

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 2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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	胡文魄	张梦珣
电话	021-53858686	021-53858686
传真	021-53858879	021-53858879
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

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(%)
		调整后	调整前	
总资产	29,506,541,032.07	27,275,184,123.19	27,275,184,123.19	8.18
归属于上市公司股东的净资产	8,743,657,786.45	4,771,171,288.22	4,771,171,288.22	83.26
	本报告期 (1-6月)	上年同期		本报告期比 上年同期增 减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	1,291,223,952.04	-1,278,904,967.30	-573,837,048.26	200.96
营业收入	2,225,639,238.83	903,538,200.74	770,967,939.22	146.32
归属于上市公司股东的净利润	206,236,715.56	84,314,431.61	119,671,358.49	144.60

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	194,477,454.10	77,100,632.63	77,100,632.63	152.24
加权平均净资产收益率(%)	2.37	1.04	2.47	增加1.33个百分点
基本每股收益(元/股)	0.15	0.08	0.11	87.50
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.08	0.11	87.50

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数(户)				36,039		
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
上实地产发展有限公司	境外法人	48.60	689,566,049	0	无	
上海上投资产经营有限公司	国有法人	6.06	85,984,522	85,984,522	无	
上银基金-浦发银行-上海国盛(集团)有限公司	其他	4.08	57,901,537	57,901,537	无	
中信证券股份有限公司	其他	4.00	56,754,797	45,163,199	无	
君证(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他	3.63	51,468,033	51,468,033	无	
上海上实投资发展有限公司	国有法人	3.29	46,735,036	0	无	
中国长城资产管理公司	国有法人	2.72	38,601,025	38,601,025	无	
北京中融鼎新投资管理有限公司	其他	2.56	36,284,965	36,284,965	无	
曹文龙	境内自然人	1.42	20,120,378	20,120,378	质押	12,000,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.33	18,935,500	0	无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上实地产发展有限公司与上海上实投资发展有限公司、上海上实投资管理咨询有限公司、上实置业集团(上海)有限公司、上实投资(上海)有限公司均为上海实业(集团)有限公司所属的子公司,为一致行动人。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	公司无优先股					

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

三 管理层讨论与分析

一) 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

(一) 上半年公司经营情况

2016年上半年,我国经济运行基本平稳,但受国际错综复杂形势和国内经济周期叠加等多重因素影响,经济增长动力不足,压力增大。与宏观经济运行不同,我国房地产市场延续去年下半年以来的向好态势,库存去化加快,投资增速回升,但行业分化加剧,一线及部分热点二线城市房产销售量价齐升,土地市场“地王”重现,而其它城市则仍然面对严峻的库存压力。在此形势下,中央及各地方政府因城施策,采取差别化、有针对性的行业调控政策,既抑制资产泡沫,又支持鼓励去库存。

报告期内,公司坚持“优化结构、确保重点、整合提高、蓄势发展”的工作方针,以优化财务结构、优化资本结构、优化资产结构、优化库存结构为核心,把握市场机遇,强化工作重点,突破工作难点,全方位拓展公司的发展空间。

