

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法律责任。

重要内容提示:

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第三季度财务报表是否经审计

是 否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	本报告期比上年同期增减(%)	年初至本报告期末	年初至本报告期末比上年同期增减(%)
营业收入	1,431,492,200.09	19.41	5,499,499,264.00	33.34
归属于上市公司股东的净利润	12,310,444.75	不适用	409,360,036.03	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,791,898.02	不适用	132,596,750.00	不适用
经营活动产生的现金流量净额	不适用	不适用	-3,411,761,488.71	-385.04
基本每股收益(元/股)	0.01	不适用	0.02	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.01	不适用	0.02	不适用
加权平均净资产收益率(%)	0.12	不适用	4.02	不适用
归属于上市公司股东的净资产	30,563,319,134.94	49,369,197,197.74	-26.81	
总资产	30,536,181,893.49	9,989,152,082.35	339	

注:“本报告期”指本季度初至本季度末3个月期间,下同。

(二)非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期	年初至本报告期末	说明
非流动性资产处置损益	119,710.00	246,261,762.03	主要系出售闲置房产及股权转让收益
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、按照确定的标准计提或享受的政府补助除外	5,282,000.00	31,517,000.00	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	4,600,000.00	4,600,000.00	
受托经营取得的托管费收入	471,000.00	471,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	548,311.10	70,288,081.76	主要系长沙项目的首套房收入
少数股东损益	795,393.24	86,278,569.01	
少数股东损益(税后金额)	496,207.14	55,068,501.67	
合计	2,538,547.65	278,861,264.33	

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

(二)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

适用 不适用

项目名称	变动比例(%)	主要原因
营业收入、本报告期	19.41%	主要系房地产销售收入增加所致
营业收入、年初至本报告期	19.41%	
归属于上市公司股东的净利润、本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的净利润、年初至本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润、年初至本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的净利润、本报告期	不适用	
归属于上市公司股东的净利润、年初至本报告期	不适用	
基本每股收益(元/股)、本报告期	不适用	
基本每股收益(元/股)、年初至本报告期	不适用	
加权平均净资产收益率(%)、本报告期	不适用	
加权平均净资产收益率(%)、年初至本报告期	不适用	

二、股东信息

(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位:股

报告期末普通股股东总数	39,277	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	不适用
前10名普通股股东持股情况			
股东名称	持股数量	持股比例(%)	持有无限售条件流通股的数量
上海地产集团股份有限公司	896,426,884	48.87	0
上海上实城市发展有限公司	111,779,209	6.06	0
君臣(宁夏)房地产开发有限公司投资合伙企业(有限合伙)	66,498,443	3.52	0
中国医药健康产业股份有限公司	31,779,889	1.67	0
上海(集团)有限公司	26,361,269	1.39	0
上海基金-浦发银行-上海瑞盛(集团)有限公司	16,611,088	0.89	0
上海浦东发展银行股份有限公司	15,969,003	0.85	0
上海上实投资管理股份有限公司	11,863,660	0.64	0
上海上实资产管理股份有限公司-自有资金私募证券投资基金	10,326,289	0.56	0
上海医药集团上海(集团)有限公司	10,464,231	0.57	0
前10名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	持股比例	数量
上海地产集团股份有限公司	896,426,884	人股份持股	896,426,884
上海(集团)有限公司	111,779,209	人股份持股	111,779,209
君臣(宁夏)房地产开发有限公司投资合伙企业(有限合伙)	66,498,443	人股份持股	66,498,443
中国医药健康产业股份有限公司	31,779,889	人股份持股	31,779,889
上海(集团)有限公司	26,361,269	人股份持股	26,361,269
上海基金-浦发银行-上海瑞盛(集团)有限公司	16,611,088	人股份持股	16,611,088
上海浦东发展银行股份有限公司	15,969,003	人股份持股	15,969,003
上海上实投资管理股份有限公司	11,863,660	人股份持股	11,863,660
上海上实资产管理股份有限公司-自有资金私募证券投资基金	10,326,289	人股份持股	10,326,289
上海医药集团上海(集团)有限公司	10,464,231	人股份持股	10,464,231
上述股东之间是否存在一致行动关系			
上海地产集团股份有限公司	不适用		
上海(集团)有限公司	不适用		
君臣(宁夏)房地产开发有限公司投资合伙企业(有限合伙)	不适用		
中国医药健康产业股份有限公司	不适用		
上海(集团)有限公司	不适用		
上海基金-浦发银行-上海瑞盛(集团)有限公司	不适用		
上海浦东发展银行股份有限公司	不适用		
上海上实投资管理股份有限公司	不适用		
上海上实资产管理股份有限公司-自有资金私募证券投资基金	不适用		
上海医药集团上海(集团)有限公司	不适用		

