

公司代码：600622

公司简称：嘉宝集团

债券代码：122333

债券简称：14 嘉宝债

上海嘉宝实业（集团）股份有限公司

2015 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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，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。

1.3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	傅强国	出差	无

1.4 众华会计师事务所（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。

1.5 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	嘉宝集团	600622	G嘉宝

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙红良	
电话	021-59529711	
传真	021-59536931	
电子信箱	jbdm@jbjt.com	

1.6 2015 年年度利润分配预案为：公司董事会建议以公司 2016 年 4 月 8 日的总股本 682,606,009 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.10 元（含税），不进行资本公积转增股本。

二 报告期主要业务或产品简介

(一) 主要业务、经营模式

公司主要从事房地产开发业务，以自主开发销售为主，同时积极探索新的发展模式和盈利模式。

(二) 行业情况说明

2015年，全国商品住宅销售面积为11.24亿平方米，销售金额为7.28万亿元人民币，分别比上年增加6.9%和16.6%。全国住宅新开工面积10.7亿平方米，较上年下滑14.6%。(1)从宏观政策情况来看。由于房地产市场地区差异巨大，2015年，政府有关部门在政策上仍然坚持“分类指导、因地施策”的原则，推出了一系列支持居民合理自住和改善型需求购房、限制投资和投机性购房需求的措施，以促进有效、合理需求，如降低非限购城市的居民家庭首次购买普通住房、以及购买二套房的商业贷款最低首付比例等。(2)从行业情况来看。我国房地产开发企业众多，市场集中度相对较低，竞争日趋激烈，企业发展压力增大。在当前竞争格局下，土地储备、自有资金、融资能力、管理水平、品牌形象已成为企业实力的重要衡量因素。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	9,279,091,881.73	8,927,933,396.05	3.93	7,899,596,725.65
营业收入	2,095,542,399.06	1,637,371,483.78	27.98	1,899,485,252.62
归属于上市公司股东的净利润	274,637,474.52	358,646,268.53	-23.42	338,907,575.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	166,403,758.43	237,334,921.72	-29.89	268,097,493.35
归属于上市公司股东的净资产	3,149,560,104.27	2,963,890,243.17	6.26	2,682,860,602.27
经营活动产生的现金流量净额	789,594,420.57	-1,588,707,324.31		552,309,829.57
期末总股本	514,303,802.00	514,303,802.00	0.00	514,303,802.00
基本每股收益(元/股)	0.534	0.697	-23.39	0.659
稀释每股收益(元/股)	0.534	0.697	-23.39	0.659
加权平均净资产收益率(%)	8.99	12.78	减少3.79个百分点	13.36

四 2015 年分季度的主要财务指标

单位：万元 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	63,054.18	40,301.24	50,309.39	55,889.43
归属于上市公司股东的净利润	11,505.25	6,879.18	3,393.11	5,686.21
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	6,023.75	2,184.81	4,075.47	4,356.35
经营活动产生的现金流量净额	-13,270.38	28,260.80	26,987.07	36,981.95

