

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

2017 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
无

二 公司基本情况

2.1 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
电话	021-53858686	021-53858686
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
电子信箱	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.com

2.2 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(%)
总资产	35,481,476,978.08	34,936,772,177.75	1.56
归属于上市公司股东的净资产	9,260,384,915.85	9,102,958,327.96	1.73
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-216,166,069.81	1,291,223,952.04	-116.74
营业收入	2,358,453,636.15	2,225,639,238.83	5.97
归属于上市公司股东的净利润	227,613,493.82	202,418,018.10	12.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	214,736,232.02	190,658,756.64	12.63
加权平均净资产收益率(%)	2.47	2.32	增加0.15个百分点
基本每股收益(元/股)	0.12	0.11	9.09
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.11	9.09

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				43,540		
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	896,435,864	0	无	
上海上投资产经营有限公司	国有法人	6.06	111,779,879	111,779,879	无	
上银基金－浦发银行－上海国盛（集团）有限公司	其他	4.08	75,271,998	75,271,998	无	
中信证券股份有限公司	其他	3.73	68,713,493	58,712,159	无	
君证（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	其他	3.63	66,908,443	66,908,443	无	
中国长城资产管理股份有限公司	国有法人	2.72	50,181,332	50,181,332	无	
北京中融鼎新投资管理有限公司	其他	2.56	47,170,455	47,170,455	无	

曹文龙	境内自然人	1.42	26,156,491	26,156,491	质押	24,950,000
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.33	24,616,150	0	无	
上海上实投资管理咨询有限公司	国有法人	0.64	11,853,660	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					

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

☒适用 ☐不适用

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(%)
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
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

反映发行人偿债能力的指标:

☒适用 ☐不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	0.7092	0.7081
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.12	1.87

关于逾期债项的说明

☐适用 ☒不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

2017 年上半年，我国经济在供给侧结构性改革深入实施、创新驱动发展战略加快推进的带动下，整体运行平稳，“稳中有进”态势趋于明显。房地产政策方面，今年上半年坚持房屋回归居住属性的基调，进一步加大因城施策、分类调控的力度，同时政府也强调“去杠杆、降风险”，施行稳健的货币信贷政策，逐步完善房地产行业中长期长效机制的建设，为房地产行业长期稳定发展奠定基础。

报告期内，公司坚持“明确定位、深化布局、优化结构、推动创新”的工作战略，顺应行业变革趋势，沉淀自身核心竞争优势，紧抓工作重点，推动工作创新，为实现公司全年经营目标奠定良好开端。

1. 公司治理有条不紊，新老交替平稳过渡。报告期内，公司董事长、监事长届龄退休，公司依照法定程序完成了董事、监事的增补工作与董事长、监事长的选举工作，保障公司经营治理的平稳过渡。6 月中起，公司董事会、股东大会先后审议通过了公司实际控制人关于变更同业竞争承诺履行期限的方案，为公司健康、平稳的可持续发展创造了有利条件。

2. 主营业务稳中有进，重点项目有序推进。受制于行业调控和可售资源不足等因素，报告期内，公司实现签约面积 13.88 万平方米，签约金额 24.27 亿元，同比有所下降，但整体销售平稳，上海嘉定“海上公元”、泉州“海上海”、杭州“海上海”等项目销售畅旺。同时，公司紧抓销售回款，实现回款 33.7 亿元，同比上涨 4.7%。公司聚焦重点项目，推进落实开发节点。虹口北外滩项目获得方案批复并完成开工报批工作，计划下半年开工；引入日本森公司，形成战略合作，提升项目建设和运营品质。青岛啤酒城项目实现 T4 楼整栋销售，三期工程的建筑设计由国际知名的 KPF 建筑事务所负责，与钓鱼台美高梅酒店管理公司签订合作协议，打造啤酒城高端、商务双酒店服务品牌。时隔一年半后，公司于 6 月再次通过市场竞拍成功竞得苏州市吴中区木渎镇一幅规划建筑面积 8.98 万平方米的住宅建设用地使用权。

3. 深入探索移动互联，技术创新精细管理。报告期内，公司结合 BIM、移动互联和云储存等技术，搭建建设工程、物业服务管理平台，提高项目管理效率和管理精度。工程建设方面，公司着手自主研发基于 BIM 技术的业主方工程协同管理平台及其移动化技术，实现了项目开发从设计、施工到运营的业主主导、全员参与、全过程和图像化的即时管理。物业服务方面，公司搭建智慧物业服务管理平台，将所有项目巡检、安防和维修统一到数字化平台，提升管理效率。

4. 物业服务调整定位，内外兼修蓄势发展。报告期内，公司调整物业服务定位，从单一住宅为主的物业管理服务转变为都市服务供应商，形成多元化业务结构，扩大业务规模，提升盈利能力。依托物业服务标准化管理模式，加强对外合作和项目拓展，进一步扩大经营规模。同时，公司以物业管理为基础，深入挖掘商管、健康、产业服务等垂直领域，为物业服务创造附加价值。WE+并购广州酷窝公司，战略性进入华南市场，成为业内规模最大、布局最广的企业。

2017年下半年，中央政府将贯彻“稳中求进”的工作基调，坚持供给侧改革为主线，适度扩大需求，深化创新驱动，确保守住不发生系统性金融风险的底线，保障经济发展健康平稳。房地产政策方面，中央也将通过坚持因城施策和货币信贷政策收紧等多措并举，持续房地产宏观调控，确保住房居住属性的理性回归。鉴于此，传统房地产企业将面临探索经营模式转型升级的挑战。在此形势下，公司将坚持年度经营方针开展工作，确保完成全年经营目标；加大力度研究宏观经济和行业形势，明确公司战略；加强内外资源互动整合，夯实公司经营管理能力。

1. 明确发展战略，谋划长远发展。公司将深入研究宏观经济形势和房地产行业政策，借鉴业内标杆企业的发展经验，总结公司近几年主业升级和新产业发展的经验，进一步明确公司战略定位，制定公司发展战略，激发公司创新发展活力，确保公司中长期可持续发展。

2. 确保开发进度，确保项目交付。公司将围绕年度经营目标，一方面，加快推进落实虹口北外滩、泉州、青浦朱家角、苏州等重点项目的报批报建和开工准备工作，确保各项目在下半年如期开工；另一方面，聚焦年内交付项目，做好交付前各项准备工作，确保重点项目如期竣工交付，保证确认结转。

3. 聚焦物业服务，扩规模促升级。物业服务方面，公司将以都市服务为核心，优化业务结构、扩张业务规模。公司将通过对外合作，拓展商业、文体、会展与博物馆等项目；加强队伍建设，为业务升级与拓展储备人才；依托移动互联和云技术，搭建智慧物业管理平台，向标准化、精细化管理靠拢。

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

☐适用 ☒不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

☐适用 ☒不适用

董事长：曾明

董事会批准报送日期：2017年8月28日