三、其他提醒事项

需提醒投资者关注的关于公司报告期经营情况的其他重要信息

适用 不适用

1.报告期内,经公司第九届董事会第二次会议审议通过,公司参与宝山区吴淞创新城15更新单元03-02、04-02地块竞拍并授权公司管理层办理缴纳竞买保证金等竞拍相关工作。2023年7月11日,公司全资子公司上海上实城市发展有限公司(以下简称“上实城发”)与上海市宝山区规划和自然资源局签署了《成交确认书》、《上海市国有建设用地使用权出让合同》,确认竞得目标地块国有建设用地使用权。经公司第九届董事会第二次会议审议通过,公司拟由上实城发设立全资孙公司,开展上海市宝山区吴淞创新城15更新单元03-02、04-02地块的开发建设、销售运营和资产处置等工作(具体内容详见公司公告(临2023-32、33、35、38、41号))。

2.报告期内,公司于2023年7月22日披露2022年年度权益分派实施公告(具体内容详见公司公告(临2023-37号))。

四、季度财务报表

(一)审计意见类型

适用 不适用

(二)财务报表

合并资产负债表

2023年9月30日

编制单位:上海实业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2023年9月30日	2022年12月31日
流动资产:		
货币资金	4,167,281,556.63	8,386,417,035.73
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	5,304,466.75	4,400,000.00
应收款项融资	146,082,080.14	127,296,514.39
预付款项	3,016,467.21	
应收利息	23,961,612.29	3,052,438,423.67
其他应收款	144,606,811.88	214,944,763.02
其中:应收股利		
应收破产债权	269,126.71	269,126.71
买入返售金融资产		
存货	16,198,361,062.09	14,440,122,463.89
一年内到期的非流动资产		7,766,204,589.08
其他流动资产	682,482,144.17	369,381,223.81
流动资产合计	23,419,080,578.67	38,182,229,562.44
非流动资产:		
长期股权投资		
债权投资		
其他债权投资		
权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,021,110,327.99	3,358,381,491.21
固定资产	1,876,550,548.22	741,268,462.23
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	16,071,174.62	24,423,472.91
无形资产	3,124,461.89	4,349,128.67
递延所得税资产	40,466,328.28	40,466,328.28
其他非流动资产	1,389,536.67	5,247,558.19
非流动资产合计	5,327,197,925.61	5,343,406,197.12
资产总计	28,746,288,504.28	43,525,635,759.56
流动负债:		
短期借款	1,806,439,824.61	1,736,106,424.97
应付票据及应付账款		
合同负债		
应付职工薪酬	1,521,166,072.89	1,572,267,265.63
应交税费	39,241,446.73	22,680,736.86
应付利息	4,246,699,316.66	7,282,287,562.83
应付股利		
其他应付款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	7,613,546,721.95	11,313,342,057.12
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	7,613,546,721.95	11,313,342,057.12
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	1,844,562,852.00	1,844,562,852.00
其他权益工具		
资本公积		
盈余公积	1,844,562,852.00	1,844,562,852.00
未分配利润	18,057,162,828.23	28,525,568,007.54
所有者权益合计	21,132,741,782.33	32,212,293,702.44
负债和所有者权益(或股东权益)总计	28,746,288,504.28	43,525,635,759.56

证券代码:600748 股票代码:155364 债券代码:155364

上海实业发展股份有限公司

【2023】第三季度报告

证券代码:600748 股票简称:上实发展 公告编号:临2023-45

债券代码:155364 债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司 关于全资子公司拟挂牌转让上海实业养老投资有限公司38%股权的公告

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。

重要内容提示:

●上海实业发展股份有限公司(以下简称公司)全资子公司上海上实城市发展有限公司(以下简称上实城发)拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让上海实业养老投资有限公司(以下简称上实养老投资)38%股权(以下简称本次交易),本次交易挂牌底价不低于净资产评估值,拟为26,621.14万元(最终以国资备案的资产评估报告结果为基础确定)。

●本次交易对方将在上海联合产权交易所公开挂牌转让方式征集产生,尚无法判断是否构成关联交易。

●本次交易不构成重大资产重组。

●目前受让方和最终交易价格尚未确定,存在交易结果不确定风险。

一、交易概述

为应对行业形势变化,使公司进一步集中资源于重点区域和重点项目,公司全资子公司上实城发拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让上实养老投资38%股权,本次交易挂牌底价不低于净资产评估值,拟为26,621.14万元(最终以国资备案的资产评估报告结果为基础确定)。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组。根据《上海证券上市规则》、《公司章程》等规定,本次交易金额在董事会审批权限内,无需提交股东大会审议批准。

公司于2023年10月27日召开第九届董事会第四次会议以7票同意、0票弃权、0票反对审议通过了《公司关于全资子公司拟挂牌转让上海实业养老投资有限公司38%股权的议案》,公司董事会授权公司管理层办理本次转让相关的挂牌、合同签订及股权过户等相关事项。

