

公司代码：600748

公司简称：上实发展

债券代码：136214

债券简称：14 上实 02

债券代码：155364

债券简称：19 上实 01

债券代码：163480

债券简称：20 上实 01

# 上海实业发展股份有限公司

## 2020 年第三季度报告

# 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	8

## 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、公司基本情况

### 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	41,674,338,508.53	39,940,827,301.23	4.34
归属于上市公司股东的净资产	11,789,445,620.90	10,567,586,350.60	11.56
	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	490,213,199.51	-1,370,078,833.81	135.78
	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	5,294,233,966.29	5,448,501,432.62	-2.83
归属于上市公司股东的净利润	446,904,827.79	433,303,027.37	3.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利	407,382,861.48	390,902,931.11	4.22

润			
加权平均净资产收益率（%）	3.79	4.25	-0.46
基本每股收益（元/股）	0.22	0.23	-4.35
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.23	-4.35

## 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	20,536.70	4,012,282.80
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	8,602,000.00	43,216,547.95
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-	274,500.00
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	1,000,000.00	1,000,000.00
受托经营取得的托管费收入	471,698.10	471,698.10
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,324,184.29	-3,051,239.49
少数股东权益影响额（税后）	-51,479.27	-2,262,358.63
所得税影响额	-3,414,932.53	-4,139,464.42
合计	7,952,007.29	39,521,966.31

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）	35,865
前十名股东持股情况	

股东名称 (全称)	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
				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
香港中央结算有限公司	58,984,916	3.20	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
中央汇金资产管理有限责任公司	24,616,150	1.33	0	无	0	国有法人
中融国际信托有限公司—中融—嘉睿 10 号集合资金信托计划	23,585,227	1.28	0	无	0	其他
上银基金—浦发银行—上海国盛（集团）有限公司	21,883,398	1.19	0	无	0	其他
上海迎水投资管理有限公司—迎水文龙私募证券投资基金	20,737,003	1.12	0	无	0	其他
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			
上海上投资产经营有限公司	111,779,879	人民币普通股	111,779,879			
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	人民币普通股	66,908,443			
香港中央结算有限公司	58,984,916	人民币普通股	58,984,916			
中国长城资产管理股份有限公司	31,770,459	人民币普通股	31,770,459			
上海工业投资（集团）有限公司	26,441,700	人民币普通股	26,441,700			
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			
中融国际信托有限公司—中融—嘉睿 10 号集合资金信托计划	23,585,227	人民币普通股	23,585,227			
上银基金—浦发银行—上海国盛（集团）有限公司	21,883,398	人民币普通股	21,883,398			
上海迎水投资管理有限公司—迎水文龙私募证券投资基金	20,737,003	人民币普通股	20,737,003			

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 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	无

### 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	2020.9.30	2019.12.31	增减幅度 (%)	主要原因
应收账款	830,646,051.84	637,104,114.05	30.38	应收工程项目款项增加所致
预付款项	1,607,008,325.78	1,156,295,229.30	38.98	预付工程项目款项增加所致
其他应收款	537,916,373.86	403,495,285.20	33.31	对联营企业的股东垫款增加所致
预收款项	29,534,734.65	8,675,331,834.34	-99.66	按准则规定，预收房款等重分类至“合同负债”所致
应交税费	1,136,474,649.48	586,927,518.44	93.63	新增“待转销项税额”所致
一年内到期的非流动负债	1,843,118,539.89	4,654,826,368.55	-60.40	一年内到期的长期借款和应付债券减少所致
长期借款	8,610,049,906.16	6,442,180,000.00	33.65	调整公司银行借款结构需求所致
应付债券	1,684,189,166.61	996,323,049.78	69.04	新增公司债发行所致
项目	2020.1-9	2019.1-9	增减幅度 (%)	主要原因

税金及附加	528,998,661.01	93,403,509.90	466.36	计提的土地增值税等税金增加所致
财务费用	73,437,124.53	148,839,747.12	-50.66	本期资本化利息增加导致费用化利息减少所致