五 股本及股东情况

5.1 普通股股东和前 10 名股东持股情况表

单位：股

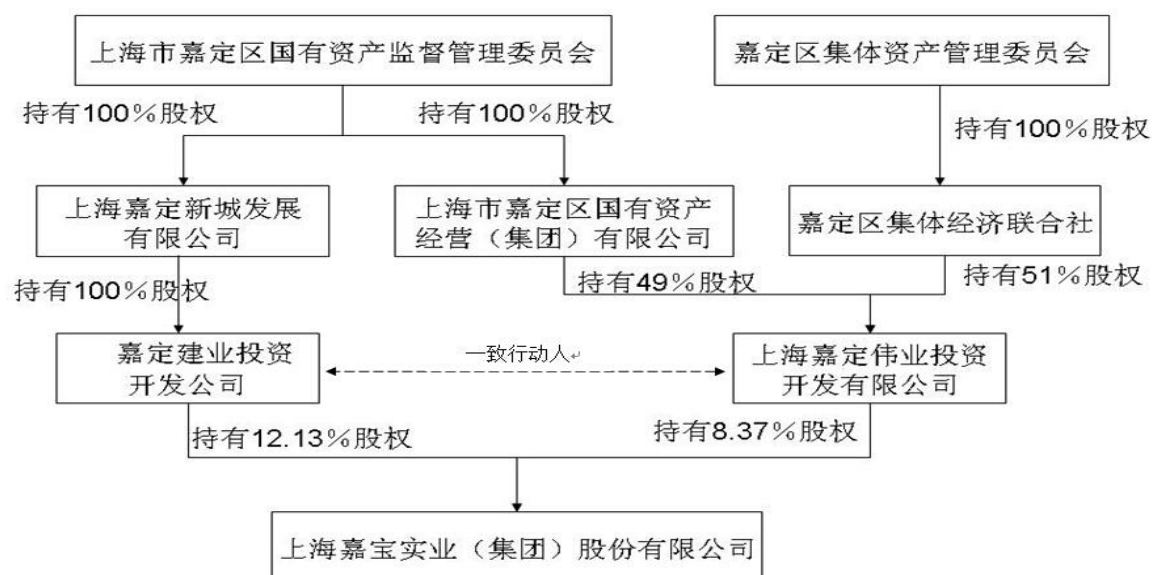
截止报告期末普通股股东总数（户）					38,588		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					44,288		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
嘉定建业投资开发 公司	0	62,397,456	12.13	0	无		国有法人
上海嘉定伟业投资 开发有限公司	0	43,031,582	8.37	0	无		境内非国 有法人
上海嘉加（集团）有 限公司	0	18,240,088	3.55	0	无		境内非国 有法人
上海南翔资产经营 有限公司	0	12,988,500	2.53	0	无		境内非国 有法人
中国建设银行股份 有限公司—交银施 罗德稳健配置混合 型证券投资基金	12,593,113	12,593,113	2.45	0	无		其他
上海嘉定缘和贸易 有限公司	669,600	12,101,037	2.35	0	无		境内非国 有法人
中国建设银行股份 有限公司—融通新 能源灵活配置混合 型证券投资基金	7,904,302	7,904,302	1.54	0	无		其他
交通银行—融通行 业景气证券投资基 金	7,458,225	7,458,225	1.45	0	无		其他
全国社保基金一一 一组合	6,011,951	6,011,951	1.17	0	无		其他

全国社保基金四一八组合	5,420,995	5,420,995	1.05	0	无	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	股东嘉定建业投资开发公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用					

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

2015年，面对错综复杂的房地产市场形势，在公司广大股东的大力支持下，公司董事会和经营班子围绕年度目标和“三五”（2011-2015年）战略规划，直面挑战，攻坚克难，秉承诚信铸业，践行“三严三实”，扎实推动公司改革发展、经营管理等各项工作。公司实现营业收入20.96亿元，完成年度预算目标的104.78%；实现归属于母公司所有者的净利润2.75亿元，完成年度预算目标的109.85%。主要情况如下：

（一）努力增强主业发展优势

1、公司在建待建项目总体进展顺利。截止年底：上海嘉定大融城（原新荟购物广场）、嘉宝大厦项目正在进行内外部装修；嘉宝梦之晨（推广名为梦之城）、云翔佳苑动迁配套房项目主体结构已全部封顶，并验收完毕；嘉宝梦之缘、嘉宝名邸（原浦东杨思项目；现推广名为嘉宝前滩后院）项目正在进行主体结构施工，部分已封顶。

公司通过加强与政府有关职能部门、设计、施工、监理等单位的沟通与协调，加快拟建项目前期准备。经过多年协调，嘉定菊园竹筱项目已具备可开发条件，昆山花桥嘉宝梦之悦项目于12月初顺利奠基。

