公司代码：600622　　公司简称：嘉宝集团

上海嘉宝实业（集团）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	嘉宝集团	600622	G嘉宝

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孙红良	
电话	021-59529711	
传真	021-59536931	
电子信箱	jbdm@jbjt.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(%)
总资产	11,423,213,700.73	9,279,091,881.73	23.11
归属于上市公司股东的净资产	4,907,425,351.96	3,149,560,104.27	55.81
	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	955,511,940.89	149,904,153.46	537.42
营业收入	1,178,690,171.99	1,033,554,222.04	14.04
归属于上市公司股东的净利润	133,406,905.17	183,844,267.09	-27.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	117,774,330.07	82,085,554.70	43.48
加权平均净资产收益率（%）	2.839	5.993	减少3.154个百分点
基本每股收益（元／股）	0.204	0.357	-42.86
稀释每股收益（元／股）	0.204	0.357	-42.86

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）						36,384
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	
嘉定建业投资开发公司	国有法人	10.78	73,590,587	11,193,131	无	
北京光控安宇投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	9.11	62,185,013	62,185,013	无	
上海嘉定伟业投资开发有限公司	境内非国有法人	6.30	43,031,582		无	
上海安霞投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	5.17	35,302,365	35,302,365	无	
上海嘉加（集团）有限公司	境内非国有法人	2.67	18,240,088		无	
中国农业银行股份有限公司－中邮核心优选混合型证券投资基金	其他	2.67	18,223,900	18,223,900	无	
上海南翔资产经营有限公司	境内非国有法人	2.24	15,318,433	2,329,933	无	
中国农业银行股份有限公司－中邮核心成长混合型证券投资基金	其他	2.03	13,876,000	13,876,000	无	
上海嘉定缘和贸易有限公司	境内非国有法人	1.83	12,501,037		无	
中国建设银行股份有限公司－交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	其他	1.81	12,363,079		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、股东嘉定建业投资开发公司和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。2、股东北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明						

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

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

上半年，在公司股东大会的正确领导下，公司董事会带领经营班子紧紧围绕“四五”（2016-2020年）战略规划，紧盯公司年度预算目标和各项工作任务，兢兢业业，奋力进取，继续执行“一业为主、适度多元、本土做强、逐步向外”的基本战略，着力推进“围绕主业、创新转型，开放合作、提升能力，优化结构、提高质量，强化品牌、提增效益”的发展战略，坚持轻重资产并举，进一步创新发展思路和经营模式，努力实现公司更好、更快发展。

（1）拓宽融资渠道，强化资金保障。报告期内，公司进一步拓宽融资渠道，加大资金管理力度，以充裕的现金流保障支撑公司主业的发展。一是完成定向增发，共募集资金净额约 17.97亿元，进一步增强了公司资本实力和抗风险能力；二是加强与银行等金融机构联系，建立良好合作关系，为公司发展提供资金支持；三是加快销售资金回笼，加强资金管理，提高资金使用效率。

（2）夯实管理基础，提升管理能力。通过各种方式，不断加强四项专业能力（设计引领、项目把控、成本管控、销售实现）建设，进一步夯实公司运营管理基础，不断提升内部管理水平。公司严把质量关，以工匠精神着力打造精品楼盘，继续得到业界认可。上半年，嘉宝·梦之湾景苑获评“上海市优秀住宅金奖”称号；上海嘉定大融城项目已经通过上海市优质工程“白玉兰奖”验收。

（3）完善绩效考核，深挖发展潜力。认真总结管理经验，进一步优化、细化和完善公司 2016年度绩效考核方案；加强对考核结果的综合运用，进一步完善激励与约束机制，增强员工的工作积极性和主动性，提升员工的责任意识和担当意识，传递了公司和谐发展、高效发展、科学发展的正能量。

（4）加强战略合作，探索发展途径。在加快房地产开发的同时，公司注重利用自身优势，与战略股东方光大控股强强联合，在房地产资产管理、资产支持专项计划等方面积极探索房地产轻资产发展模式。上半年，公司与光大控股共同认购上海光翎投资中心（有限合伙）等单位的财产份额，共同投资国内商办地产。

（5）创新合作模式，加强资产运作。通过与光大安石合作，创新物业租赁经营模式，涉足大型商业综合体的运营管理，增强资产运作能力，提升物业档次和质量。例如双方合作的上海嘉定大融城项目于上半年正式开业，项目运行情况良好，成为区域内体量最大、业态最全、格局最新

的一站式、年轻态的中高端家庭型购物中心。

（6）优化成员结构，提高治理水平。伴随着公司非公开发行股票的完成、战略股东方的成功引入，公司根据市场化原则，优化了董事会成员结构，提升了整体素质和治理能力，有利于进一步拓展公司战略视野、更好地把握发展机遇，努力为股东创造最大财富。

