

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

2016 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	14

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人陆申、主管会计工作负责人唐钧及会计机构负责人（会计主管人员）袁纪行保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 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	32,945,737,612.50	27,275,184,123.19	27,275,184,123.19	20.79%
归属于上市公司股东的净资产	8,851,634,311.92	4,771,171,288.22	4,771,171,288.22	85.52%
	年初至报告期末(1-9月)	上年初至上年报告期末(1-9月)		比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	3,361,252,497.87	-1,243,596,261.84	-692,465,584.00	370.28%
	年初至报告期末(1-9月)	上年初至上年报告期末(1-9月)		比上年同期增减(%)
		调整后	调整前	
营业收入	3,722,091,424.96	2,530,470,950.11	1,178,040,351.98	47.09%
归属于上市公司股东的净利润	316,101,242.35	300,175,375.49	158,269,483.21	5.31%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	287,183,004.75	106,272,688.10	106,272,688.10	170.23%
加权平均净资产	3.62%	3.66%	3.27%	-0.04%

2016 年第三季度报告

收益率 (%)				
基本每股收益 (元/股)	0.22	0.28	0.15	-21.43%
稀释每股收益 (元/股)	0.22	0.28	0.15	-21.43%

2016 年 9 月末较 2015 年末归属于上市公司股东的净资产增加 85.52%，主要原因系公司年初完成非公开发行股票导致股本和资本公积增加所致。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9 月)	年初至报告期末金额(1-9 月)
非流动资产处置损益	1,008,441.46	4,152,949.73
计入当期损益的政府补助，但 与公司正常经营业务密切相 关，符合国家政策规定、按照 一定标准定额或定量持续享受 的政府补助除外	14,745,300.00	20,572,453.17
除上述各项之外的其他营业外 收入和支出	2,718,341.02	7,795,415.46
所得税影响额	-599,289.04	-2,171,961.99
少数股东权益影响额(税后)	-713,817.30	-1,430,618.77
合计	17,158,976.14	28,918,237.60

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

单位：股

股东总数(户)				37465		
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
上实地产发展 有限公司	689,566,049	48.60	0	无		境外法人
上海上投资产 经营有限公司	85,984,522	6.06	85,984,522	无		国有法人
上银基金-浦 发银行-上海 国盛(集团) 有限公司	57,901,537	4.08	57,901,537	无		其他

中信证券股份有限公司	54,240,856	3.82	45,163,199	无		其他
君证(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	51,468,033	3.63	51,468,033	无		其他
中国长城资产管理公司	38,601,025	2.72	38,601,025	无		国有法人
北京中融鼎新投资管理有限公司	36,284,965	2.56	36,284,965	无		其他
曹文龙	20,120,378	1.42	20,120,378	质押	15,000,000	境内自然人
中央汇金资产管理有限责任公司	18,935,500	1.33	0	无		国有法人
上海上实投资管理咨询有限公司	9,118,200	0.64	0	无		国有法人

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
上实地产发展有限公司	689,566,049	人民币普通股	689,566,049
中央汇金资产管理有限责任公司	18,935,500	人民币普通股	18,935,500
上海上实投资管理咨询有限公司	9,118,200	人民币普通股	9,118,200
中信证券股份有限公司	9,077,657	人民币普通股	9,077,657
上实置业集团(上海)有限公司	8,049,397	人民币普通股	8,049,397
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	7,459,078	人民币普通股	7,459,078
中国工商银行股份有限公司—南方大数据100指数证券投资基金	5,079,600	人民币普通股	5,079,600
香港中央结算有限公司	4,816,677	人民币普通股	4,816,677
上实投资(上海)有限公司	4,348,065	人民币普通股	4,348,065
郑爱丽	3,142,142	人民币普通股	3,142,142
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		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

