

公司代码：600748

债券代码：122362

债券代码：136214

公司简称：上实发展

债券简称：14 上实 01

债券简称：14 上实 02

上海实业发展股份有限公司

2018 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(%)
		调整后	调整前	
总资产	39,046,142,623.52	39,202,293,740.08	35,481,476,978.08	-0.40
归属于上市公司 股东的净资产	10,098,534,098.32	9,994,819,680.73	9,260,384,915.85	1.04
	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	-2,947,533,635.98	-218,961,560.67	-216,166,069.81	-1,246.14

现金流量净额				
营业收入	3,768,790,155.56	2,404,653,901.25	2,358,453,636.15	56.73
归属于上市公司股东的净利润	277,327,731.20	227,637,043.87	227,613,493.82	21.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	257,738,156.99	214,736,232.02	214,736,232.02	20.03
加权平均净资产收益率(%)	2.76	2.47	2.47	增加0.29个百分点
基本每股收益(元/股)	0.15	0.12	0.12	25.00
稀释每股收益(元/股)	0.15	0.12	0.12	25.00

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)				38,914		
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	
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	
中信证券股份有限公司	其他	3.18	58,712,203	58,712,159	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	26,150,000
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	8.02	5.69
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(%)	69.66	70.52
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	2.59	2.12

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

2018 年上半年,我国宏观经济整体保持稳健,供给侧改革成效显著,产业结构调整进展明显,三新经济成为经济“新引擎”。房地产政策方面,政府坚持“房住不炒”总基调,管控思路着重长短结合,中短期内,通过差别化调控和金融监管,促使房地产“去投资属性”,回归住房居住

属性；中长期内，通过完善租赁市场、推进棚改等方式构建多层次、立体化住房供应体系，持续平衡供需关系，确保房地产行业的健康和稳定。房地产销售方面，一方面，房地产销售在高基数下依然保持较高增长，但增速呈现放缓趋势，东部尤其三四线城市开始面临增速回落；另一方面，随着一二线城市供给逐步改善、销售持续修复，一二线城市和三四线城市的增速差再度缩小。随着对房企流动性管制的持续升级，资金成本和融资渠道不仅成为影响房地产市场未来走势的关键变数，而且也成为制约房地产企业现有开发和未来拓展的核心因素。在加速规模化扩张的同时，创新业态、多元化转型和存量市场已成为行业竞争新蓝海。

报告期内，公司顺应行业发展趋势，紧抓工作重点，创新成长模式。一方面，坚持业绩导向带动管理提升，以信息化建设助推流程再造，全面优化业务、资源和资金结构，夯实房地产主业盈利基础；另一方面，坚持主动谋变推进改革创新，以战略规划推动企业发展，加快实现公司转型升级，为公司在新的行业竞争态势下谋求发展开拓新空间。

1. 持续督导成效显著，多元融资助力稳健发展

报告期内，公司顺利完成了对前次非公开发行所收购的上海上投控股有限公司、上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司的业绩承诺考核。海通证券出具持续督导总结报告书，对公司持续督导期内的规范经营工作成果发表了明确意见，这为公司前次非公开发行后续工作划上圆满句号。同时，基于对市场流动性及债券市场的敏锐判断，公司在充分权衡资金需求、资金成本和市场利率趋势变化的前提下，对“14上实01”的债券行使了上调票面利率选择权，将票面利率由4.92%上调到5.69%，最终20%的债券持有人行使回售选择权，回售金额1.98亿元，“14上实01”债券余额8.02亿元，在保障公司经营发展所需资金的同时，有效控制公司融资成本。在融资环境持续收紧的背景下，公司积极维护信用评级、强化银企合作、拓展多元融资、合理配置资金，控制负债率、稳定现金流，确保公司保持稳健的资金平衡。

2. 项目销售因城施策，项目开发统筹推进

项目销售上，报告期内，面对房地产行业差别化调控城市范围扩大、调控手段升级的态势，公司不断强化对调控形势和区域市场的研判，在充分掌握项目特点及客户需求的基础上，开拓销售思路、精准营销策略，把握合理定价、加快库存去化。今年上半年实现签约面积19.6万平方米，签约金额约35亿元。其中，湖州上实“天澜湾”、杭州“上实·海上海”、泉州“上实·海上海”、

