

公司代码：600748

公司简称：上实发展

债券代码：122362

债券简称：14 上实 01

债券代码：136214

债券简称：14 上实 02

## 上海实业发展股份有限公司

### 2016 年年度报告摘要

#### 一 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，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上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，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 上会会计师事务所（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 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2017 年 3 月 27 日，公司第七届董事会第八次会议通过 2016 年度利润分配预案，拟以截至 2016 年 12 月 31 日的总股本 1,844,562,892 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.38 元（含税），现金红利合计 70,093,389.90 元。剩余未分配利润 1,707,648,672.89 元结转下一年度。

#### 二 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	胡文魄	张梦珣
办公地址	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
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

## 2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为房地产开发与经营。经营模式以中高端住宅开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，适时、适度增加不动产物业持有量，在创新物业管理模式、提升物业管理水平的基础上适度扩展物业管理规模。同时，依托优势资源，推动房地产主业在金融地产、文化地产、养老产业、众创空间等领域实现主业升级，并加大推进公司多元发展。

房地产行业在 2016 年呈现前热后冷的分化趋势。上半年在中央强调去库存的基础上，配合相关政策红利，推动全国一线、重点二线城市房地产交易量价齐升，到第三季度末，受制于中央及地方一系列加码限购限贷政策的推出，房地产市场增速有所放缓，到第四季度，政策效应开始释放，多地成交量出现下滑趋势，整体行情回归理性。一线房企受益于前三季度持续向好的市场行情，利用其资源布局优势和品牌号召力刺激推盘销售，助推业绩屡创新高；中小型房企资源分布相对较弱，库存去化速度较缓，储备增量空间受限较大，通过探索模式创新、跨界发展等方式开拓可持续发展的空间，应对房地产市场格局的新变革。

## 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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年	
				调整后	调整前
总资产	34,936,772,177.75	27,275,184,123.19	28.09	27,467,211,168.82	18,747,716,465.20
营业收入	6,488,809,186.98	6,619,175,075.58	-1.97	6,056,456,939.66	3,803,102,102.84
归属于上市公司股东的净利润	591,860,258.46	519,654,725.22	13.89	919,316,478.31	885,315,591.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	482,095,119.44	237,523,054.75	102.97	260,833,137.58	260,833,137.58
归属于上市公司股东的净资产	9,102,958,327.96	4,771,171,288.22	90.79	8,074,048,815.19	4,782,631,355.09
经营活动产生的现金流量净额	5,653,170,393.35	-1,350,128,387.85	518.71	-1,630,746,255.46	-1,920,123,287.71
基本每股收益 (元/股)	0.32	0.48	-33.33	0.85	0.82
稀释每股收益 (元/股)	0.32	0.48	-33.33	0.85	0.82
加权平均净资产收益率(%)	6.68	11.59	减少 4.91个 百分点	12.85	16.07

### 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	896,647,052.29	1,328,992,186.54	1,496,452,186.13	2,766,717,762.02
归属于上市公司股东的净利润	102,094,293.92	100,323,724.18	107,955,178.06	281,487,062.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	94,913,208.35	95,745,548.29	90,796,201.92	200,640,160.88
经营活动产生的现金流量净额	-457,342,127.22	1,748,566,079.26	2,070,028,545.83	2,291,917,895.48

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

√适用 □不适用

由于对非同一控制下企业合并上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司收购日的公允价值进行重述认定，故对 2016 年分季度的相关会计科目进行调整，导致 2016 年分季度主要财务数据与已披露定期报告数据存在差异。

