

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**  
**2025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](http://www.sse.com.cn) 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2、 本公司董事会及董事、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、 安永华明会计师事务所（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2025年度未实现盈利，2025年度拟不进行利润分配。  
截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响  
适用 不适用

## 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

2025年，房地产行业整体景气指数有所下滑，行业仍处于“止跌回稳”回调期间。据国家统计局数据显示，报告期内，全国房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%，施工面积659,890万平方米，同比下降10%；新房销售88,101万平方米，同比下降8.7%，其中住宅销售面积同比

下降9.2%；库存方面，2025年末的全国商品房待售面积为76,632万平方米，同比增长1.6%。房地产政策方面，2025年国家以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为核心，通过精准调控和供需协同，构建高质量发展新格局。房地产优化政策从三四线城市往一线城市延伸，例如广州全面取消限购、北京上海放宽郊区限制，公积金利率降至2.6%，多地推出购房补贴和“以旧换新”政策，同时加速盘活存量资产，推动“好房子”建设，完善住房保障体系，为行业转型奠定坚实基础。

报告期内，公司的主营业务为房地产开发销售、物业服务及自持不动产租赁三大板块。其中，房地产开发销售以上海为核心的长三角地区为主，开发产品涵盖别墅、中高层住宅、商办楼宇等；物业服务对象呈现住宅服务与非住宅服务各占一半的态势，非住宅业务服务对象以政府机关、高校、医院、轨道交通及大型机构为主；不动产租赁方面，公司的不动产集中在上海市的核心区域及青岛市崂山金家岭金融服务区内，具有较好的地理位置优势，相应商办楼宇租赁在2025年内的出租率维持在80%，嘉定项目长租公寓出租率约为78%、宝山顾村项目长租公寓出租率约为96%。

报告期内，公司房地产现有开发销售主要集中于上海、苏州及泉州地区，因各地房地产市场回暖速度不同导致公司产品去化速度不一，所开发产品与周边其他竞品相比各有优劣；物业服务方面，公司旗下“上实服务”板块近年来大力拓展承接非住宅业务，特别着重于公共服务类较为稳定的中长期服务对象，保障物业服务板块的经营业绩稳中有升；不动产租赁板块，公司在年内持续紧跟市场情况，重点规划存续优质老客户的续租方案，根据不同租户的要求给予不同优惠或保障，以期将整体出租率稳定在可控区间。

### 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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	30,124,162,696.13	30,452,873,927.47	-1.08	30,720,284,282.87
归属于上市公司 股东的净资产	10,435,594,137.05	11,052,246,134.50	-5.58	10,046,071,744.85
营业收入	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29	35.87	9,855,319,180.34
利润总额	-560,254,422.23	-158,669,834.59	/	1,206,211,675.31
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	3,388,315,837.63	2,493,826,019.29	35.87	9,854,847,482.24
归属于上市公司 股东的净利润	-618,020,220.58	-291,286,638.29	/	129,024,016.96
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润	-648,961,899.25	-372,763,397.69	/	-160,092,690.81
经营活动产生的	1,117,586,168.35	-1,275,918,341.06	/	-2,793,049,940.06

现金流量净额				
加权平均净资产收益率(%)	-5.75	-2.95	减少2.80个百分点	1.29
基本每股收益(元/股)	-0.34	-0.16	/	0.07
稀释每股收益(元/股)	-0.34	-0.16	/	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	634,283,313.96	598,136,211.46	887,503,682.81	1,268,392,629.40
归属于上市公司股东的净利润	-81,654,199.12	-672,786,222.16	144,940,848.65	-8,520,647.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-92,337,049.06	-687,318,627.78	134,675,266.63	-3,981,489.04
经营活动产生的现金流量净额	-888,512,473.83	-239,586,182.12	629,053,911.39	1,616,630,912.91