2、公司在售楼盘去化达到预期。报告期内，公司加快项目建设速度，加强与销售代理公司的合作，注重地产品牌推广，进一步增强了在售项目的去化力度，实现了资金的快速回笼，取得了较好的销售业绩。

3 公司物业租赁经营保持稳中有进。公司继续强化物业租赁经营管理，加大闲置物业招租力度，提高资产使用效率，全年实现租金4505万元。同时，年末受让嘉定区嘉罗公路1385号物业，公司与光大安石合作经营、长期持有的上海嘉定大融城项目招商工作进展良好。

（二）着力提升各项管理水平

1、优化考核机制，提升员工效能。年内，公司制定并实施了《2015年度绩效考核实施方案》。通过对部门和员工进行考核评价，员工最终考核工资与部门业绩相关联，有效地增强了团队合力，提高了管理效率。

2、优化业务流程，推进EAS建设。年内，公司加大了地产业务信息化建设力度，EAS进度计划管理模块试运行基本结束，采购招投标模块已上线，工程签证模块已进入实质性启动阶段。

3、强化基础管理，提升管理效率。（1）加强招标采购管理，优化合同审批流程；（2）加强公司财务资金管理，提高资金使用效率；（3）加强目标成本测算，强化动态成本管控；（4）把售后服务及物业管理作为提升公司品牌形象的重要手段，注重为业主提供精细化、人性化售后服务，

提升物业服务品质。

（三）全面提高公司竞争能力

1、加强人力资源建设。一方面，通过内部培训，提升员工业务素质 and 增强团队意识。另一方面，通过外部引进，优化公司人才结构。年内公司又引进了一批专业人才和管理骨干。

2、谋划公司股权融资。为进一步增强公司资本实力，公司以非公开发行方式进行股权融资，融资金额约 18.2 亿元。12 月 23 日，该事宜已经获得中国证监会审核通过。

3、引进战略投资者。本次非公开发行对象光控安宇、上海安霞均系光大控股下属的投资主体，公司计划以此引进光大控股作为战略投资者。光大控股是一家多元化金融控股上市公司。光大安石为光大控股旗下的唯一房地产资产管理平台，未来公司将有机会与光大安石在融资、资产管理、互联网+等方面进行多方位协作，更好地促进公司发展。

七 公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海嘉宝实业（集团）股份有限公司 2014 年公司债	14 嘉宝债	122333.SH	2014 年 10 月 23 日	2019 年 10 月 22 日	96,000.00	5.50%	详见注1	上海证券交易所

注 1：本次债券票面利率为 5.50%，采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若投资者放弃回售选择权，则至 2019 年 10 月 23 日一次兑付本金；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金在 2017 年 10 月 23 日兑付，未回售部分债券的本金至 2019 年 10 月 23 日兑付。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

本次债券的起息日为 2014 年 10 月 23 日。本次债券的付息日为 2015 年至 2019 年每年的 10 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息。

本次债券到期日为 2019 年 10 月 22 日，若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为债券发行首日后 3 年。本次债券的兑付日为 2019 年 10 月 23 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计息。

八 涉及财务报告的相关事项

8.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

8.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

8.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

(1) 报告期公司转让上海嘉宝贸易发展有限公司 60%股权，转让后公司还持有该公司 40%股权，该公司不再纳入公司合并报表范围。

(2) 报告期公司以减资方式退出持有的上海安江实业发展有限公司 70%股权，减资退出后公司不再持有该公司股权，该公司不再纳入公司合并报表范围。

(3) 报告期公司出资 5,000 万元设立上海嘉宝实业集团投资管理有限公司，公司持有该公司 100%股权，该公司自成立之日起纳入公司合并报表范围。

(4) 报告期公司出资 500 万元设立上海奇伊投资管理咨询有限公司，公司持有该公司 100%股权，该公司自成立之日起纳入公司合并报表范围。

8.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

上海嘉宝实业（集团）股份有限公司

董事长：钱明

2016 年 4 月 8 日