1. 承上启下,公司融资工作股债并举、圆满收官。报告期内,公司完成了去年底获批的定向增发的发行工作,共募集资金39.02亿元,超过预计募资规模的80%,从而实现公司首次从公开市场募资。3月初,公司抓住债券市场出现的稍纵即逝的时间窗口,成功发行第二期10亿元公司债,票面利率为3.23%,再次创造市场同期、同等评级的同类型债券最低票面利率。至此,公司2015年获批的公司债和定向增发已全部完成,既增厚了公司股本,也降低了公司融资成本,为公司健康、持续发展创造了有利条件。
2. 顺势而为,公司销售工作抢推快销、加速去化。报告期内,公司抓住市场持续转暖的契机,坚定“抢销售、去库存”不动摇,一方面,抢抓项目工程进度,在提前开放销售中心和销售示范区、提前积累客户的前提下,提前项目预售时间,将原计划下半年开盘推售的项目提前到上半年;另一方面,抢抓客户资源,通过联合代理、一二手联动、线上线下联动等多种营销手段,最大限度挖掘客户资源,最大限度扩大客户数量和来源,从而确保公司销售持续平稳向好。公司实现签约面积约28.29万平方米,同比增长超过200%,公司实现签约金额超过39.7亿元人民币,同比增长约250%,创造了公司半年销售业绩的历史记录。
3. 初见成效,公司多元化业务聚焦重点、布局长远。经过两年的摸索,公司多元化业务初具规模,初见成效。报告期内,一方面,重点项目发展势头喜人。WE+以灵活便捷的租赁方式、开放共享的办公空间和丰富多彩的社区活动,赢得中小创业创新企业的青睐和入住,并通过自营、合作和管理输出等多种模式,快速覆盖至全国10个城市,营业工位数量较去年底翻番。上实龙创实现管理平稳对接,保证业务持续平稳发展,并着力调整业务结构和客户结构;承接公司青岛项目和上海朱家角项目,管理和业务协同效应显现,财务成本有效降低,内控管理日渐完善。另一方面,公司着手体制、机制建设。新成立新产业发展部,专门负责多元化业务投前、投后管理;着手编制新产业中长期发展规划;优化项目结构,总结经验和教训,

建立、完善管理机制；成立帷迦创投母基金，探索建立新产业项目池。

4. 夯实基础，公司开发工作提升标准、绿色发展。报告期内，公司在建工程面积超过 190 万平方米，项目数量超过 20 个，分布在上海等 10 个城市，项目业态从住宅到办公、酒店和商业。面对项目开发管理难度大、跨度大的挑战，公司开发系统不断强化内部基础管理，确保项目进度、质量、成本和安全总体平稳可控。同时，在重点项目中推进装配式技术和 BIM 技术，尤其是 BIM 技术全生命周期运用已推进到施工阶段，从施工交底到场地布置、施工进度模拟和安全管理，全面提升项目施工现场管理的精度。发布公司《绿色全星计划》，全面规划布局公司绿色建筑目标和计划。泉州“海上海”(C-8-2 地块)公建获绿色建筑二星认证、(C-6-2 地块)公建获 LEED 预认证。

(二) 下半年公司经营展望

2016 年下半年，中央政府将继续推进供给侧结构性改革，激发企业活力，推动科技创新；继续倡导“大众创业、万众创新”，以创新引领经济转型升级。房地产行业政策方面，中央将在坚持去库存的基调下，继续因城施策，保持房地产业平稳健康发展。

在此形势下，公司将坚持年度经营方针，夯实主营业务，确保完成年度经营目标。同时，加大创新转型力度，着力主业升级，加快新产业和物业服务业的战略布局，不断增强公司核心竞争力。

1. 房地产开发方面，公司将围绕年度经营目标，重点聚焦销售签约和销售回款，聚焦年内交付项目的工程进度，全面做好交付前的各项准备工作，确保计划交付项目如期交付，确保结转；公司也将优化营销激励方案，适度调整营销策略，提高营销管理的针对性，进一步提升销售业绩。同时，公司将围绕主业升级的战略布局，聚焦重点项目的策划、规划和产业落地，尤其是上海虹口北外滩项目要如期开工和落实文化项目的合作伙伴；青岛啤酒城项目要完善配套，深化体育营运，抓紧启动三期的策划和规划；上海青浦朱家角项目要升级总体规划，完善项目配套。
2. 新产业方面，公司将充分依托已有项目和平台，坚持融产结合，探索跨领域、跨行业的投资方向，探索基金孵化与产业投资相结合的投资模式；同时，支持 WE+、龙创等重点项目在充分竞争的市场环境中不断创新求变，保持竞争优势。
3. 物业服务业方面，公司将充分整合现有在管物业和持有物业的资源优势，对标行业领军企业，在基础物业管理的基础上，利用“互联网+”和物联网技术，探索增值业务，强化专业能力，创新商业运营模式，实现物业服务的管理和价值提升；同时，面对管理物业业态不断丰富，公司将逐步建立垂直细分领域的生态圈，开发符合市场新需求的增值服务模式，创造更多的盈利增长点。