## 4 股本及股东情况

### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

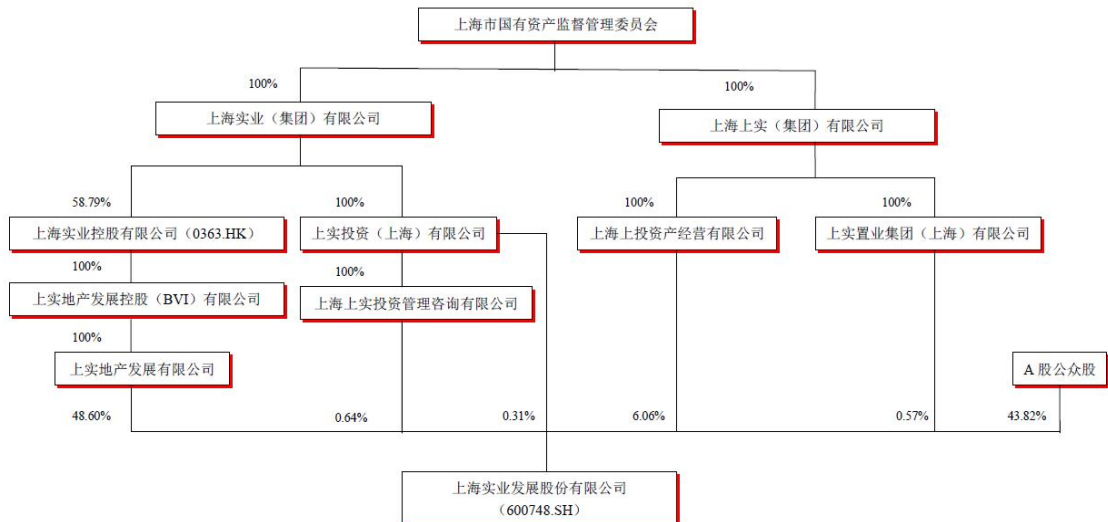
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					44,149		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					46,570		
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	
上实地产发 展有限公司	206,869,815	896,435,864	48.60	0	无		境外 法人
上海上投资 产经营有限 公司	111,779,879	111,779,879	6.06	111,779,879	无		国有 法人
上银基金-浦 发银行-上海 国盛（集团） 有限公司	75,271,998	75,271,998	4.08	75,271,998	无		其他
中信证券股 份有限公司	73,723,249	73,723,249	4.00	58,712,159	无		其他
君证（上海） 股权投资基	66,908,443	66,908,443	3.63	66,908,443	无		其他

金合伙企业 (有限合伙)							
中国长城资产管理公司	50,181,332	50,181,332	2.72	50,181,332	无		国有法人
北京中融鼎新投资管理 有限公司	47,170,455	47,170,455	2.56	47,170,455	无		其他
曹文龙	26,156,491	26,156,491	1.42	26,156,491	质押	19,500,000	境内 自然 人
中央汇金资产管理有限 责任公司	5,680,650	24,616,150	1.33	0	无		国有法人
上海上实投资管理咨询 有限公司	11,853,660	11,853,660	0.64	0	无		国有法人
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						

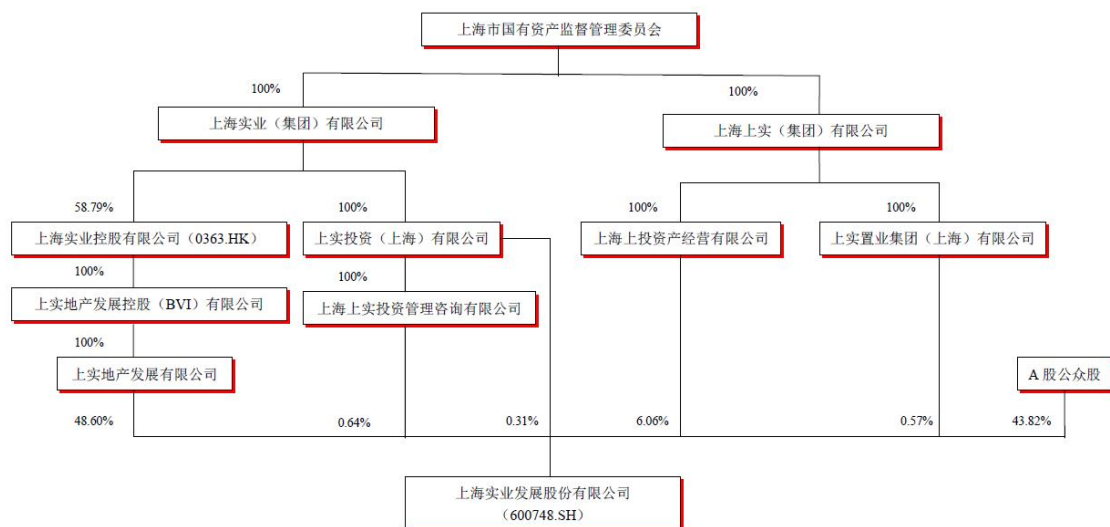
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