项目	2016.9.30	2015.12.31	增减幅度(%)	主要原因
货币资金	7,664,613,187.52	5,458,405,964.54	40.42%	房产销售回笼资金大幅增加所致
应收账款	335,600,384.26	3,794,720.72	8743.88%	新增工程施工类应收款项所致
预付款项	111,375,794.55	39,109,033.71	184.78%	新增工程施工类预付款项所致
其他流动资产	310,320,934.27	29,567,671.27	949.53%	预收款增加导致预缴税费增加所致
固定资产	64,170,878.41	31,595,649.40	103.10%	项目公司自用建筑物增加所致
商誉	299,940,765.04	40,456,329.28	641.39%	发生非同一控制下企业合并新增形成的商誉所致
递延所得税资产	24,769,274.80	41,219,943.80	-39.91%	预计可转回的可抵扣暂时性差异减少所致
应付账款	1,100,318,614.59	1,624,929,624.77	-32.29%	支付应付工程款所致
预收款项	5,795,463,762.40	2,073,250,030.04	179.54%	预收房款大幅增加所致
其他应付款	1,489,154,092.08	3,745,705,666.61	-60.24%	支付上投控股权收购余款所致
应付债券	2,984,472,871.20	1,989,427,911.76	50.02%	新增2014年第二期公司债所致
股本	1,418,894,532.00	1,083,370,873.00	30.97%	完成非公开发行股票所致
资本公积	3,559,408,499.05	33,740,072.63	10449.50%	完成非公开发行股票新增股本溢价所致
项目	2016.1-9	2015.1-9	增减幅度(%)	主要原因
营业收入	3,722,091,424.96	2,530,470,950.11	47.09%	结转房产销售收入增加以及新增

				建筑施工业的工程项目收入所致
营业成本	2,445,284,955.58	1,459,105,917.60	67.59%	房产销售收入和工程项目收入增加导致其对应的成本也增加
销售费用	124,220,128.88	85,587,855.80	45.14%	房产销售额增加导致代理佣金和广告宣传费用增加
财务费用	143,753,828.42	220,658,431.47	-34.85%	借款成本下降以及在建项目股东垫款增加导致资本化利息增加费用化利息减少
资产减值损失	-17,382,408.04	-52,696,415.42	67.01%	上年同期存货跌价准备转回所致
投资收益	-11,845,498.69	175,021,089.08	-106.77%	上年同期可供出售金融资产持有期间投资收益较多所致
营业外收入	28,787,928.81	17,815,719.92	61.59%	收到政府补助较多所致
营业外支出	370,192.88	27,942,864.41	-98.68%	上年同期诉讼赔偿支出较多所致
所得税费用	187,763,741.96	126,335,529.53	48.62%	应纳税所得额增加所致

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

- 公司于 2016 年 3 月 15 日召开总裁办公会议，审议通过了收购杭州上实房地产开发有限公司（以下简称“杭州上实房地产”）34%股权的议案。会议同意由上海上实城市发展投资有限公司（以下简称“上实城发”）出资人民币 3460 万元收购福建省泉州丰盛集团有限公司（以下简称“丰盛集团”）持有的杭州上实房地产 34%股权。该项股权转让的工商变更登记手续已于 2016 年 9 月 14 日完成。
- 公司于 2016 年 5 月 10 日召开总裁办公会议，同意公司全资子公司上海上投控股有限公司（以下简称“上投控股”）通过在上海联合产权交易所内以协议转让之方式收购上海国际集团（香港）有限公司持有的上海新世纪房产服务有限公司（以下简称“新世纪物业”）25%股权，收购价格为人民币 1900 万元。本次收购完成后，上投控股持有新世纪物业 100%股权。2016 年 7 月，该项股权转让已由上海联合产权交易所审核通过。截至报告期末，该项股权转让的工商登记变更手续尚在办理过程中。
- 为充分发挥混合所有制及资源整合优势，持续深化公司新兴产业战略布局，打造公司创新、创业投资平台，公司于 2016 年 5 月 12 日召开第七届董事会第三次会议，同意由公司全资子公司上海实锐投资管理有限公司（以下简称“实锐投资”）作为有限合伙人，与相关企业共同发起设

立宁波市鄞州帷幄投资合伙企业（有限合伙），基金募集规模为人民币 23023 万元，实锐投资认缴出资人民币 1 亿元。详见公司公告临 2016-26。2016 年 7 月，相关企业已按约定完成基金认缴。

4. 公司于 2016 年 7 月 29 日召开第七届董事会第五次会议，会议同意公司与上实丰泽置业有限公司（以下简称“上实丰泽”）按照对上海丰泽置业有限公司（以下简称“丰泽公司”）的现有持股比例进行同比例增资，合计新增注册资本人民币 44,117.6471 万元，公司按所持 51%股权比例出资人民币 22,500 万元，其中：（1）公司转增出资人民币 6,525.6473 万元；（2）公司以现金出资人民币 15,974.3527 万元。详见公司公告临 2016-32、临 2016-33。