3.2 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	1,178,690,171.99	1,033,554,222.04	14.04
营业成本	819,382,201.90	783,554,959.77	4.57
营业税金及附加	131,779,398.89	71,954,942.96	83.14
销售费用	18,993,539.20	20,246,471.56	-6.19
管理费用	21,173,010.64	19,872,793.41	6.54
财务费用	11,664,423.01	28,198,008.76	-58.63
资产减值损失	-274,722.81	144,343.80	-290.33
公允价值变动收益	-9,904,205.80	4,994,805.54	-298.29
投资收益	6,849,990.15	28,312,809.91	-75.81
营业外收入	7,318,541.82	111,811,248.94	-93.45
其他综合收益	-28,695,385.13	60,943,508.48	-147.09
经营活动产生的现金流量净额	955,511,940.89	149,904,153.46	537.42
投资活动产生的现金流量净额	-220,825,367.78	426,479,134.45	-151.78
筹资活动产生的现金流量净额	992,720,133.74	-77,231,891.00	1,385.38

营业收入变动原因说明:报告期公司营业收入与上年同期相比增加 14,513.59 万元，主要是报告期房地产业务结转收入增加；

营业成本变动原因说明:报告期公司营业成本与上年同期相比增加 3,582.72 万元，主要是报告期房地产业务结转成本增加；

财务费用变动原因说明:报告期公司财务费用与上年同期相比减少 1,653.36 万元，主要是报告期公司货币资金增加，利息收入增加；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期公司经营活动产生的现金流量净额为 95,551.19 万元，主要是本期收到的商品房预售款；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期投资活动产生的现金流量净额为-22,082.54 万元，主要是本期对外委托贷款和委托投资；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:报告期筹资活动产生的现金流量净额为 99,272.01 万元，主要是本期非公开发行股票募集资金；

营业税金及附加变动原因说明:报告期公司营业税金及附加与上年同期相比增加 5,982.45 万元，主要是房地产业务结转收入增加，对应计提的营业税金及附加增加；

资产减值损失变动原因说明:报告期公司资产减值损失与上年同期相比减少 41.91 万元，主要是本期按账龄计提坏账准备的其他应收款部分收回，导致计提坏账准备减少；

公允价值变动收益变动原因说明:报告期公司公允价值变动收益与上年同期相比减少 1,489.90 万元，主要是以公允价值计量的交易性金融资产公允价值下降；

投资收益变动原因说明:报告期公司投资收益与上年同期相比减少 2,146.28 万元，主要是权益法核算参股企业投资收益减少；

营业外收入变动原因说明:报告期公司营业外收入与上年同期相比减少 10,449.27 万元，主要是上年同期公司结转的物业动迁补偿收入和地方奖励较多；

其他综合收益变动原因说明:报告期公司其他综合收益与上年同期相比减少 8,963.89 万元，主要是以公允价值计量的可供出售金融资产公允价值下降；

（2）主营业务分行业、分产品情况

单位:万元　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（%）
房地产开发	113,174.76	80,372.50	28.98	20.63	12.53	增加 5.11 个百分点
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（%）
房产销售	113,174.76	80,372.50	28.98	20.63	12.53	增加 5.11 个百分点

3.3 房地产行业情况分析

（1）报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目
1	上海嘉定	32,309.10		76,623.42	否

（2）报告期内房地产开发投资情况

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	上海嘉定	紫提湾	住宅	竣工项目	123,128.00	176,736.00	274,386.43		274,386.43	157,936.99	278.11
2	上海嘉定	梦之湾	住宅	竣工项目	108,082.90	173,470.32	229,050.50		229,050.50	232,734.91	1,236.94
3	上海嘉定	梦之缘	商住办	在建项目	74,122.70	157,723.10	231,534.40	231,534.40		230,000.00	27,702.72
4	上海浦东	嘉宝前滩后院	住宅	在建项目	25,736.20	30,883.44	60,610.00	60,610.00		172,576.00	8,734.34
5	昆山花桥	梦之晨	住宅	在建项目	66,666.67	200,000.00	256,495.52	256,495.52		135,000.00	9,715.54
6	昆山花桥	梦之悦	住宅	在建项目	79,580.10	175,076.00	216,268.91	216,268.91		168,788.00	1,396.03
7	上海嘉定	云翔佳苑	住宅	在建项目	74,152.90	180,933.07	226,915.91	226,915.91		100,000.00	9,343.52
8	上海嘉定	宝菊清水园	住宅	竣工项目	28,398.40	56,796.80	77,293.09		77,293.09	42,112.00	203.47
9	上海嘉定	嘉宝大厦	商办	在建项目	10,313.60	14,400.00	23,965.00	23,965.00		23,000.00	2,239.47