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

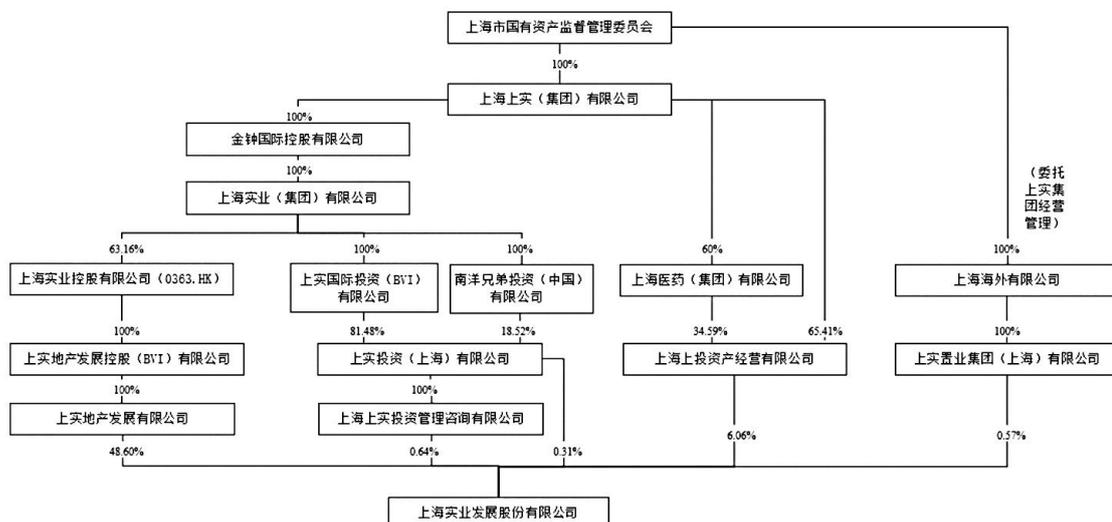
单位：股

截至报告期末普通股股东总数(户)					38,201		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					39,591		
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 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		896,435,864	48.60	0	无	0	境外法人
上海上投资产经营有限公司		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)		66,908,443	3.63	0	无	0	其他

中国长城资产管理股份有限公司		31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
上海工业投资（集团）有限公司		26,441,700	1.43	0	无	0	国有法人
香港中央结算有限公司	14,268,511	21,661,462	1.17	0	无	0	其他
上海上实投资管理咨询有限公司		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		10,935,890	0.59	0	质押	10,935,890	其他
上实置业集团（上海）有限公司		10,464,216	0.57	0	无	0	国有法人
上海光通信有限公司		10,449,300	0.57	0	无	0	国有法人
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7名、第9名、第10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7名上海上实投资管理咨询有限公司、第9名上实置业集团（上海）有限公司同受上海上实（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	/						

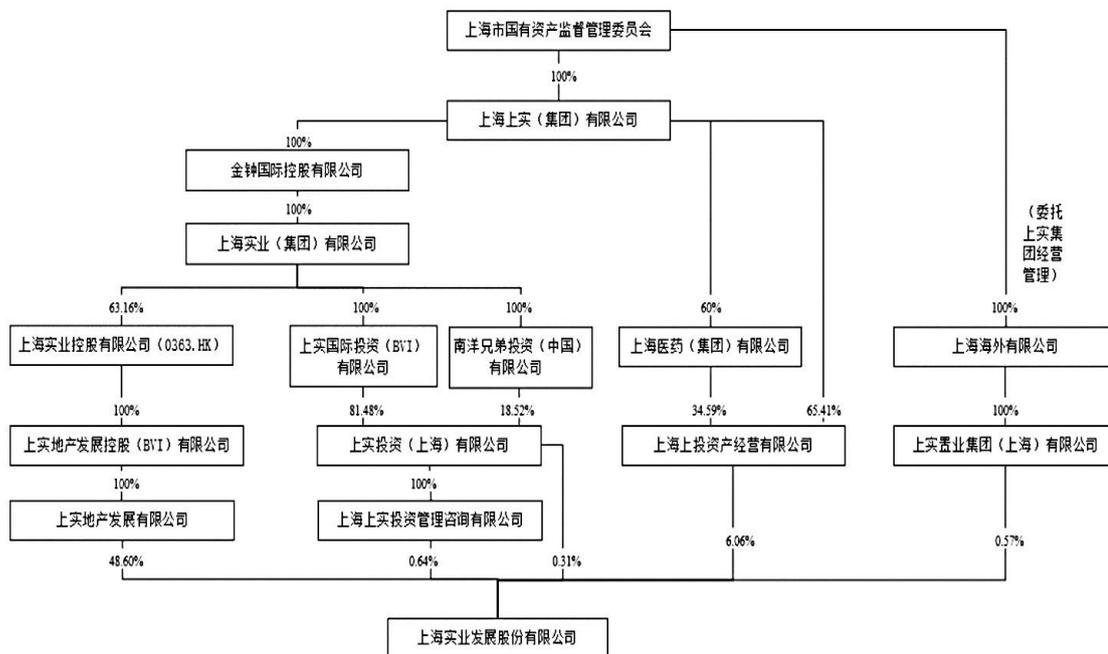
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

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章节“三、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