

## 信息披露

第一节 最后提示

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计划，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、准确、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. 上市公司住所地（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间分配预案或公积金转增股本预案

鉴于公司2023年度未实现盈利，2024年度预计实现盈利，2024年度不进行利润分配。

第二节 公司基本情况

1. 公司简介

股票种类	股票上市地及简称	股票简称	股票代码	定价机制	
				定价方式	定价时间
A股	上海证券交易所	上实发展	600748	定价机制	定价时间

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 年度报告摘要

2. 报告期公司主要业务简介

2024年，我国房地产市场整体呈现回暖态势，新房销售面积同比明显增长。据国家统计局发布的数据显示，2024年我国新建商品住房销售面积约97,385万平方米，比去年同期下降了12%，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%，住宅待售面积增长16.2%。中央政府的政策从9月底起“限购”以促进房地产市场的健康稳定，释放了更高的行业稳定信号，政策端继续出台旨在扭转基本面，进入市场信心，12月底，中央政府的政策继续出台，对市场维稳下了坚定的基础。

报告期内，面对行业整体的挑战，公司围绕行业经营计划，抓好重点项目，及时调整策略，努力推动优化。报告期内，公司在上海浦东碧海蓝湾项目实施了4.15亿元的签约金额；上海长泰府名邸尾盘去化率已达到96.12%。其项目地区存在困难中积极寻求去化方案，崇州项目在2024年签约金额达8424万元；在上海上实碧海蓝湾签约金额约4800万元，公司全年销售回款金额约116亿元。公司全年实现房屋项目销售金额约3.32亿元，房屋回款金额约10.8亿元，导管公司项目金额约1.2亿元。

在投资方面，公司于2024年2月，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，对下属实际控制人上海碧海蓝湾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：公司于2024年1月，经公司第九届董事会第六次会议审议通过，拟公开竞标公共环境等“软装类”新拓展项目31个，净增合同管理面积250万平方，目标项目30个，续签率达到93%，全年在管面积超3200万平米，同比增加6.67%，实现营业收入约12.63亿元。

不动产经营板块：公司在传统租赁经营模式下，继续保持良好的出租率和稳定的收入，公司客户需求积压较大，整体出租率保持稳定。酒店运营方面，公司旗下青岛的碧海蓝湾酒店、湖州皇冠假日酒店也继续保持稳定。长租公寓方面，上海宝山宜家及宝山两个长租公寓项目开业至今入住率持续提升，基本符合预期。2024年内，公司整体不动产经营实现约9.14亿元。

3. 公司主要会计数据和财务指标

3.1 2023年的主要会计数据和财务指标

	2024年	2023年	本期比上年增长(%)	2020年
总资产	30,402,073,307.67	30,720,264,202.97	-10%	40,380,997,107.74
归属于上市公司股东的净资产	11,062,246,134.00	10,096,071,944.00	10.02	9,086,192,038.00
营业收入	2,400,038,010.00	9,006,710,180.00	-76.79	5,267,603,700.00
利润总额	2,403,036,010.00	9,004,847,402.84	-76.80	5,247,472,000.00
归属于上市公司股东的净利润	-201,200,030.00	120,004,016.00	-326%	122,661,070.00
经营活动产生的现金流量净额	-372,763,307.60	-160,002,600.00	/	40,386,206.60
投资活动产生的现金流量净额	-1,276,938,341.00	-2,793,040,940.00	/	2,101,300,273.00
筹资活动产生的现金流量净额 (%)	-20%	120%	减少424个点百分比	120%
现金及现金等价物净增加额	-610,000.00	600,000.00	-320%	600,000.00
期末现金及现金等价物余额	-10,130,437,000.00	-370,062,340.00	10,524,000.00	413,000,000.00

3.2 报告期分季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)	
营业收入	104,000,004.36	409,222,146.00	671,267,636.40	805,266,171.36
归属于上市公司股东的净利润	-140,-000,-000.00	-20,-196,007.00	-302,400,000.00	-11,267,603,700.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-162,200,000.00	-70,-001,740.00	-32,960,560.00	-40,-000,017,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,070,400,000.00	-370,062,340.00	10,524,000.00	413,000,000.00

3.3 报告期分季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)	
营业收入	104,000,004.36	409,222,146.00	671,267,636.40	805,266,171.36
归属于上市公司股东的净利润	-140,-000,-000.00	-20,-196,007.00	-302,400,000.00	-11,267,603,700.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-162,200,000.00	-70,-001,740.00	-32,960,560.00	-40,-000,017,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,070,400,000.00	-370,062,340.00	10,524,000.00	413,000,000.00

3.4 报告期分季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)	
营业收入	104,000,004.36	409,222,146.00	671,267,636.40	805,266,171.36
归属于上市公司股东的净利润	-140,-000,-000.00	-20,-196,007.00	-302,400,000.00	-11,267,603,700.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-162,200,000.00	-70,-001,740.00	-32,960,560.00	-40,-000,017,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,070,400,000.00	-370,062,340.00	10,524,000.00	413,000,000.00

3.5 报告期分季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)	
营业收入	104,000,004.36	409,222,146.00	671,267,636.40	805,266,171.36
归属于上市公司股东的净利润	-140,-000,-000.00	-20,-196,007.00	-302,400,000.00	-11,267,603,700.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-162,200,000.00	-70,-001,740.00	-32,960,560.00	-40,-000,017,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,070,400,000.00	-370,062,340.00	10,524,000.00	413,000,000.00

3.6 报告期分季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)	
营业收入	104,000,004.36	409,222,146.00	671,267,636.40	805,266,171.36
归属于上市公司股东的净利润	-140,-000,-000.00	-20,-196,007.00	-302,400,000.00	-11,267,603,700.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-162,200,000.00	-70,-001,740.00	-32,960,560.00	-40,-000,017,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,070,400,000.00	-370,062,340.00	10,524,000.00	413,000,000.00

3.7 报告期分季度的主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
(1-3月份)	(4-6月份)	(7-9月份)	(10-12月份)	
营业收入	104,000,004.36	409,222,146.00	671,267,636.40	805,266,171.36
归属于上市公司股东的净利润	-140,-000,-000.00	-20,-196,007.00	-302,400,000.00	-11,267,603,700.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-162,200,000.00	-70,-001,740.00	-32,960,560.00	-40