报告期内，公司实现营业收入 2,225,639,238.83 元，比上期增加 146.32%，主要原因系项目公司实现的房产销售收入增加以及新增建筑施工业的工程项目收入；实现营业利润 313,495,631.48 元，比上期增加 262.84%，主要原因系房产销售利润增加；实现归属于母公司所有者的净利润 206,236,715.56 元，比上期增加 144.60%，主要原因系房产销售利润增加。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,225,639,238.83	903,538,200.74	146.32
营业成本	1,413,362,838.96	608,378,816.68	132.32
销售费用	71,141,112.98	55,950,470.59	27.15
管理费用	114,398,807.87	117,465,310.20	-2.61
财务费用	97,937,623.59	153,588,668.03	-36.23
经营活动产生的现金流量净额	1,291,223,952.04	-1,278,904,967.30	200.96
投资活动产生的现金流量净额	-2,578,603,830.25	404,156,217.10	-738.02
筹资活动产生的现金流量净额	2,299,598,132.95	2,384,595,165.45	-3.56

营业收入变动原因说明:主要系项目公司实现的房产销售收入增加以及新增建筑施工业的工程项目收入。

营业成本变动原因说明:房产销售收入和工程项目收入增加导致其对应的成本也增加。

销售费用变动原因说明:房产销售额增加导致代理佣金和广告宣传费用增加。

财务费用变动原因说明:借款成本下降以及在建项目股东垫款增加导致资本化利息增加费用化利息减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:房产销售回款增加以及经营活动现金流出减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系支付上海上投控股有限公司股权收购余款。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产行业	1,846,779,240.60	1,117,181,349.95	39.51	106.99	85.54	增加7.00个百分点
建筑施工工业	364,468,162.07	290,878,088.63	20.19	-	-	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	1,568,296,611.36	952,827,825.38	39.24	145.53	110.66	增加10.05个百分点
工程项目收入	364,468,162.07	290,878,088.63	20.19	-	-	不适用

2、主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华北地区	269,753,126.67	350.14

华东地区	1,607,426,007.28	183.32
西南地区	334,068,268.72	46.03

(三) 房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

序号	项目名称	持有待开发土地的区域	经营业态	状态(在建/拟建)	项目所占土地面积(平方米)	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	湖州吴兴区东部新区HD35-2E地块	湖州	住宅、商业	拟建	115,647	115,647	173,470	否	0	100
2	湖州吴兴区东部新区BLD35-2地块	湖州	住宅	拟建	68,471	68,471	150,636	否	0	100
3	上海虹口北外滩项目(提篮桥街道HK324-01号地块)	上海	办公、商业	拟建	23,037	23,037	126,705	是	23,037	49
4	上海青浦朱家角D2地块		住宅、商业	拟建	349,168	349,168	174,584	是	349,168	51
5	杭州古墩路项目(余政储出(2014)46号地块)	杭州	住宅、商业	拟建	59,640	59,640	137,172	是	59,640	46

2、报告期内房地产开发投资情况

项目名称	地区	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	公司权益 (%)	项目用地面积 (平方米)	项目规划总建筑面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	计划总投资额 (万元)	新开工面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	在建面积 (平方米)	销售面积 (平方米)	可供出售面积 (含报告期内已销售面积, 单位: 平方米)	报告期实际投资额 (万元)
天津“莱茵小镇”	天津	住宅、商业	竣工	100	375,961	529,971	451,153	185,500	0	0	0	0	8,592	0
青岛“国际啤酒城”	青岛	综合	在建	100	227,675	783,500	478,117	750,000	0	0	98,567	34,815	45,318	42,716
上海青浦“海源别墅”	上海	别墅	在建	51	315,073	51,911	44,110	100,100	0	0	0	663	17,839	946
上海青浦“上海湾”	上海	住宅	在建	51	808,572	454,880	404,287	363,600	0	0	154,741	2,482	50,100	11,662
上海青浦朱家角D1地块	上海	住宅	在建	51	162,708	121,683	78,482	408,800	0	0	78,643	49,917	67,284	21,191
上海金山“海上纳缇”	上海	住宅	竣工	100	135,144	214,143	162,172	199,594	0	0	0	50,764	71,484	0
湖州“海上湾”	湖州	住宅	竣工	100	85,555	96,085	78,711	56,500	0	0	0	25,304	46,060	
湖州“上实花园酒	湖州	酒店、商业	在建	100	116,458	47,177	46,583	87,000	0	47,148	0	0	0	2,174