5. 公司于 2016 年 8 月 4 日召开总裁办公会议，会议同意由公司与 NEDERLANDER WORLDWIDE ENTERTAINMENT.LLC 合资成立上海上实倪德伦文化发展有限公司（以下简称“上实倪德伦”），该合资公司投资总额为人民币 1400 万元，注册资本人民币 1000 万元，双方各持有上实倪德伦 50%股权，公司出资额为人民币 500 万元。上实倪德伦已于 2016 年 9 月 26 日完成工商登记注册手续。

6. 公司于 2016 年 8 月 9 日召开总裁办公会议，会议同意公司收购上海懿语股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的上海瑞陟投资管理有限公司（以下简称“瑞陟公司”）83.33%股权，价格为人民币 2500 万元。本次收购后，公司出资人民币 3,000 万元，持有瑞陟公司 100%股权。截至报告期末，该项股权转让的工商登记变更手续尚在办理过程中。

7. 公司于 2016 年 8 月 9 日召开总裁办公会议，会议同意公司收购上海竑翕股权投资基金合伙企业（有限合伙）持有的上海嘉荟房地产有限公司（以下简称“嘉荟公司”）60%股权，价格为人民币 1500 万元。本次收购后，公司出资人民币 1,500 万元，持有嘉荟公司 60%股权；公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司出资人民币 1,000 万元，持有嘉荟公司 40%股权。截至报告期末，该项股权转让的工商登记变更手续尚在办理过程中。

8. 公司于 2016 年 7 月 29 日接到实际控制人上海实业(集团)有限公司(以下简称“上实集团”)的书面告知函，当日，上实集团全资子公司上海上实投资发展有限公司（以下简称“上实投发公司”）以所持有的公司 46,735,036 股股票换购了中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金（以下简称“上海国企 ETF”）份额，占公司总股本的 3.29%。换购完成后，上实集团继续通过上实地产发展有限公司等 5 家持股主体合计持有公司 797,066,233 股股份，占公司股份总数的 56.18%。

9. 公司于 2015 年 4 月 28 日、5 月 15 日与上海上实(集团)有限公司(以下简称“上海上实”)签订附条件生效的股权转让协议及补充协议，收购上海上实所持有的上海上投控股有限公司（以下简称“上投控股”）100%公司股权。2015 年 12 月 31 日，公司完成对前述收购股权的股权交割及工商变更登记手续。2016 年 2 月 1 日，上投控股之控股子公司绍兴上投置业发展有限公司（以下简称“绍兴上投”）的参股股东上海建厦投资发展有限公司（以下简称“上海建厦”）因与绍兴上投所签订之《关于袍江工业区“国际华城”E1B 地块开发建设的协议书》及补充协议（一）（以下简称“协议书”）产生履约纠纷，向浙江省绍兴市中级人民法院（以下简称“绍兴中院”）提起诉讼，请求判决确认解除该等协议书，同时请求判令绍兴上投返还 E1B 地块部分土地出让金人民币 1000 万元及利息，偿付 E1B 地块项目建设投入相关费用总计人民币 61,562,033 元（暂计算

至 2015 年 12 月 31 日)，并偿付预期收益损失总计人民币 1600 万元。公司认为，上述协议书的签订系发生在本公司成为上投控股公司股东之前，因该等协议书之签订及履行所引起的纠纷、诉讼均应由原转让方予以解决，并承担由此可能产生的任何诉讼后果及相关损失。鉴于此，绍兴上投原股东方、上海上实之全资子公司上海市上投房地产投资有限公司（以下简称“上海上投投资”）被追加为被告参加该案诉讼，其亦明确函告绍兴中院，表示愿意承担由于该案诉讼所可能产生的诉讼裁判后果及相应的全部责任。2016 年 6 月 14 日，绍兴中院作出一审判决（（2016）浙 06 民初 00033 号）：（1）原告上海建厦与被告绍兴上投签订的《协议书》解除。（2）被告上海上投投资支付原告上海建厦 48,300,000.00 元及利息 7,575,777.00 元。（3）被告上海上投投资支付原告上海建厦咨询费用 3,790,000.00 元。（4）被告上海上投投资支付原告上海建厦经营管理费用 7,721,777.00 元。截至报告期末，上海上投投资已根据该生效判决，承担该案的诉讼后果及相应的全部责任。

