

上海嘉宝实业（集团）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 众华会计师事务所（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
公司 2016 年度利润分配预案为：以公司 2016 年 12 月 31 日的总股本 682,606,009 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.1 元（含税），以资本公积每 10 股转增 3 股。

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	嘉宝集团	600622	G嘉宝

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	孙红良
办公地址	上海市嘉定区依玛路333弄1-6号嘉宝大厦10-15F
电话	021-59529711
电子信箱	jbdm@jbjt.com

2 报告期公司主要业务简介

2.1 主要业务、经营模式

公司主要从事房地产开发业务，以自主开发销售为主，同时积极探索新的发展模式和盈利模式。

2.2 行业情况说明

2016年以来，我国房地产市场分化态势明显。一方面，一、二线城市涨幅过快，局部投机成分上升；另一方面，三、四线城市库存高企，市场低迷。针对部分城市市场过热的情况，相关政府部门陆续出台调控政策，对市场加以规范引导。过去一年，公司房地产开发业务主要集中在上海及周边区域。以3月25日“沪九条”和10月8日新“沪六条”出台为分界线，上海市场热度总体上呈逐渐下降态势。上海全年新建商品房销售面积2705.69万平方米，比上年同期增长11.3%。从销售结构看，住宅销售面积微增、增速回落明显，办公楼和商业营业用房成交量则保持较快增长。2016年，上海市商品住宅销售面积2019.8万平方米，增长0.5%；办公楼销售面积306.4万平方米，增长55.2%；商业营业用房销售面积205.87万平方米，增长81.1%。

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：万元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	1,435,751.25	927,909.19	54.73	892,793.34
营业收入	236,356.13	209,554.24	12.79	163,737.15
归属于上市公司股东的净利润	29,575.43	27,463.75	7.69	35,864.63
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	24,999.46	16,640.38	50.23	23,733.49
归属于上市公司股东的净资产	510,762.45	314,956.01	62.17	296,389.02
经营活动产生的现金流量净额	174,073.33	78,959.44	120.46	-158,870.73
基本每股收益（元/股）	0.44	0.53	-16.98	0.70
稀释每股收益（元/股）	0.44	0.53	-16.98	0.70
加权平均净资产收益率（%）	6.06	8.99	减少2.93个 百分点	12.78

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：万元 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	79,251.23	38,617.78	22,015.63	96,471.49
归属于上市公司股东的净利润	10,400.58	2,940.11	3,895.64	12,339.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	10,210.74	1,566.70	2,452.12	10,769.90
经营活动产生的现金流量净额	42,093.51	53,457.68	56,989.03	21,533.11

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

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）					30,582		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					22,438		
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	
北京光控安宇投资 中心（有限合伙）	96,247,005	96,247,005	14.10	62,185,013	无		境内非国 有法人
上海嘉定建业投资 开发有限公司	11,193,131	73,590,587	10.78	11,193,131	无		国有法人
上海嘉定伟业投资 开发有限公司	0	43,031,582	6.30		无		境内非国 有法人
上海安霞投资中心 （有限合伙）	35,302,365	35,302,365	5.17	35,302,365	无		境内非国 有法人
上海嘉加（集团） 有限公司	0	18,240,088	2.67		无		境内非国 有法人
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	18,223,900	18,223,900	2.67	18,223,900	无		其他
上海南翔资产经营 有限公司	2,329,933	15,318,433	2.24	2,329,933	无		境内非国 有法人
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	14,910,800	14,910,800	2.18	13,876,000	无		其他