店”														
湖 润 商 务 广 场	湖 州	商 业	在 建	100	13,661	27,322	27,322	9,700	0	0	0	0	0	0
成 都 “ 上 实 · 海 上 海 ”	成 都	住 宅、 商 业	竣 工	100	61,506	254,885	184,519	178,800	0	0	0	39,918	148,859	7,597
泉 州 “ 上 实 · 海 上 海 ”	泉 州	住 宅、 商 业	在 建	49	381,795	1,670,032	1,615,392	1,478,000	0	0	628,044	12,434	72,274	24,300
上 海 嘉 定 “ 上 实 · 海 上 荟 ”	上 海	住 宅、 商 业	在 建	100	32,991	75,559	52,785	75,000	0	0	75,559	5,337	5,612	6,896
湖 南 长 沙 丰 盛 大 厦 项 目	长 沙	住 宅、 商 业	在 建	90	5,468	70,566	58,150	71,000	0	0	70,144	1,935	46,782	4,927
上 海 嘉 定 “ 海 上 公 元 ”	上 海	住 宅、 商 业	在 建	40	58,949	163,351	117,899	204,000	0	0	163,351	0	0	6,530
杭 州 “ 上 实 · 海 上 海 ”	杭 州	住 宅、 商 业	在 建	85	74,864	230,484	172,187	234,400	0	0	230,484	28,296	28,675	7,482
大 理 “ 洱 海 庄 园 ”	大 理	住 宅、 商 业	竣 工	75	292,123	348,870	525,822	128,500	0	0	0	0	0	0
上 海 长 宁 “ 八 八 中 心 ”	上 海	住 宅	竣 工	100	30,175	124,891	95,000	216,800	0	0	0	2,737	8,931	1,339

上海长宁“八中心”	上海	商业	在建	100	16,520	123,308	80,000	274,500	0	0	123,308	0	0	17,975
苏州“现代园墅”	苏州	住宅	竣工	70	285,185	283,377	218,211	225,295	0	91411	0	38,528	61,721	8,848
上海静安“泰名邸”	上海	住宅	在建	100	32,512	115,932	97,536	325,276	18,586	0	18,586	0	0	661
上海青浦北竿山国际艺术中心	上海	综合	竣工	100	194,956	120,363	95,941	129,000	0	0	0	2,965	95,001	826
绍兴国际华城项目	绍兴	住宅、商业	竣工	96.42	143,342	231,878	211,608	127,763	0	43,876	0	18,730	59,984	4,885
重庆上海实·上海	重庆	住宅、商业	新开工	100	30,845	74,935	56,137	45,598	74,935	0	74,935	0	0	12,770

