

公司代码:600748

公司简称:上海发展

上海实业发展股份有限公司

2015 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上的中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 公司简介

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	上海发展	600748	浦东不纺
联系人和联系方式	董事会秘书	董秘	证券事务代表	

姓名: 赵伟森

电话: 021-33806900

传真: 021-33806979

电子邮箱: ozt49@shud.com

ozt49@shud.com

二、主要财务数据和股东情况

2.1 公司主要财务数据

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	20,776,876,763.88	18,477,716,465.20	10.62
归属于上市公司股东的净资产	4,028,771,013.19	4,782,631,366.09	-3.06
年初至报告期期末	1(元)	本报告期(上年同期同期间数)	
经营活动产生的现金流量净额	-572,827,048.26	-1,688,817,038.22	66.02
营业收入	770,967,306.22	570,760,561.07	33.21
归属于上市公司股东的净利润	163,671,365.49	683,799,033.15	-76.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	121,100,632.63	117,660,460.46	2.02
加权平均净资产收益率(%)	3.36	12.97	减少0.91个百分点
基本每股收益(元/股)	0.16	0.03	-76.19
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.03	-76.19

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

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量(股)	持有有限售条件股份数量(股)	质押或冻结的股份数量(股)
上海实业发展有限公司	国有法人	63.05	889,566,041	0	0
上海实业发展有限公司	国有法人	4.31	60,726,706	0	0
天安财产保险有限公司-保险账户	未知	10,000,000	未知	0	0
朱永玲	未知	0.43	4,650,076	未知	0
银行理财产品	未知	0.32	3,612,127	未知	0
方正证券	未知	0.31	3,316,877	未知	0
国泰君安证券	未知	0.26	3,046,751	未知	0
招商银行	未知	0.24	2,800,000	未知	0
平安银行	未知	0.21	2,300,409	未知	0
上海实业发展有限公司与上海实业投资有限公司为上海实业(集团)有限公司下属子公司,为一致行动人					

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

□ 适用/√不适用

3. 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

(一) 上半年公司经营情况

2015年上半年,在整体宏观环境压力仍存的背景下,中央决定稳定住房消费,多轮金融信贷政策发力,市场环境逐步进入货币宽松和行业政策的双重宽松;同时,各区域政策继续出台一系列鼓励购房的积极政策,与行业政策、货币政策形成有效共振,推动房产销售稳向回暖,房地产市场持续回暖。然而,增量空间受限,行业利润率持续下行的远虑压境,加房企进入全面创新、升级转型的变革进程。一方全面基本面回暖和金融政策助力双产业,公司持续提供购房需求;另一方面,开发商借势多元转型拓展的经营业态,适应并营造新的生态圈,力求在新的竞争时代获得新的发展空间。

报告期内,公司经营收入77.09亿元,同比增长33.21%,主要原因是公司

实现销售收入增加;实现营业利润165,002.199.89元,比上年同期减少90.18%,主要原因是股权转让收益减少;实现归属于母公司所有者的净利润163,671,365.49元,比上年同期少76.06%,主要原因是股权转让收益减少。

(二) 下半年整体经营计划

2015年下半年,受宏观稳健增长支撑,且结构调整、国企改革、创新驱动等将为市场开拓新增长空间,宏观经济整体有望稳向回升,房价仍将在保持稳健的基础上,房产政策方面,中央决定稳增长促需求,推

进长效机制建设,确保房地产市场平稳健康发展。

在政策引导下,公司将继续通过区域深耕战略,在房地产方面,公司将继续健全住房消费、文化传媒、节能环保等房地产细分领域布局,持续推进行业拓展。

在经营策略上,公司将继续坚持“规模速度+质量效益”双增长的原则,以创新为驱动,以重力提升为重心,努力实现经营业绩提升。

1. 聚焦核心区域,推动主业转型升级。公司坚持“聚焦华东、聚焦上海”的区域聚焦发展战略,在严控经营风险的前提下,根据公司实际发展需要,采取土地竞拍和廉租房双轨并行的方式,不断深耕和优化储备,持续优化土地结构布局。报告期内,公司先后完成嘉定项目、长阳项目的股权收购,并以较低价格竞得长宁北区地块。项目销售方面,公司及时抢抓市场机遇,贯彻极低销售策略,变革房屋不动产销售模

式,主动整合渠道资源,上海金山“海上纳堤”、上海青浦“朱家角”、湖州“湖上湾”、成都“海上海”、青岛“国际啤酒城”等项目销售稳步推进,销售业绩整体稳步增长。与此同时,公司是传统地产业务,发挥众创空间优势,着力打造金融、文化、养老、产业等多元产业,全力推动公司主业升级。

2. 布局新兴产业,促进企业跨界融合。公司坚持“做精做强”,现有企业的同时,通过市场化机制和资本化途径,借助云计算、大数据、移动互联等技术手段,积极布局,在原有新兴产业通过横向跨界,推进企业跨界融合,云图科技之后,公司战略投资上海众建筑设计研究院,北京万方技术公司,并拟通过非公开发行股票方式认购或增资上海龙创节能系统股份有限公司,为公司持续构建智慧城市生态系统的布局,拓展新兴资源。