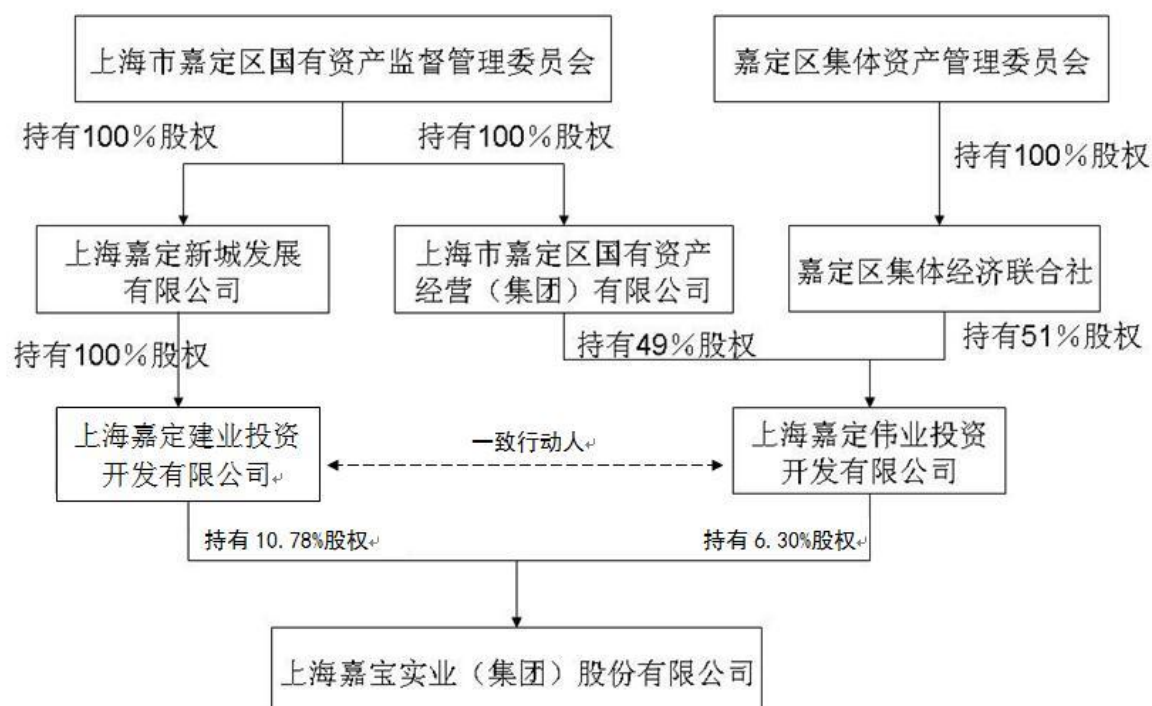
上海嘉定缘和贸易有限公司	400,000	12,501,037	1.83		无		境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	-877,934	11,715,179	1.72		无		其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、股东上海嘉定建业投资开发有限公司（）和上海嘉定伟业投资开发有限公司为一致行动人。2、股东北京光控安宇投资中心（有限合伙）和上海安霞投资中心（有限合伙）同属中国光大控股有限公司的下属企业。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						

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: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	5.50	注1	上海证券交易所

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。本次债券的起息日为2014年10月23日,付息日为2015—2019年期间每年的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。

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

公司债券已于2015年10月23日完成了首期付息,该事宜详见公司临2015-033号公告;另于2016年10月24日完成了第二次付息,该事宜详见公司临2016-042号公告。公司债券不存在付息兑付违约情况。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

2016年6月7日,联合信用评级有限公司对本公司上述2014年公司债券进行了跟踪信用评级。联合信用评级有限公司在对本公司2015年度经营状况等进行综合分析评估的基础上,出具了《上海嘉宝实业(集团)股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》,维持本公司主体信用等级为“AA”,评级展望维持“稳定”,并维持“14嘉宝债”信用等级为“AA”,与前次评级结果相比没有变化。该信用评级报告详见上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

联合信用评级有限公司将根据公司2016年度经营状况,对公司债券继续进行跟踪评级,预计在2017年6月22日前出具相关报告。届时,该报告将披露在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

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%	58.99	62.39	减少 3.40 个百分点
EBITDA 全部债务比	0.41	0.24	70.83
利息保障倍数	6.86	4.29	59.91

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 23.64 亿元，实现归属于公司所有者的净利润 2.96 亿元，较上年同期相比增长 12.8%和 7.7%，分别完成年初预算计划的 107.4%和 134.4%。报告期公司营业收入和归属于公司所有者的净利润均超过年初预算计划，主要是报告期房地产开发业务结转商品房销售收入与年初预算相比增加。

报告期公司主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	232,136.08	162,426.07	30.03	15.21	10.42	增加 3.03 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 (%)
商品房销售	227,079.97	160,970.75	29.11	15.27	10.57	增加 3.01 个百分点
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 (%)
华东地区	234,893.96	164,426.75	30.00	15.30	10.62	增加 2.96 个百分点

报告期公司房地产开发业务梦之湾项目结转营业收入 131,183.00 万元，营业成本 95,359.50 万元。

报告期公司房地产开发业务梦之晨项目结转营业收入 86,049.18 万元，营业成本 61,634.73 万元。

报告期公司房地产开发业务主要分布于华东地区。

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

(1) 报告期公司收购光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司、光大安石（北京）资产管理有限公司各 51%股权，股权购并日为 2016 年 12 月 31 日。光大安石（北京）房地产投资顾问有限公司及其全资子公司光控安石（北京）投资管理有限公司、光大安石（北京）资产管理有限公司及其子公司光控第一太平物业管理（上海）有限公司和光控安石（上海）商业管理有限公司纳入公司 2016 年 12 月 31 日的资产负债表合并报表范围，不合并 2016 年度利润表及现金流量表。

(2) 报告期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。

(3) 报告期公司出资设立上海嘉宝宜合置业有限公司，注册资金为 5,000,000.00 元，公司持股比例为 100.00%，上海嘉宝宜合置业有限公司自成立之日起纳入合并报表范围。

(4) 报告期公司增资上海锦博置业有限公司，公司增资金额为 178,500,000.00 元，增资完成后公司持有上海锦博置业有限公司 51.00%股权，上海锦博置业有限公司自增资完成之日起纳入公司合并报表范围。

上海嘉宝实业（集团）股份有限公司

董事长：钱明

2017 年 4 月 22 日