## 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

## 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上海实业	上海实业作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实持有的本公司 63.65% 股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整合，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于 2014 年 7 月届满。公司于 2014 年 7 月 4 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期 3 年履行前述解决同业竞争的承诺。公司于 2017 年 7 月 3 日召开 2017 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺事项履行期限的议案》，同意延期 2 年履行前述解决同业竞争的承诺。	是	否	承诺函包括两项内容，一是关于青浦朱家角项目，该部分承诺事项通过上实控股与上实发展分别向对方地块的项目公司进行增资并使上实发展持有增资后各项目公司 51% 控股权的方式，已于 2012 年完成。二是房地产业务整理，对于该部分承诺事项，上海实业作为上实控股的控股股东，鼓励和支持相关公司在法律法规和监管政策允许的条件下，运用市场化手段分步解决部分同业竞争问题，包括：（1）上海实业将参与上海国企改革过程中获得的上海上投控股有限公司下属房地产业务注入上实发展，实现了境内非上市公司房地产业务的整合；（2）2017 年，上实发展通过收购上实城开所属物业管理企业的股权，实现了两家上市公司物业管理业务的整合。对于两地上市公司房地产业务的整合方案，首先，作为上实控股的控股股东，上海实业只能通过上实控股作为香港联交所上市公司，必须在香港上市规则及政策允许的法律框架内寻找相应的解决方案；其次，上实发展作为 A 股上市公司、上实城开作为香港联交所上市公司，任何业务整理方案，都必须遵循两地市场的监管规则及履行三个上市公司的独立决策程序，尤其是中小投资者的独立表决程序，而两地资本市场对房地产上市公司估值存在的较大差异导致三家公司中小股东利益难以在同一方案中得以平衡；再次，上海实业作为国有独资企业，业务整理方案也受制于国资监管规定。虽然上海实业通过上实控股解决同业竞争承诺问题的努力从未间断，	一方面，上海实业将在符合沪港两地资本市场相关法律法规及维护相关公司合法权益的前提下，建议上实控股继续做好相关事项推进工作；另一方面，将建议上实控股进一步明晰旗下房地产业务板块的发展战略定位，在平衡相关公司各方利益的前提下，根据各自优势特点推进业务发展，实现上市公司持续健康稳定发展。

							然而，由于现时的宏观环境、资本市场、行业格局及相关公司的经营情况与承诺当时相比已发生了重大的变化，且存在上述法律障碍，目前尚未能推出一个可以兼顾各方利益的稳妥解决方案。	
--	--	--	--	--	--	--	--	--

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重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

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	2020 年 10 月 29 日

#### 四、附录

##### 4.1 财务报表

##### 合并资产负债表

2020 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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	7,822,789,709.92	6,470,388,455.57
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	6,071,022.01	21,204,987.45
应收账款	830,646,051.84	637,104,114.05
应收款项融资		2,430,302.62
预付款项	1,607,008,325.78	1,156,295,229.30
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	537,916,373.86	403,495,285.20



其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	23,266,520,692.25	23,934,877,349.77
合同资产	328,996,928.03	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	988,916,228.02	839,570,271.68
流动资产合计	35,388,865,331.71	33,465,365,995.64
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	295,427,366.80	298,797,515.42
其他权益工具投资	386,170,000.00	401,170,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,444,996,964.49	4,546,312,106.94
固定资产	817,630,747.65	878,165,479.36
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,352,379.85	17,781,633.40
开发支出		
商誉	260,449,437.50	260,449,437.50
长期待摊费用	10,553,382.95	12,890,592.67
递延所得税资产	22,022,324.66	21,986,155.48
其他非流动资产	40,870,572.92	37,908,384.82
非流动资产合计	6,285,473,176.82	6,475,461,305.59
资产总计	41,674,338,508.53	39,940,827,301.23
<b>流动负债：</b>		
短期借款	3,358,381,742.75	2,690,464,609.63
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,178,756,366.67	1,230,073,156.22
应付账款	854,239,714.87	1,006,189,993.42
预收款项	29,534,734.65	8,675,331,834.34
合同负债	8,224,904,888.86	
卖出回购金融资产款		

吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	38,068,325.27	37,400,229.19
应交税费	1,136,474,649.48	586,927,518.44
其他应付款	1,365,954,323.62	1,470,899,970.51
其中：应付利息	29,612,449.20	66,333,521.54
应付股利	42,933,065.00	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,843,118,539.89	4,654,826,368.55
其他流动负债		
流动负债合计	18,029,433,286.06	20,352,113,680.30
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	8,610,049,906.16	6,442,180,000.00
应付债券	1,684,189,166.61	996,323,049.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	22,906,532.48	23,310,633.29
递延收益		
递延所得税负债	81,242,369.30	81,242,369.30
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,398,387,974.55	7,543,056,052.37
负债合计	28,427,821,260.61	27,895,169,732.67
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00
其他权益工具	1,000,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,600,584,262.58	2,600,584,262.58
减：库存股		
其他综合收益	161,834,611.24	161,834,611.24
专项储备		
盈余公积	458,026,529.19	458,026,529.19
一般风险准备		
未分配利润	5,724,437,325.89	5,502,578,055.59
归属于母公司所有者权益（或股东权	11,789,445,620.90	10,567,586,350.60