3. 开拓创新融资,助力企业加速发展。在业务和产品布局多元探索和创新发展阶段,公司坚持合理安排融资节奏,拓展多元化融资渠道,加大对创新融资工具的探索和使用,为公司持续发展提供金融支撑。报告期内,公司坚持把房地产市场融资开放机制,3月,以4.95%的利率发行人民币10亿元的第一期公司债券(期限3+3年期);6月,以4.95%的利率发行人民币10亿元的第一期中期票据(期限3年期),一系列低成本、中长期融资工具的发行,有效提升了公司债券的融资能力,向行业拓展提供了资金支持。

4. 探索新的机制,持续提升管理能力。为更好的应对市场调整,不断提升提升开发质量、进度和安全要求,公司以提高产品品质为抓手,注重开行过程管理和监督,积极推进建设标准和绿色建筑落地。报告期内,青岛“国际啤酒城”(二期)、湖州“湖上湾”项目获绿色建筑设计二星级认证,杭州“上湖花园酒店”获绿色建筑设计一星级认证,泉州“海上(海)城”(C-B-2-2-6)取得住宅性能2A级认证,公司JLEED认证级项目,同时,结合在海上(海)城项目上对住宅化设计、PC构件加工制作、BIM系统开发等方面的技术应用及实践积累,持续提升公司开发品质,公司持续探索和建立与创新发展的相辅相成的管理模式和激励机制,打造精神文化建设,报告期内,公司获得上海市政府第十七届文明单位,上海市分项集体荣誉称号。

5. 报告期内,公司经营收入77.09亿元,同比增长33.21%,主要原因是公司

实现销售收入增加;实现营业利润165,002.199.89元,比上年同期减少90.18%,主要原因是股权转让收益减少。

6. 报告期内,公司实现归属于母公司所有者的净利润163,671,365.49元,比上年同期少76.06%,主要原因是股权转让收益减少。

7. 报告期内,公司实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润

73,022,694.00元,比上年同期少23.09%

8. 加权平均净资产收益率(%)

2.21

减少0.06个百分点

9. 基本每股收益(元/股)

0.19

0.26

10. 稀释每股收益(元/股)

0.19

0.24

11. 前10名股东持股情况

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

13. 财务报告

14. 公司简介

15. 重要提示

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上的中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

2. 公司简介

3. 管理层讨论与分析

4. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

5. 管理层讨论与分析

6. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

7. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

8. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

9. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

10. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

11. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

12. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

13. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

14. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

15. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

16. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

17. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

18. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

19. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

20. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

21. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

22. 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

23. 控股股东或实际控制人变更情况

□ 适用/√不适用

3. 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期经营情况的讨论与分析

(一) 上半年公司经营情况

2015年上半年,在整体宏观环境压力仍存的背景下,中央决定稳定住房消费,多轮金融信贷政策发力,市场环境逐步进入货币宽松和行业政策的双重宽松;同时,各区域政策继续出台一系列鼓励购房的积极政策,与行业政策、货币政策形成有效共振,推动房产销售稳向回暖,房地产市场持续回暖。然而,增量空间受限,行业利润率持续下行的远虑压境,加房企进入全面创新、升级转型的变革进程。一方全面基本面回暖和金融政策助力双产业,公司持续提供购房需求;另一方面,开发商借势多元转型拓展的经营业态,适应并营造新的生态圈,力求在新的竞争时代获得新的发展空间。

报告期内,公司经营收入77.09亿元,同比增长33.21%,主要原因是公司

实现销售收入增加;实现营业利润165,002.199.89元,比上年同期减少90.18%,主要原因是股权转让收益减少。

(二) 下半年整体经营计划

2015年下半年,受宏观稳健增长支撑,且结构调整、国企改革、创新驱动等将为市场开拓新增长空间,宏观经济整体有望稳向回升,房价仍将在保持稳健的基础上,房产政策方面,中央决定稳增长促需求,推

进长效机制建设,确保房地产市场平稳健康发展。

在政策引导下,公司将继续通过区域深耕战略,在房地产方面,公司将继续健全住房消费、文化传媒、节能环保等房地产细分领域布局,持续推进行业拓展。

在经营策略上,公司将继续坚持“规模速度+质量效益”双增长的原则,以创新为驱动,以重力提升为重心,努力实现经营业绩提升。

1. 聚焦核心区域,推动主业转型升级。公司坚持“聚焦华东、聚焦上海”的区域聚焦发展战略,在严控经营风险的前提下,根据公司实际发展需要,采取土地竞拍和廉租房双轨并行的方式,不断深耕和优化储备,持续优化土地结构布局。报告期内,公司先后完成嘉定项目、长阳项目的股权收购,并以较低价格竞得长宁北区地块。项目销售方面,公司及时抢抓市场机遇,贯彻极低销售策略,变革房屋不动产销售模

式,主动整合渠道资源,上海金山“海上纳堤”、上海青浦“朱家角”、湖州“湖上湾”、成都“海上海”、青岛“国际啤酒城”等项目销售稳步推进,销售业绩整体稳步增长。与此同时,公司是传统地产业务,发挥众创空间优势,着力打造金融、文化、养老、产业等多元产业,全力推动公司主业升级。

2. 布局新兴产业,促进企业跨界融合。公司坚持“做精做强”,现有企业的同时,通过市场化机制和资本化途径,借助云计算、大数据、移动互联等技术手段,积极布局,在原有新兴产业通过横向跨界,推进企业跨界融合,云图科技之后,公司战略投资上海众建筑设计研究院,北京万方技术公司,并拟通过非公开发行股票方式认购或增资上海龙创节能系统股份有限公司,为公司持续构建智慧城市生态系统的布局,拓展新兴资源。