10. 公司于 2009 年与上实投资发展有限公司（以下简称“上实投资”）签订股权转让合同，转让公司持有的上海远东国际桥梁建设有限公司（以下简称“远东桥梁”）100% 股权。该股权转让完毕后，远东桥梁因涉及民事诉讼，直接导致上实投资股东权益的损失。2014 年 10 月 8 日，上实投资对本公司及相关第三人——上海公路桥梁（集团）有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市工程设计研究总院（集团）有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司提起诉讼，请求公司赔偿其股权损益损失 27,078,845.50 元。2014 年 10 月 17 日，本案由上海市黄浦区人民法院受理。2015 年 3 月 31 日，上海市黄浦区人民法院判决公司赔偿原告上海上实投资人民币 27,078,845.50 元。该判决已履行完毕。本公司认为，上述案件发生在本公司成为远东桥梁股东之前，故公司于 2015 年 4 月 22 日，对原股东上海公路桥梁（集团）有限公司、上海市基础工程集团有限公司、上海市工程设计研究总院（集团）有限公司、上海浦江缆索股份有限公司、上海建四实业有限公司、上海建五实业有限公司、上海建七实业有限公司、上海市机械施工集团有限公司提起诉讼。上海市黄浦区人民法院受理此案后，于 2016 年 5 月 9 日作出一审判决（（2015）黄浦民二商初字第 450 号《民事判决书》），判决被告在各自所获得的股权出让金额范围内共同赔偿原告 27,078,845.50 元。一审部分被告不服判决，上海市基础工程集团有限公司等六名上诉人（以下简称“六上诉人”）向上海市第二中级人民法院（以下简称“上海市二中院”）提起上诉，要求撤销一审判决，改判驳回被上诉人（即，公司）一审诉讼请求。该案审理中，经上海市二中院调解，公司与前述八家公司达成调解协议，上海市二中院于 2016 年 9 月 30 日出具《民事调解书》（（2016）沪 02 民终 5605 号），调解结果如下：1、就远东桥梁增资及股权转让事宜所涉本案各方当事人所有已知的或或有的争议事项，各方同意以六上诉人及两原审被告（上海公路桥梁（集团）有限公司、上海浦江缆索股份有限公司，以下简称“两原审被告”）向被上诉人支付 6000 万元款项的方式，解决双方全部争议。2、前述 6000 万元包括：（1）（2013）黄浦民二（商）初字第 399 号案终审已向公司支付的 3,040,960.58 元；（2）本案中六上诉人及两原审被告应支付公司的 26,959,039.42 元；（3）公司就远东桥梁增资及股权转让事宜向六上诉人及两审

被告已提出或可能提出的其他赔偿要求，共应支付公司的 3000 万元。3、六上诉人及两原审被告应于调解书生效之日起十五个工作日内向公司支付 56,959,039.42 元，六上诉人及两原审被告各按约定比例承担付款义务，其中，六上诉人对所涉各自付款义务互为承担连带责任。4、若六上诉人及两原审被告按约履行付款义务后，公司或远东公司又取得涉争案件所涉款项时，公司应将相应金额无条件退回六上诉人及两原审被告。5、调解协议作为解决六上诉人、两原审被告与被上诉人涉及远东桥梁增资和股权转（受）让全部争议的约定，除本调解协议外，六上诉人、两原审被告与被上诉人无其他的争议。截至报告期末，该调解书已生效，六上诉人及两原审被告前述付款义务尚在履行之中。

3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	上海实业	上海实业作为上实控股的控股股东及实际控制人，在上实控股通过其全资子公司上实地产发展有限公司收购上海上实所持有的本公司 63.65% 股份时，签署了《避免同业竞争承诺函》，承诺采用政策允许的方式进行业务整理，避免与本公司发生同业竞争。	该承诺履行期限于 2014 年 7 月届满。公司于 2014 年 7 月 4 日召开 2014 年第一次临时股东大会，审议并通过了《关于上海实业（集团）有限公司变更承诺履行期限的议案》，同意延期 3 年履行前述解决同业竞争的承诺。	是	是		
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	上海上实	上海上实与本公司签署了《避免同业竞争声明与承诺函》，承诺避免与本公司发生同业竞争。	2008 年 3 月	否	是	除上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司 17.65% 股权尚未解决外，上海上实已通过股权转让等方式解决了《避免同业竞争声明和承诺函》所涉及的全部同业竞争问题。上海上实持有的公司 17.65% 股权事项如下：上海海外联合投资股份有限公司所负责的俄	将在条件成熟时履行。