益) 合计		
少数股东权益	1,457,071,627.02	1,478,071,217.96
所有者权益 (或股东权益) 合计	13,246,517,247.92	12,045,657,568.56
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	41,674,338,508.53	39,940,827,301.23

法定代表人：曾 明

主管会计工作负责人：唐 钧

会计机构负责人：袁纪行

## 母公司资产负债表

2020 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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	4,344,227,144.58	3,210,554,001.82
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,000.00	2,000.00
应收款项融资		
预付款项	2,093,426.17	1,759,200.16
其他应收款	14,818,966,447.16	15,141,831,896.70
其中: 应收利息		
应收股利	47,037,300.00	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	19,165,289,017.91	18,354,147,098.68
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,013,571,198.11	10,013,701,883.97
其他权益工具投资	375,670,000.00	375,670,000.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	728,848,139.31	748,692,210.04
固定资产	5,074,094.10	5,183,692.28
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	48,267.70	12,098.52
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,123,211,699.22	11,143,259,884.81
资产总计	30,288,500,717.13	29,497,406,983.49
<b>流动负债：</b>		
短期借款	2,480,000,000.00	2,204,010,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	3,684.95	3,684.95
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	476,120.12	
应交税费	13,790,214.37	13,178,014.95
其他应付款	7,440,373,602.86	7,125,571,221.44
其中：应付利息	28,441,811.11	65,585,753.33
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,803,118,539.89	4,614,826,368.55
其他流动负债		
流动负债合计	11,737,762,162.19	13,957,589,289.89
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	7,374,000,000.00	6,092,200,000.00
应付债券	1,684,189,166.61	996,323,049.78
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,058,189,166.61	7,088,523,049.78
负债合计	20,795,951,328.80	21,046,112,339.67
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00

其他权益工具	1,000,000,000.00	
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,625,561,543.79	3,625,561,543.79
减：库存股		
其他综合收益	161,834,611.24	161,834,611.24
专项储备		
盈余公积	424,189,372.89	424,189,372.89
未分配利润	2,436,400,968.41	2,395,146,223.90
所有者权益（或股东权益）合计	9,492,549,388.33	8,451,294,643.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,288,500,717.13	29,497,406,983.49

法定代表人：曾 明

主管会计工作负责人：唐 钧

会计机构负责人：袁纪行

## 合并利润表

2020 年 1—9 月

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	2020 年第三季度 (7-9 月)	2019 年第三季度 (7-9 月)	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)
一、营业总收入	801,477,436.62	1,098,712,159.58	5,294,233,966.29	5,448,501,432.62
其中：营业收入	801,477,436.62	1,098,712,159.58	5,294,233,966.29	5,448,501,432.62
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	776,109,677.19	911,261,806.94	4,604,532,478.00	4,644,058,876.57
其中：营业成本	576,756,953.10	726,776,420.40	3,601,798,044.05	3,971,638,581.16
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	37,134,652.78	3,811,714.75	528,998,661.01	93,403,509.90
销售费用	41,186,692.67	35,422,888.67	94,768,061.93	104,344,468.43

