应付利息	59,471,525.28	92,911,467.06	-35.99%	支付公司债券和中票票款的利息所致
项目	2017.1-9	2016.1-9	增减幅度 (%)	主要原因
资产减值损失	-25,459,817.28	-17,382,408.04	-46.47%	存货跌价准备大额转出所致
投资收益	-32,975,596.48	-11,846,498.69	-178.38%	权益法核算的联营投资单位当期亏损所致

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

1. 2017年上半年,公司完成第七届董事会、监事会的董、监事增补工作,并完成新任董事长及监事长的选举工作。详见公司公告临2017-10、2017-11、2017-14、2017-15、2017-16、2017-17及2017-18。

2. 2017年上半年,公司收购上海懿语股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有的上海瑞陟投资管理有限公司83.33%股权事项以及公司收购上海懿语股权投资基金合伙企业(有限合伙)持有的上海嘉泰房地产有限公司60%股权事项(详见公司2016年第三季度报告)均完成股权转让的工商变更登记工作。

3. 2017年上半年,公司全资孙公司哈尔滨上实城市发展有限公司及上海实创实业有限公司均完成工商注册注销登记工作。

4. 公司于2017年6月12日通过竞买方式竞得江苏省苏州市“苏地2017-WG-10”号地块的国有建设用地使用权,该地块成交价格219,660万元人民币。公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司于2017年8月3日在苏州市吴中区设立全资子公司苏州上实置业有限公司,注册资本为2000万元人民币,用于经营开发上述地块项目。详见公司公告临2017-21。

5. 公司于2017年6月29日召开总裁办公会议,会议同意引进广州酷窝互联网科技股份有限公司(以下简称“酷窝互联”)作为新股东对公司参股的上海帷迦科技有限公司(以下简称“帷迦科技”)增资,帷迦科技注册资本将由11686.00万元人民币增加至15791.8919万元人民币。酷窝互联以其持有的广州酷窝科技股份有限公司(以下简称:酷窝科技)100%的股权作为出资,认购帷迦科技新增注册资本人民币4,105.8919万元,超出部分计入资本公积。增资完成后,酷窝互联持有帷迦科技26%的股权,帷迦科技原股东共持有帷迦科技74%的股权,其中,公司全资孙子公司上海实锐投资管理有限公司持有帷迦科技28.4956%的股权。该交易已履行国资备案程序,并于2017年8月2日完成工商变更登记工作。详见公司公告临2017-27。

6. 公司于2017年7月25日召开总裁办公会议,会议同意引进森大厦(上海)有限公司(以下简称“森大厦上海”)对上海虹晟投资发展有限公司(以下简称“虹晟公司”)进行增资,虹晟公司注册资本将由人民币1000.00万元增加至人民币1111.12万元。森大厦上海以人民币现金方式支付增资款人民币12808.3134万元,认购虹晟公司新增注册资本人民币11.12万元,超出人民币12697.1934万元计入资本公积。增资完成后,森大厦上海持有虹晟公司10.00%股权,原股东上海上实外滩投资开发有限公司及宁波梅山保税港区兴盛惠通投资中心(有限合伙)分别持有虹晟公司44.10%及45.90%股权。相关工商变更登记工作已于2017年9月25日完成。详见公司公告临2017-29。

7. 公司于2017年8月28日召开第七届董事会第十二次会议,董事会同意授权公司经营管理层以最高额不超过人民币20亿元的闲置自有资金购买银行结构性存款等保本型理财产品,授权期限为一年,可在授权范围内滚动使用。截至2017年10月21日,公司(含合并范围内的子公司)使用闲置自有资金购买银行结构性存款等保本型理财产品累计金额为人民币10.0071亿元。详见公司公告临2017-31、2017-32。