## 5 公司债券情况

### 5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 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
上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第一期)	14 上实01	122362	2015年3月23日	2020年3月23日	10	4.92	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第二期)	14 上实02	136214	2016年3月11日	2021年3月11日	10	3.23	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所

### 5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

2016年3月23日,公司已按时兑付上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第一期)(14上实01)利息。

### 5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

2016年5月26日中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）根据公司2015年年报出具“14上实01”、“14上实02”公司债券跟踪评级报告，维持公司主体信用等级AA、债券信用等级AA，评级展望稳定。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评对跟踪评级的有关要求，在跟踪评级期限内，中诚信证评将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。中诚信证评将密切关注与公司以及债券有关的信息，如发生可能影响债券信用级别的重大事件，中诚信证评将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

### 5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	70.81%	79.79%	-8.98
EBITDA全部债务比	5.45%	6.63%	-1.18
利息保障倍数	2.03	2.27	-10.57

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

#### 资本运作助力发展，股债并举圆满收官

为确保公司在房地产新常态下保持充裕的现金流，为公司主业升级及新产业拓展提供优质的金融支持，2016年，公司继续抓住市场融资窗口宽松契机，股债并举推动融资工作。报告期内，公司克服年初资本市场非理性波动等不利因素，在相关各方的协同推动下，完成了去年底获批的非公开发行的股票发行工作，共募集资金39.02亿元，超过预计募资规模的80%，并在第一季度完成新增股份登记办理、募集资金置换、资产过户登记等后续工作，公司总股本从10.83亿增加至14.19亿股，实现了资本市场股权融资的首次突破。3月，公司抓住债券市场稍纵即逝的时间窗口，发行规模10亿元的2014年公司债（第二期），以票面利率3.23%的发行结果再次创下同期同类型公司债券最低利率的发行佳绩。股权、债券融资的双线并进，不仅为公司进一步拓宽市场融资渠道、构建多元融资体系奠定坚实基础，也有助于公司借助资本市场融资平台进行资本运作、持续优化债务结构，有效降低融资成本。2016年末有息负债综合成本为4.72%，同比下降0.91个百分点。

#### 抓机遇销售创新高，重研发项目精管理

报告期内，公司对市场景气周期及调控政策导向预判精准，抓住房地产市场前三季度宽松政策带

动的一波去化潮，坚持贯彻“抢开盘、抢销售、抢回款”的销售宗旨，抢工程进度保障销售、抢预售时间加推房源，以灵活的营销策略盘活项目库存、加速去化。青浦朱家角项目、杭州“海上海”、金山“海上纳缇”、苏州“现代园墅”等项目精准把握本轮市场成交节奏，主动出击、乘势而上，销售业绩捷报频传；泉州“海上海”、成都“海上海”、湖州“海上湾”、绍兴“国际华城”等项目抢抓热点城市房价溢出先机，高效蓄客、精准落位，助推销售业绩再上台阶。公司房地产销售全年签约金额 109.9 亿元，同比增长 170%；签约面积 75 万平方米，同比增长 184%，实现公司认购、销售金额双创百亿的历史性突破。公司通过非公开发行募集资金所收购的上投控股的房地产项目，对公司年度销售业绩增速贡献显著，签约销售额占公司总签约销售额的 20%。

公司在加快销售节奏的同时，以项目工程质量为抓手，着力产品技术研发，深入推进项目精细化管理。一方面，公司契合市场供需节奏，主动调控工程进度，着力加大适销产品供应力度，保障竣工交付进度。截止报告期末，公司全年在建项目 15 个，在建工程面积 213 万平方米，其中新开工面积 29 万平方米，竣工面积 62 万平方米。另一方面，公司实施品质提升和技术创新并重策略，着力提高产品的市场竞争力和吸引力。报告期内，公司启动绿色建筑“全星计划”，通过在实践中不断沉淀积累绿色技术，逐步向实用型绿色技术倾斜，并取得显著成果。青岛“国际啤酒城”获国家绿色建筑“二星”设计认证，T3 楼获 LEED 金级认证、泉州“海上海”C-6-2 公建获 LEED 金级预认证、C-8-2 公建获得绿色建筑设计“二星”认证。截止报告期末，公司已有 122 万平方米建筑获绿色设计认证，44.7 万平方米建筑获 LEED 认证，23.5 万平方米建筑获得住宅性能认证。同时，通过 BIM 技术应用的推广，加强施工管理精度，并在嘉定项目全生命周期的应用中积累技术和经验，为公司后续在大型综合项目更高效应用 BIM 技术奠定坚实基础。