管理费用	88,881,559.11	90,670,721.26	276,876,622.63	298,324,175.30
研发费用	10,063,973.24	8,906,341.90	28,653,963.85	27,508,394.66
财务费用	22,085,846.29	45,673,719.96	73,437,124.53	148,839,747.12
其中：利息 费用	28,142,480.98	50,083,860.91	107,364,610.97	166,881,354.27
利息收入	18,538,322.42	10,394,668.57	56,223,161.29	36,252,710.57
加：其他收益	9,585,487.18	22,865,599.79	45,365,081.46	51,911,000.81
投资收益 (损失以“-”号 填列)	-898,214.61	-2,408,551.70	-14,406,255.53	-14,199,475.30
其中：对联 营企业和合营企 业的投资收益				
以摊余成本 计量的金融资产 终止确认收益				
汇兑收益 (损失以“-”号 填列)				
净敞口套 期收益(损失以 “-”号填列)				
公允价值 变动收益(损失以 “-”号填列)				
信用减值 损失(损失以“-” 号填列)	7,076,757.87	-8,091,029.63	-3,942,202.42	1,789,541.72
资产减值 损失(损失以“-” 号填列)	625,903.36	469,016.55	780,418.97	1,444,419.06
资产处置 收益(损失以“-” 号填列)	20,536.70	-51,655.95	4,012,282.80	356,828.37
三、营业利润(亏 损以“-”号填列)	41,778,229.93	200,233,731.70	721,510,813.57	845,744,870.71
加：营业外收入	680,121.08	-453,462.30	3,184,694.52	3,698,651.68
减：营业外支出	339,423.97	2,663,790.59	8,384,467.52	4,931,250.46
四、利润总额(亏 损总额以“-”号 填列)	42,118,927.04	197,116,478.81	716,311,040.57	844,512,271.93
减：所得税费用	24,255,785.02	164,643,912.04	244,106,141.43	286,679,422.01
五、净利润(净亏	17,863,142.02	32,472,566.77	472,204,899.14	557,832,849.92

损以“-”号填列)				
(一) 按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	17,863,142.02	32,472,566.77	472,204,899.14	557,832,849.92
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)				
(二) 按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	17,629,444.93	20,729,199.73	446,904,827.79	433,303,027.37
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	233,697.09	11,743,367.04	25,300,071.35	124,529,822.55
六、其他综合收益的税后净额				
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
1.不能重分类进损益的其他综合收益				
(1)重新计量设定受益计划变动额				
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益				
(3)其他权益工具投资公允价值变动				
(4)企业自身信用风险公允价值变动				
2.将重分类进损益的其他综合收益				
(1)权益法下可转损益的其他综合收益				

(2) 其他债权投资公允价值变动				
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
(4) 其他债权投资信用减值准备				
(5) 现金流量套期储备				
(6) 外币财务报表折算差额				
(7) 其他				
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	17,863,142.02	32,472,566.77	472,204,899.14	557,832,849.92
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	17,629,444.93	20,729,199.73	446,904,827.79	433,303,027.37
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	233,697.09	11,743,367.04	25,300,071.35	124,529,822.55
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.00	0.01	0.22	0.23
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.00	0.01	0.22	0.23

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：曾 明

主管会计工作负责人：唐 钧

会计机构负责人：袁纪行

### 母公司利润表

2020 年 1—9 月

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	2020 年第三季度 度 (7-9 月)	2019 年第三季 度 (7-9 月)	2020 年前三季 度 (1-9 月)	2019 年前三季 度 (1-9 月)
一、营业收入	14,760,037.17	17,759,106.27	53,371,701.40	65,782,059.61



减：营业成本	7,981,822.56	9,123,477.63	24,064,718.66	25,260,206.34
税金及附加	2,763,731.76	3,297,217.18	10,321,294.86	12,123,299.87
销售费用				
管理费用	18,218,836.80	12,941,165.33	46,250,805.45	42,910,842.73
研发费用				
财务费用	-13,513,344.07	5,326,581.96	-29,125,814.22	27,954,778.71
其中：利息费用	133,747,070.50	169,824,424.51	438,169,430.76	489,566,167.64
利息收入	147,339,276.22	164,538,258.32	467,736,405.27	462,481,520.33
加：其他收益	791,000.00		11,365,000.00	10,830,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	55,383,665.04		255,188,963.23	158,524,247.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）			-57,025.81	-15,314.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）		65,023.87		65,023.87
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	55,483,655.16	-12,864,311.96	268,357,634.07	126,936,888.62
加：营业外收入	257,822.00		257,824.00	
减：营业外支出	37.98	1,510,000.00	2,760,037.98	1,710,070.34
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	55,741,439.18	-14,374,311.96	265,855,420.09	125,226,818.28
减：所得税费用			-36,169.18	-3,828.74
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	55,741,439.18	-14,374,311.96	265,891,589.27	125,230,647.02
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	55,741,439.18	-14,374,311.96	265,891,589.27	125,230,647.02
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划变动额				

2.权益法下不能转损益的其他综合收益				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
(二) 将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下可转损益的其他综合收益				
2.其他债权投资公允价值变动				
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值准备				
5.现金流量套期储备				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
六、综合收益总额	55,741,439.18	-14,374,311.96	265,891,589.27	125,230,647.02
七、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)				
(二) 稀释每股收益(元/股)				