上海青浦“海上湾鹭居”等项目销售业绩不俗，成都“上实·海上海”、重庆“上实·海上海”的尾盘销售工作进展顺利。同时，公司持续优化产品结构，挖掘非住宅项目的销售潜力，实现主业产品多元化销售。项目开发上，公司聚焦重点项目，以加强技术储备、提升效率和产品品质为目标，抓紧落实开发进度。报告期内，公司在建项目 10 个，在建面积约 213 万平方米。其中，上海虹口北外滩项目桩基和维护施工已接近完成，为下半年施工推进奠定基础；青岛“国际啤酒城”（三期）超高层酒店和办公楼方案完成规划调整和建筑方案，项目推进取得重大突破。在全力保障重大项目开发进度的同时，公司持续推进项目精细化管理，着力提升产品技术内涵。报告期内，公司所有在建项目均按照“绿色全星计划”设计，其中，按绿色建筑二星设计的 8 项，按 LEED 金级和银级设计的各 2 项；BIM 技术应用阶段和应用深度继续提升，青岛“国际啤酒城”（三期）在设计之初已经开始应用有所有参建方参与的基于 BIM 的工程协同管理平台，全面提升项目开发管控的效率和精度。为实时管控工程施工质量，在推广主体结构施工质量第三方检测和坚持推行样板引路的基础上，公司正式实施实测实量等“工具式”管理办法，并继续在 5 个项目上推行现场移动质检与安检，切实保障产品最终交付质量。

3. 物业管理定位转变，不动产经营模式升级

围绕都市服务供应商的定位转变，报告期内，公司物业服务板块立足都市服务的目标，在推进规模化扩张的同时逐步实现管理对接、平台整合、品牌锻造。今年上半年完成对去年年底新收购的两家物业公司的管理对接，确保旗下四家物业管理公司的统一平台搭建，为全面实现物业管理模块化、标准化奠定基础。物业管理服务板块整合的协同效应明显，报告期内，物业服务板块实现收入 3.96 亿元，新承接项目 9 个、成功续标项目 19 个，物业服务面积约 2200 万平方米，非住宅类物业服务比例攀升至 40%；“上实服务”参评 2018 物业管理综合实力百强企业，位居第 24 位，物业服务排名上升明显。不动产经营方面，报告期内，公司进一步加速不动产经营的统一归集管理，构建不动产投资运营平台，深度挖掘不动产经营潜力，有效提升公司商业物业的经营效益。在立足稳定租赁率水平、持续优化客户结构、经营好现有商业物业的基础上，不动产管理持续通过模式创新、服务升级，助力“上实服务+”品牌建设。

2018 年下半年，中央政府明确坚持“稳中求进”工作总基调，深入供给侧结构性改革，加快现代化经济体系建设，推动高质量发展，确保经济运行在合理区间。房地产政策方面，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产

市场平稳健康发展长效机制。在此形势下，公司将坚持年度工作计划，及时把握宏观经济走势和房地产市场动态，研究优化房地产主业经营战略；锐意改革进取，加快发展进程；推动资源整合，深化产业布局；强化绩效管理，夯实盈利基础；注重资金平衡，着力管理提升，确保实现全年经营目标。

1. 抓机遇、谋布局，资源整合推动主业升级

公司将密切关注宏观经济形势和行业政策，深入总结发展经验，积极对标标杆企业，谋划公司中长期战略性成长。集中内外部优势资源，积极推动资源整合，逐步形成以土地+品牌、地产+金融、开发+持有并驾齐驱的主业核心发展模式；抓住长三角一体化及上海新一轮城市建设的机遇，聚焦核心区域，探索创新模式，深耕金融地产、文化地产，探索健康养老、城市更新、长租公寓等房地产细分领域的产业布局，推动落实主业多层次、多领域、高附加值的立体化升级。

2. 保重点、促销售，双管齐下夯实盈利基础

公司将紧紧围绕年度经营目标，一方面，以精细化管理为核心，以成本控制为抓手，有侧重、分层次推进公司重大项目开发建设，抓紧推进青岛“国际啤酒城”（三期）、泉州项目等项目前期准备工作，确保下半年工程顺利开工；协调各方，合力确保上海虹口北外滩项目的建设工程进度。另一方面，因城施策个性化定制营销策略，先蓄客、精准备、快销售、促回款，确保上海青浦“海上湾鹭居”、上海嘉定“上实·海上公元”（二期）、湖州“上实·雍景湾”、泉州“上实·海上海”等新开盘项目的合约销售。聚焦上海嘉定“上实·海上公元”、杭州“上实·海上海”（一期）等年内集中交付项目，确保重点工程如期实现竣工交付。

3. 立标准、搭平台，精细化管理提升专业实力

通过对标行业标杆，结合公司未来发展所需，稳步推进公司基础业务和服务标准化、信息化建设。工程管理方面，公司将通过体系化建设和标准再造，建立合格供应商库，完善工程招标采购体系，提升招标效率；深入量化、标准化管理目标，实质提升工程管理和成本管理的可控性；加强新技术、新工艺的研发应用，为全面实现工程标准化奠定基础。物业服务方面，公司将按照资产一体化、品牌一体化、管理一体化的原则，进一步梳理完善统一平台；通过兼并收购扩大规模，探索机场港口、文体艺术、规划会展等城市运营相关的业务发展，持续加强物业服务标准化、规模化、品牌化、科技化、资本化的推进力度，切实增强公司物业服务板块的经营能力，提升“上

实服务”的综合实力和行业价值，推动物业板块向都市服务商定位的战略转变。

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：2018年8月27日