### **产业地产持续深耕，多元布局不断优化**

随着房地产市场持续深度调整，区域分化、结构分化格局延续依旧。公司结合区域聚焦战略，以产业为依托，地产为载体，持续推动公司“产业 X+地产”的开发运营模式。青岛“国际啤酒城”项目，经过多年精心打造，其“地产+金融+文化”生态价值体系已日臻完善。报告期内，以 T7 楼集中交付、T3 楼启用为契机，通过利用南广场空地引进全天候体育运动场地、举办文化演出等，巩固其作为城市客厅的优质形象。金狮百盛广场购物中心开业，浦发银行、民生银行区域性总部和青岛基金中心整体进驻，全面奠定其作为青岛核心金融城的战略地位。产业培育与地产运营互为循环增值，为项目销售及运营提供有力支撑。虹口北外滩项目以文化产业培育为导向，报告期内，公司与倪德伦环球文化娱乐公司成立合资文化公司，正式与该具有百年历史的百老汇剧院运营商开展战略合作，借助其丰富的院线运营和剧目运作经验起步文化地产，为该项目后续开发及

运营赢得良好开局。

经过两年多的探索和开拓，公司多元产业业务稳步扩张、结构持续优化。报告期内，上实龙创作为多元布局的龙头企业，一方面，加强整合与管理对接，通过 U8/NC 平台的搭建实现内控系统的全面升级，推动内部管理向精细化深入；另一方面，明晰中长期发展规划，通过对能源管理技术的深入研究将业务版图扩展延伸至大型工业、船舶、核电及基建领域，培育新的盈利增长点；通过设立“院士专家工作站”推进企业技术创新、带动企业科技创新人才成长。帷迦科技（WE+）作为多元布局的创新企业，借助共享经济浪潮，以灵活便捷的租赁方式、细致周到的服务体验为基础迅速实现规模扩张。一方面，快速覆盖全国 13 个重点城市，签约空间 26 个，其中 21 个已投入运营，面积约为 4.97 万平方米，并将空间布局延伸至赫尔辛基、旧金山等海外市场，整体发展规模较 2015 年实现 10 倍增长；另一方面，积极探索联合办公垂直领域的新产品、新模式，搭建并上线“WE+企业服务商场”，进一步优化商业模式、开拓新的盈利增长点。

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	5,605,174,554.73	3,656,525,218.27	34.77	-15.12	-15.10	减少 0.01 个百分点
建筑施工业	843,101,907.34	681,127,067.11	19.21	-	-	
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	4,978,185,069.00	3,277,350,991.12	34.17	-17.79	-17.57	减少 0.17 个百分点
房地产租赁	206,941,461.96	57,658,428.83	72.14	5.24	2.52	增加 0.74 个百分点
物业管理服务	420,048,023.77	321,515,798.32	23.46	19.54	17.13	增加 1.58 个百分点
工程项目收入	843,101,907.34	681,127,067.11	19.21	-	-	
主营业务分地区情况						



分地区	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 (%)
华北地区	664,391,658.78	260,938,031.67	60.73	-82.09	-88.61	增加 22.46 个百分点
华东地区	5,188,095,632.01	3,590,412,510.96	30.80	114.12	105.56	增加 2.89 个百分点
西南地区	595,789,171.28	486,301,742.75	18.38	38.53	95.58	减少 23.80 个百分点

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 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。

适用 不适用

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、上海瑞陟投资管理有限公司、杭州上实房地产开发有限公司、上海嘉荟房地产有限公司、上海实伦实业有限公司等，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、湖州湖峰置业有限公司等，详见“附注八、合并范围的变动”。