法定代表人：曾 明

主管会计工作负责人：唐 钧

会计机构负责人：袁纪行

## 合并现金流量表

2020 年 1—9 月

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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,989,668,410.99	6,840,126,279.40
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	29,004,547.95	30,048,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	421,024,018.45	713,255,658.23
经营活动现金流入小计	6,439,696,977.39	7,583,429,937.63
购买商品、接受劳务支付的现金	3,455,876,260.26	6,614,830,010.18
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	665,885,532.34	693,889,263.62
支付的各项税费	1,430,685,412.68	1,091,096,303.32
支付其他与经营活动有关的现金	397,036,572.60	553,693,194.32
经营活动现金流出小计	5,949,483,777.88	8,953,508,771.44
经营活动产生的现金流量净额	490,213,199.51	-1,370,078,833.81
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	15,000,000.00	270,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,307,883.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	642,251.41	199,144.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	15,642,251.41	273,507,028.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,603,924.56	5,922,684.22
投资支付的现金		392,240,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,603,924.56	398,162,684.22
投资活动产生的现金流量净额	13,038,326.85	-124,655,655.97
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,357,189,648.91	5,610,464,609.63
收到其他与筹资活动有关的现金	1,796,000,000.00	885,550,000.00

筹资活动现金流入小计	9,153,189,648.91	6,496,014,609.63
偿还债务支付的现金	6,641,402,609.63	5,340,555,050.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	765,005,918.71	563,524,195.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	888,974,000.00	55,390,000.00
筹资活动现金流出小计	8,295,382,528.34	5,959,469,245.81
筹资活动产生的现金流量净额	857,807,120.57	536,545,363.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,049.55	6,517.83
五、现金及现金等价物净增加额	1,361,056,597.38	-958,182,608.13
加：期初现金及现金等价物余额	6,153,269,605.97	5,967,830,232.73
六、期末现金及现金等价物余额	7,514,326,203.35	5,009,647,624.60

法定代表人：曾 明

主管会计工作负责人：唐 钧

会计机构负责人：袁纪行

## 母公司现金流量表

2020 年 1—9 月

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	2020 年前三季度 (1-9 月)	2019 年前三季度 金额 (1-9 月)
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	46,152,058.64	59,421,480.42
收到的税费返还	11,365,000.00	10,830,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	25,213,296.10	12,761,486.02
经营活动现金流入小计	82,730,354.74	83,012,966.44
购买商品、接受劳务支付的现金	4,220,647.93	569,222,135.65
支付给职工及为职工支付的现金	23,853,314.78	22,917,466.92
支付的各项税费	47,402,643.14	41,229,548.16
支付其他与经营活动有关的现金	20,630,372.13	18,637,677.84
经营活动现金流出小计	96,106,977.98	652,006,828.57
经营活动产生的现金流量净额	-13,376,623.24	-568,993,862.13
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	208,370,000.00	8,524,247.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	37,800.00	82,250.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	208,407,800.00	8,606,497.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,598,028.00	2,695,201.12

投资支付的现金		40,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,598,028.00	42,695,201.12
投资活动产生的现金流量净额	206,809,772.00	-34,088,703.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,439,000,000.00	4,884,010,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,379,280,061.61	3,515,922,678.67
筹资活动现金流入小计	9,818,280,061.61	8,399,932,678.67
偿还债务支付的现金	6,001,210,000.00	4,731,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	209,596,567.61	106,165,485.57
支付其他与筹资活动有关的现金	2,667,233,500.00	3,322,706,689.57
筹资活动现金流出小计	8,878,040,067.61	8,159,972,175.14
筹资活动产生的现金流量净额	940,239,994.00	239,960,503.53
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	1,133,673,142.76	-363,122,061.96
加：期初现金及现金等价物余额	3,210,554,001.82	2,574,149,138.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	4,344,227,144.58	2,211,027,076.79

法定代表人：曾 明      主管会计工作负责人：唐 钧      会计机构负责人：袁纪行

4.2 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	6,470,388,455.57	6,470,388,455.57	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	21,204,987.45	21,204,987.45	
应收账款	637,104,114.05	637,104,114.05	
应收款项融资	2,430,302.62	2,430,302.62	
预付款项	1,156,295,229.30	1,156,295,229.30	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	403,495,285.20	403,495,285.20	