3、报告期内房地产出租情况

序号	地区	项目名称	经营业态	出租房地产的建筑面积（平方米）	出租房地产的租金收入（万元）	公司权益
1	上海	上海“实业大厦”	写字楼出租	10,088.56	823.96	100.00%
2			写字楼出租	14,461.81	1,490.95	74.00%
3			车库出租	8,573.67	225	74.00%
4		上海“金钟广场”	写字楼出租	12,269.70	685.97	100.00%
5			写字楼出租	44,135.50	4,421.13	90.00%
6			车库出租	4,870.37	136.17	90.00%
7		上海“高阳宾馆”	写字楼出租	3,847.00	119.50	100.00%
8		上海“高阳商务中心”	写字楼出租	26,668.00	762.04	100.00%
9		上海“海上上海”	商铺出租	22,027.22	891.61	100.00%
10			车库出租	22,000.00	221.32	100.00%
11		上海“华申大厦”	写字楼出租	343.88	12.35	100.00%
12		上海“黄浦新苑”	商铺出租	20,917.80	772.83	100.00%
13		上海海潮路108号	商铺出租	474.3	34.19	100.00%
14		上海“永隆大厦”	写字楼出租	797.52	31.58	100.00%
15		上海“仲盛金融中心”	写字楼出租	2,321.04	140.91	100.00%
16		上海中山北路235号(部分)	写字楼出租	1,434.00	39.40	100.00%
17		上海上川路1111号	厂房出租	40,207.89	616.97	100.00%
18		上海“泰府名邸”	商铺出租	420	53.03	100.00%
	车位			10.62	100.00%	
19	成都	成都“锦绣森邻”	商铺出租	1,396.34	16.62	100.00%
20	青岛	青岛“达利广场”	商铺出租	21,495.27	0.00	76.00%
21	天津	天津“莱茵小镇”	商铺出租	5,961.07	15.87	15.20%

(四) 核心竞争力分析

公司将坚持“聚焦上海，聚焦华东”的战略布局，适时增持优质项目资源；依托技术和管理优化，不断提高项目管理精度，提升盈利能力；整合国内外战略合作伙伴资源，推动产业地产项目落地，加快主业升级。同时，公司将加大新产业和物业服务业的培育力度，坚持融产结合，坚持运用“互联网+”等技术手段，坚持整合内外部资源，逐步做大做强，逐步提升盈利，逐步成为公司业务的重要组成部分。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资总额为 83,839.25 万元，比上期减少 645.06 万元，减少 0.76%。
具体投资情况如下：

被投资单位	主要业务	投资金额（万元）	占被投资单位权益比例（%）
泉州市上实投资发展有限公司	房地产开发经营	26,349.73	49.00
上海嘉荟房地产有限公司	房地产开发经营	890.25	40.00
上海实银资产管理有限公司	资产管理	592.51	49.00
上海实业养老投资有限公司	实业投资	575.10	38.00
杭州上实房地产开发有限公司	房地产开发经营	459.56	46.00
上海帷迦科技有限公司	互联网信息技术服务	1,752.90	45.00
上海虹晟投资发展有限公司	实业投资	492.08	49.00
上海海外联合投资股份有限公司	实业投资	15,000.00	17.65
上海誉德动力技术集团股份有限公司	动力技术	1,050.00	5.00
上海实业开发有限公司	房地产开发经营	34,658.37	32.27
上海众鑫建筑设计研究院有限公司	建筑设计	1,500.00	15.00
上海瑞陟投资管理有限公司	投资管理	500.00	16.67
北京复方科技有限公司	应用软件开发	18.75	2.5197
合计		83,839.25	

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位：万元

证券代码	证券简称	最初投资成本	期初持股比例（%）	期末持股比例（%）	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
833033	誉德股份	1,050.00	5.00	5.00	1,050.00			可供出售金融资产	股权受让

合计	1,050.00	/	/	1,050.00	/	/	/	/
----	----------	---	---	----------	---	---	---	---

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2016	非公开发行	3,902,140,154.17	3,902,140,154.17	3,902,140,154.17	0	
合计	/	3,902,140,154.17	3,902,140,154.17	3,902,140,154.17	0	/
募集资金总体使用情况说明			<p>公司 2016 年非公开发行实际募集资金总额人民币 3,902,140,154.17 元，其中包括货币资金 3,762,880,154.17 元和曹文龙持有的上海龙创节能系统股份有限公司(现已更名为：上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司) 9,181,978 股股票。扣除应支付海通证券股份有限公司的承销费用人民币 40,000,000.00 元后，本次非公开发行募集货币资金净额为人民币 3,722,880,154.17 元。截至 2016 年 6 月 30 日，公司累计使用募集资金净额 3,722,880,154.17 元，募集资金全部使用完毕。</p>			