8. 2016年1月,大理市规划局(以下简称“被告”或“大理规划局”)对公司控股子公司大理上实城市发展有限公司(以下简称“原告”或“大理公司”)向其提出恢复对“洱海庄园”项目东地块(以下简称“东地块”)建设用地规划许可、建设工程规划许可申请一事作出答复,认定东地块原《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》已撤销,并对地块的规划建设经济技术指标和开发用途作出限定,要求大理公司根据相关程序重新申办审批手续。大理公司认为,大理规划局在其复函中所作的决定没有法律依据,且严重侵犯了大理公司的合法权益。据此,大理公司向云南省大理市中级人民法院(以下称“大理市人民法院”)提起诉讼,请求判令被告撤销其复函中对东地块项目的规划建设经济技术指标和开发用途所作出的限定。经审理,大理市人民法院于2016年12月22日作出(2016)云2901行初36号《行政裁定书》,裁定驳回原告起诉。大理公司对裁定不服,已于2017年1月3日向云南省大理白族自治州中级人民法院(以下简称

“大理中院”)提起上诉。经审理,大理中院于2017年5月9日作出(2017)云29行终4号《行政裁定书》,裁定驳回上诉,维持原裁定。该裁定为终审裁定。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

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发生重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

3.5 房地产行业经营性信息分析

公司1-9月累计实现合约销售金额约38.6亿元人民币,累计实现合约销售面积19.5万平方米。

项目建设方面,公司1-9月在建筑面积212.9万平方米。

公司1-9月出租物业面积约为34.0万平方米,出租物业取得租金收入约2.0亿元人民币。

公司6-9月无新增土地储备。

1、1-9月房地产开发销售情况(单位:平方米)

	地区	在建面积	新开工面积	竣工面积	合约销售面积
华东	青岛	0	0	0	541
	上海	784,234	448,192	0	46,282
	湖州	180,212	0	0	2,359
	杭州	428,697	0	0	50,939
	绍兴	33,000	0	23,211	590
	苏州	0	0	0	6815
西南	温州	625,044	0	0	40724
	成都	0	0	0	10736
	重庆	74,036	0	71,469	24652
	长沙	0	0	0	(41)

序号	地区	经营套数	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入(万元)
1	上海	写字楼出租	149,142.00	14,657.24
		商铺出租	63,491.53	2,736.62
		车库出租	65,288.05	1001.25
		厂房出租	40,207.89	606.67
2	成都	商铺出租	769.24	15.83
3	青岛	写字楼出租	11033.81	1,326.00
4	天津	写字楼出租	5061.07	27.70

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:2017年10月30日

证券代码:600748 股票简称:上实发展 公告编号:临2017-33  
债券代码:122362 债券简称:14上实01  
债券代码:136214 债券简称:14上实02

## 上海实业发展股份有限公司 第七届董事会第十三次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)第七届董事会第十三次会议于2017年10月30日以通讯方式召开,会议应参加董事七名,实际参加董事七名,公司监事和高级管理人员列席了会议。会议符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。会议采取书面表决的方式,审议并通过了以下议案:

- 《公司2017年第三季度报告》;
- 表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。
- 《关于修订〈公司章程〉部分条款的议案》;

具体内容详见《公司关于修订〈公司章程〉部分条款的公告》(临2017-33)。

本议案需提交公司2017年第二次临时股东大会审议。表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

3、《关于提请召开公司2017年第二次临时股东大会的议案》。

本次股东大会的会议时间、会议地点、会议登记办法等具体事项授权公司董事会办公室办理。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会  
二零一七年十月三十一日

证券代码:600748 股票简称:上实发展 公告编号:临2017-34  
债券代码:122362 债券简称:14上实01  
债券代码:136214 债券简称:14上实02

## 上海实业发展股份有限公司 关于修订《公司章程》部分条款的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据中共中央《关于在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》和上海市《关于本市在深化国有企业改革中坚持党的领导加强党的建设的若干意见》等文件精神和要求,为了充分发挥党组织在上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)的领导核心与政治核心作用,经公司第七届董事会第十三次会议审议通过,公司拟对《公司章程》相关条款进行修订,并提交公司股东大会审议。具体修改内容如下:

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

- 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
- (1)资产负债表主要变动项目:

单位:元 币种:人民币				
项目	2017年9月30日	2016年12月31日	增减比例	原因
货币资金	251,166,712.585	461,987,412.78	-45.63%	前期募投项目的资金本期投入募投项目所致
应收账款	1,688,339,152.67	1,121,813,981.29	48.72%	本期销售收入增加,应收账款同时增加所致
预付款项	269,177,206.97	46,055,168.51	484.47%	主要系预付材料款、募投项目设备款等增加所致
其他应收款	37,185,758.86	24,302,446.25	53.01%	主要系本期应收出口退税款增加所致
存货	1,462,583,056.38	764,337,163.88	91.35%	主要系本期订单大幅增长,增加原材料备货所致
其他流动资产	28,200,206.04	1,911,673.06	1,376.16%	主要系本期预付增值税增加所致
长期应收款	16,502,048.00	25,005,104.00	-34.01%	主要系募投项目建设投入增加所致
在建工程	61,248,933.77	17,767,045.41	244.73%	主要系募投项目建设投入增加所致
短期借款	1,631,067,099.68	818,573,381.92	99.26%	主要系订单增加导致资金需求增加所致
应付票据	261,093,740.24	147,709,641.58	76.76%	主要系原材料采购的付款方式采取承兑汇票的形式增加所致
应付账款	1,036,516,839.85	701,108,620.07	47.84%	主要系本期订单量增加及货款结算账期未到所致
预收款项	83,391,585.46	12,207,518.89	588.02%	主要系本期预收客户货款增加所致
应付职工薪酬	100,928.54	5,679,362.35	-98.22%	主要系本期发放了上年年终奖金所致
其他应付款	2,684,506.74	4,856,626.61	-45.14%	主要系本期支付了上期的其他应付款项所致

(2)利润表主要变动项目:

一、拟在原《公司章程》“第一章 总则”增加第十二条:“鼓励创新的容错机制”相关条款,《公司章程》后续章节、条款相应顺延,具体内容如下:

第十二条 公司建立鼓励创新的容错机制,符合法律、法规、政策和公司制度的前提下,创新项目未能实现预期目标,且未牟取私利、勤勉尽责的,经履行相关程序后,不对相关人员做负面评价。董事、总经理及其他经营班子人员参与经审批的创新项目适用上述容错机制。

二、拟在原《公司章程》增加“第八章 公司党团组织与工会”,共九条。《公司章程》原第八章及以后章节、条款相应顺延。具体内容如下:

第八章 公司党团组织与工会  
第一节 党团组织的机构设置

第一百五十条 公司依据《中国共产党章程》规定,设立党组织(以下简称“党委”)及纪律检查机构(以下简称“纪委”),围绕企业生产经营开展工作。党委是公司法人治理结构的有机组成部分,发挥政治核心作用,把方向、管大局、保落实。

第一百五十一条 公司应当为党委及纪委的活动提供必要的条件,包括建立工作机构,配备足够数量的专兼职党务工作人员。党委和纪委设置、人员编制纳入公司管理机构和编制,所需经费纳入公司预算从管理费中列支。

第一百五十二条 公司党委和公司纪委的书记、副书记、委员的职数按上级党组织批复设置,并按照《中国共产党章程》等有关规定选举或任命产生。

第一百五十三条 公司实行“双向进入、交叉任职”的领导人员管理体制。符合条件的党委成员通过法定程序进入董事会、监事会、经理层,董事会、监事会、经理层成员中符合条件的党员依照有关规定和程序进入党委。

第二节 公司党委和纪委职权

第一百五十四条 公司党委负责落实上级党组织有关重要工作部署,保证党和国家的方针政策在企业贯彻执行;坚持党管干部原则