其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	23,934,877,349.77	23,605,126,052.87	-329,751,296.90
合同资产		329,751,296.90	329,751,296.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	839,570,271.68	839,570,271.68	
流动资产合计	33,465,365,995.64	33,465,365,995.64	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	298,797,515.42	298,797,515.42	
其他权益工具投资	401,170,000.00	401,170,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	4,546,312,106.94	4,546,312,106.94	
固定资产	878,165,479.36	878,165,479.36	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	17,781,633.40	17,781,633.40	
开发支出			
商誉	260,449,437.50	260,449,437.50	
长期待摊费用	12,890,592.67	12,890,592.67	
递延所得税资产	21,986,155.48	21,986,155.48	
其他非流动资产	37,908,384.82	37,908,384.82	
非流动资产合计	6,475,461,305.59	6,475,461,305.59	
资产总计	39,940,827,301.23	39,940,827,301.23	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,690,464,609.63	2,690,464,609.63	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	1,230,073,156.22	1,230,073,156.22	
应付账款	1,006,189,993.42	1,006,189,993.42	
预收款项	8,675,331,834.34	18,399,665.40	-8,656,932,168.94
合同负债		7,980,971,285.99	7,980,971,285.99
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	37,400,229.19	37,400,229.19	
应交税费	586,927,518.44	1,262,888,401.39	675,960,882.95
其他应付款	1,470,899,970.51	1,470,899,970.51	
其中：应付利息	66,333,521.54	66,333,521.54	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,654,826,368.55	4,654,826,368.55	
其他流动负债			
流动负债合计	20,352,113,680.30	20,352,113,680.30	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	6,442,180,000.00	6,442,180,000.00	
应付债券	996,323,049.78	996,323,049.78	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	23,310,633.29	23,310,633.29	
递延收益			
递延所得税负债	81,242,369.30	81,242,369.30	
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,543,056,052.37	7,543,056,052.37	
负债合计	27,895,169,732.67	27,895,169,732.67	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,600,584,262.58	2,600,584,262.58	
减：库存股			
其他综合收益	161,834,611.24	161,834,611.24	
专项储备			
盈余公积	458,026,529.19	458,026,529.19	
一般风险准备			
未分配利润	5,502,578,055.59	5,502,578,055.59	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	10,567,586,350.60	10,567,586,350.60	
少数股东权益	1,478,071,217.96	1,478,071,217.96	

## 2020 年第三季度报告

所有者权益（或股东权益） 合计	12,045,657,568.56	12,045,657,568.56	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	39,940,827,301.23	39,940,827,301.23	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

## 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,210,554,001.82	3,210,554,001.82	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,000.00	2,000.00	
应收款项融资			
预付款项	1,759,200.16	1,759,200.16	
其他应收款	15,141,831,896.70	15,141,831,896.70	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	18,354,147,098.68	18,354,147,098.68	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	10,013,701,883.97	10,013,701,883.97	
其他权益工具投资	375,670,000.00	375,670,000.00	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	748,692,210.04	748,692,210.04	
固定资产	5,183,692.28	5,183,692.28	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			



商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	12,098.52	12,098.52	
其他非流动资产			
非流动资产合计	11,143,259,884.81	11,143,259,884.81	
资产总计	29,497,406,983.49	29,497,406,983.49	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	2,204,010,000.00	2,204,010,000.00	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	3,684.95	3,684.95	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费	13,178,014.95	13,178,014.95	
其他应付款	7,125,571,221.44	7,125,571,221.44	
其中：应付利息	65,585,753.33	65,585,753.33	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,614,826,368.55	4,614,826,368.55	
其他流动负债			
流动负债合计	13,957,589,289.89	13,957,589,289.89	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	6,092,200,000.00	6,092,200,000.00	
应付债券	996,323,049.78	996,323,049.78	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	7,088,523,049.78	7,088,523,049.78	
负债合计	21,046,112,339.67	21,046,112,339.67	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,844,562,892.00	1,844,562,892.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,625,561,543.79	3,625,561,543.79	

减：库存股			
其他综合收益	161,834,611.24	161,834,611.24	
专项储备			
盈余公积	424,189,372.89	424,189,372.89	
未分配利润	2,395,146,223.90	2,395,146,223.90	
所有者权益（或股东权益）合计	8,451,294,643.82	8,451,294,643.82	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,497,406,983.49	29,497,406,983.49	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### 4.3 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会[2017]22 号），本公司于 2020 年 1 月 1 日起执行上述新收入准则。根据规定，首次执行本准则的企业，应当根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

#### 4.4 审计报告

适用 不适用