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本报告期投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到进度和收益说明	变更及募集资金更序说明	更因募投资程说
收购上海上投控股有限公司 100% 股权	否	3,400,000,000	3,400,000,000	3,400,000,000	是	100%	不适用	143,647,254.76	不适用	不适用	否	
收购上海龙创节能系统股份有限公司 42.3549% 股份	否	300,000,000	300,000,000	300,000,000	是	100%	不适用	30,056,324.13	不适用	不适用	否	
对龙创节能增资偿还银行借款并补充流动资金项目及支付相关发行费用	否	22,880,154.17	22,880,154.17	22,880,154.17	是	100%	不适用	不适用	不适用	不适用	否	
合计	/	3,722,880,154.17	3,722,880,154.17	3,722,880,154.17	/	/		/	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明			公司按照募集资金投资项目的承诺, 审慎使用募集资金, 未发生变更募集资金用途的事项, 募集资金使用情况良好。									

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海汇通房地产有限公司	房地产开发与经营	长宁八八中心	106,000.00	277,314.62	123,944.89	44,808.42	19,181.70	14,387.34
上实发展(青岛)投资开发有限公司	房地产开发与经营	青岛国际啤酒城	57,884.1524	313,632.85	230,832.95	26,981.57	10,217.80	9,434.17
湖州湖峻置业有限公司	房地产开发与经营	湖州.海上湾	2,000.00	22,639.96	5,921.53	24,517.83	6,005.07	3,717.63
上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司	建筑施工	建筑施工	6,118.6813	95,072.06	53,625.88	36,446.82	3,464.94	3,029.41
成都上实置业有限公司	房地产开发与经营	成都.海上海	59,523.81	123,446.98	105,030.96	33,480.13	3,763.44	2,837.31
上海金钟商业发展有限公司	房地产开发与经营	金钟广场	4,100.00	55,639.47	8,772.20	4,725.18	2,326.92	1,818.76
上海上实物业管理有限公司	物业管理	物业管理	1,200.00	34,922.77	6,468.75	3,760.49	1,758.55	1,661.90

5、非募集资金项目情况

适用 不适用

非募集资金项目情况说明

报告期内，公司各项目开发均按计划进行，详见表格“报告期内房地产开发投资情况”。

二) 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2016年5月,根据2016年4月20日召开的公司2015年年度股东大会决议,董事会实施了2015年度利润分配方案:公司以2016年1月22日的总股本1,418,894,532股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.38元人民币(含税),合计分配现金红利53,917,992.22元人民币,剩余未分配利润1,746,001,214.22元人民币结转下一年度。股权登记日未2016年5月26日,除息日为2016年5月27日,现金红利发放日为2016年5月27日。本次分红派息实施公告刊登于2016年5月19日《中国证券报》和《上海证券报》并载于上交所网站(www.sse.com.cn)。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	是
每10股转增数(股)	3
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计,报告期内公司本部实现的净利润为6,357,855.74元,未分配利润为1,752,359,065.40元,资本公积为4,051,229,903.79元,报告期公司不进行利润分配,只进行资本公积金转增股本。	
为了促进公司的持续发展,与所有股东分享公司发展的经营成果,根据《公司章程》的相关规定,董事会拟定2016年半年度资本公积金转增股本预案为:以2016年6月末总股本1,418,894,532股为基数,以每10股转增3股,向全体股东实施资本公积金转增股本,共计转增425,668,360股(每股面值1元),转增后总股本变更为1,844,562,892股。	

三) 其他披露事项

(一) 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大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

预测年初至下一报告期期末的累计净利润与上年同期相比增加50%以上,主要原因系房地产销售市场活跃,公司销售额比上年同期增长,导致房产销售利润增长。

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 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

4.3 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。

本年度纳入合并范围的主要子公司详见“附注九、在其他主体中的权益”，本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司、湖州湖屹房地产开发有限公司、湖州湖嵘房地产开发有限公司等，详见“附注八、合并范围的变动”。本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海长海房地产发展有限公司等，详见“附注八、合并范围的变动”。

4.4 公司 2016 年半年度财务报告已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

上海实业发展股份有限公司

董事长：陆 申

2016 年 8 月 29 日