（3）报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	上海嘉定	紫提湾	住宅	21,095	2,058
2	上海嘉定	梦之湾	住宅	58,495	15,426
3	上海嘉定	梦之缘	商住办	128,287	36,133
4	昆山花桥	梦之晨	住宅	59,506	54,277
5	上海嘉定	宝菊清水园	住宅	10,467	327

（4）报告期内房地产出租情况

单位：万元　币种：人民币

序号	地区	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	是否采用公允价值计量模式
1	上海	工业类	79,836	967.82	否
2	上海	办公类	9,478	318.16	否
3	上海	商业类	30,049	1,812.96	否

（5）报告期内房地产资产管理业务

A、股权型投资

为探索轻资产发展模式，延伸房地产产业链，公司于 2015 年成立了上海嘉宝实业集团投资管理有限公司、上海奇伊投资管理咨询有限公司，专业从事房地产资产管理和服务等事宜。

单位：万元；币种：人民币

被投资单位名称	主要业务	所占权益比例%	认缴金额	本期投入金额	累计投入金额
上海光翎投资中心(有限合伙)	投资管理、资产管理（除金融业务）等	14.062%	45,000	0	0
上海光彬投资中心(有限合伙)	投资管理、资产管理等	4.23%	5,300	0	0
上海光丹投资中心(有限合伙)	投资管理、资产管理等	57.49%	23,000	0	0

B、债权型投资

投资类型	资金来源	签约方	投资份额	投资期限	产品类型	本期投资盈亏（元）
专项资管计划	自有资金，非募集资金	首誉光控资产管理有限公司	89,288,889.14	一年以内	资产管理计划	3,444,130.48
专项资管计划	自有资金，非募集资金	首誉光控资产管理有限公司	120,000,000.00	一年以内	资产管理计划	2,388,214.01

（6）报告期内公司财务融资情况

单位：万元　币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
119,500.00	5.20	914.06

3.3 重要事项

（1）2015年非公开发行股票进展情况

公司于2015年6月30日召开第八届董事会第八次会议，审议通过了公司2015年非公开发行股票相关事宜。该事宜于2015年12月23日经中国证监会发行审核委员会审核通过。公司于2016年1月18日取得中国证监会《关于核准上海嘉宝实业（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]100号）。本次发行数量为168,302,207股，发行价格为10.81元/股，募集资金总额为人民币1,819,346,857.67元，募集资金净额为1,796,500,989.54元，于2016年1月29日到达公司专用账户。公司于2月3日取得中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的《股份登记证明》。

（2）重大诉讼进展情况

报告期内，上海华中实业（集团）有限公司就其与本公司控股子公司上海嘉宏房地产有限责任公司（公司持有该公司 90%股权）之前的地 产合作开发事宜，向上海市嘉定区人民法院递交了民事起诉状。法院已于2016年1月19日、2016年7月15日进行了开庭审理。目前，嘉宏公司没有收到上述民事裁定书。公司认为上述案件不会对公司 本期或期后利润产生重大不利影响，最终结果有待法院作出相关裁定。

（3）有关股东增持公司股份情况

关于北京光安阳光投资中心（有限合伙）（以下简称“北京光安”）于2016年7月购买公司股份、以及其于2016年8月与一致行动人之间的股份转让，详见公司临2016-032号、临2016-037号公告。上述权益变动情况未导致公司实际控制人发生变化。

四 公司债券相关情况

单位:万元　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
上海嘉宝实业（集团）股份有限公司2014年公司债	14嘉宝债	122333.sh	2014年10月23日	2019年10月22日	96,000.00	5.50%	详见注1	上海证券交易所

公司债券其他情况的说明

注1：本次债券票面利率为5.50%，采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若投资者放弃回售选择权，则至2019年10月23日一次兑付本金；若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的本金在2017年10月23日兑付，未回售部分债券的本金至2019年10月23日兑付。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日。

本次债券的起息日为2014年10月23日。本次债券的付息日为2015年至2019年每年的10月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间不另计利息。

本次债券到期日为2019年10月22日，若投资者部分或全部行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为债券发行首日后3年。本次债券的兑付日为2019年10月23日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计息。

五 涉及财务报告的相关事项

5.1 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

5.2 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

5.3 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。

2016 年 5 月 27 日，公司出资设立上海尧琛实业有限公司，注册资金为 5,000,000.00 元,公司持股比例为 100.00%，上海尧琛实业有限公司自成立之日起纳入合并报表范围。

5.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用