二、交易对方的基本情况

本次交易对方将在上海联合产权交易所公开挂牌转让方式征集产生,尚无法判断是否构成关联交易。若最终受让方为公司关联方,公司按照相关规定履行决策程序并及时披露。

三、本次交易标的基本情况

(1)基本情况

公司名称:上海实业养老投资有限公司
统一社会信用代码:9131000091820257Y
注册地址:中国(上海)自由贸易试验区富特西一路477号1层B57室

法定代表人:何方毅

注册资本:89,000万人民币

类型:有限责任公司(国有控股)

成立日期:2014年1月23日

经营期限:2014年1月23日至无固定期限

经营范围:实业投资,投资管理,资产管理,房地产开发经营,物业管理,企业管理咨询,投资咨询,商务咨询(以上咨询均除经纪),保洁服务,房地产咨询(不得从事经纪),市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),文化艺术活动交流策划。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

目前该公司股东情况如下:

股东名称/姓名	出资额(万元)	出资比例
上海实业发展投资有限公司(集团)有限公司	66,160	62%
上海上实城市发展有限公司	23,840	28%
合计	89,000	100%

(2)主要财务信息

本次股权转让根据国有资产管理的有关规定,上会会计师事务所(特殊普通合伙)对上实养老投资进行审计并出具了标准无保留意见的《上海实业养老投资有限公司审计报告》(上会师报字(2023)第12750号),上实养老投资最近一年一期经审计主要财务数据如下:

单位:元

项目	2022年12月31日	2022年9月30日
资产总额	1,971,631,026.70	2,009,377,016.64
负债总额	1,341,426,042.80	1,488,707,897.97
净资产	630,204,983.90	600,669,118.67
营业收入		
营业利润	14,749,327.65	4,770,968.84
净利润	-46,822,747.23	-29,523,063.03
经营活动产生的现金流量净额	-46,822,747.23	-29,523,063.03

(3)其他说明

1、上实城发持有的上实养老投资38%股权权属清晰,不存在抵押、质押或者其他第三方权利限制及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情况。

2、上实养老投资不属于失信被执行人。

四、交易标的评估定价情况

(1)定价情况

本次交易价格以股权评估价值为基础,不低于净资产评估值,经上海联合产权交易所公开挂牌竞价确定,挂牌底价拟为股权评估价值26,621.14万元(最终以国资备案的资产评估报告结果为基础确定)。

(2)评估情况

本次股权转让根据国有资产管理的有关规定,上海立信资产评估有限公司对上实养老投资进行整体资产评估并出具了《上实城发拟将持有的上实养老投资38%股权转让所涉及的上实养老投资的股东全部权益价值资产评估报告》(信资评报字[2023]第030100号)。具体评估情况如下:

1、评估基准日:2023年6月30日。

2、评估对象与评估范围:上海实业养老投资有限公司的股东全部权益价值;上海实业养老投资有限公司的全部资产和负债。

3、评估方法:本次评估适用资产基础法。

本项评估为企业整体价值评估,由于目前国内类似企业股权交易案例较少,或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集,可比因素对于企业价值的影响难以量化;同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产、负债及经营方面与盈利能力等方面相类似的可比公司信息,因此本次评估不适用市场法。本次被评估单位系投资公司,对外投资4家公司,其子公司主要业务为养老社区房产开发运营,企业预期收益难以合理量化,预期收益年限无法预测,与折现密切相关的预期收益所承担的风险无法预测,因此本次评估不适用收益法。资本市场的大量案例证明了在一定条件下,在一定的范围内,以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的,因此本次

评估适用资产基础法。

4、评估结论:经评估,上实养老投资在评估基准日的股东全部权益价值为人民币70,055.62万元,评估增值为-18,340.00万元,增值率为-20.75%。上实城发拟转让上实养老投资38%股权价值为26,621.14万元。

五、交易协议的主要内容

因本次交易拟采取公开挂牌转让方式,公司将在确定交易对方和交易价格后按照上海联合产权交易所规则签署交易协议。

六、本次交易对公司的影响

本次股权转让事项有助于公司优化业务结构,聚焦主责主业,进一步集中资源于重点区域和重点项目。本次交易不涉及职工安置、债权债务处置等问题,不会对公司生产经营产生重大影响,对公司损益产生的影响以最终成交结果为准。

七、风险提示

本次交易按照国有资产处置程序,履行国资备案程序。由于本次交易拟通过公开挂牌的方式进行,目前受让方和最终交易价格尚未确定,能否交易成功以及对公司业绩的影响存在不确定性。公司将根据交易事项的进展情况,及时履行信息披露义务。敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇二三年十月二十八日

证券代码:600748 股票简称:上实发展 公告编号:临2023-44

债券代码:155364 债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司 2023年前三季度公司经营数据的公告

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《上海证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》要求,现将上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)2023年前三季度房地产业务经营数据披露如下:

一、2023年前三季度土地储备情况