							罗斯圣彼得堡市“波罗的海明珠”大型综合社区项目为中俄战略项目，项目背景特殊，自始受到两国政府的高度关注和支持。该公司有关股东书面约定，未经其他方事先书面同意，任何一方均不得转让、出让、抵押或以其他方式处理有关全部或任何权利义务。由于尚无法获得其他股东对该等股权转让事项的一致同意，目前仍不具备注入上市公司的条件。上海上实持有的上海海外联合投资股份有限公司17.65%股权委托本公司管理，管理费用为每年合计50万元人民币。	
与再融资相关的承诺	盈利预测及补偿	上海上实	上海上实将以现金全额补偿上投控股2015-2017年度实现的扣非经常性损益后归属于母公司的净利润未达到沪东洲资评报字[2015]第0266249号《企业价值评估报告书》中的上投控股2015-2017年度归属于母公司净利润合计数的差额部分。根据上述报告，2015-2017年度，上投控股净利润合计96,050.85万元，归属于母公司净利润合计73,124.86万元。业绩补偿测算期间结束后，上实发展聘请专业机构对上投控股进行减值测试，如其期末资产减值额大于补偿期限内上实发展已获补偿现金数，则上海上实应进一步就超额减值部分向本公司进行现金补偿。	2015年12月22日	是	是		
与再融资相关的承诺	其他	上海实业	上海实业于2014年12月17日向上海发展出具《关于制定保护中小投资者权益具体措施的回复》，同意：为充分保护中小投资者利益，若公司发生公司债发行申请函中涉及	2014年12月17日	否	是		

			的项目（上海朱家角“海源别墅”、上海朱家角“海上湾”、上海朱家角“D 地块”、湖州“湖润商务广场”、上实湖州花园酒店、青岛“国际啤酒城”、泉州“B-2、B-7-1、B-7-2”地块项目）因延期开工问题受到政府处罚或承担相关出让合同项下的违约责任，上海实业将承担由此产生的全部损失。				
与再融资相关的承诺	股份限售	上海上投资产经营有限公司	公司非公开发行股票的新增股份已于 2016 年 1 月 22 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管手续。上海上投资产经营有限公司持有的 85,984,522 股，为本次非公开发行新增股份。作为有限售条件流通股，自发行结束之日起 36 个月内不得转让，预计上市流通时间为 2019 年 1 月 22 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个交易日。	2016 年 1 月 22 日	是	是	

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 房地产行业经营性信息分析

公司 1-9 月累计实现合约销售金额 82.18 亿元，累计实现合约销售面积 54.68 万平方米。其中，公司 7-9 月累计实现合约销售金额 42.45 亿元，累计实现合约销售面积 26.39 万平方米。

项目建设方面，公司 1-9 月新开工面积 29.17 万平方米，竣工面积 38.32 万平方米。其中，7-9 月新开工面积 19.82 万平方米，竣工面积 20.08 万平方米。

公司 1-9 月可供出租物业面积为 26.62 万平方米，出租物业取得租金收入 1.76 亿元。

公司 7-9 月无新增土地储备。

1. 1-9 月房地产开发销售情况

(单位: 平方米)

区域	地区	在建面积	新开工面积	竣工面积	合约销售面积
华东	青岛	98,567	0	0	8,696
	上海	614188	18,586	200,804	268,987
	湖州	47177	0	47,148	36,990
	杭州	428,687	198,203	0	58,992
	苏州	91,411	0	91,160	49,350
	绍兴	43,893	0	43,876	26,306
	泉州	628,044	0	0	31,082
西南	重庆	74,935	74,935	0	0
	成都	0	0	0	61,955
	长沙	70,144	0	0	4,450

2. 1-9 月房地产出租情况

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(万元)
1	上海	写字楼出租	116,367.01	13,923.38
		车库出租	36,912.54	859.08
		商铺出租	43,839.32	2,120.21
		厂房出租	40,207.89	637.47
2	成都	商铺出租	1,396.34	16.62
3	青岛	商铺出租	21,495.27	0
4	天津	商铺出租	5,961.07	48.95

公司名称	上海实业发展股份有限公司
法定代表人	陆申
日期	2016-10-27

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2016年9月30日

编制单位:上海实业发展股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	7,664,613,187.52	5,458,405,964.54
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,391,918.71	
应收账款	335,600,384.26	3,794,720.72
预付款项	111,375,794.55	39,109,033.71
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	6,757,733.34	4,741,733.34
应收股利		
其他应收款	3,379,191,816.82	3,389,785,731.51
买入返售金融资产		
存货	18,198,230,905.60	15,749,562,448.41
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	310,320,934.27	29,567,671.27
流动资产合计	30,008,482,675.07	24,674,967,303.50
非流动资产:		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	522,083,749.93	527,271,249.93
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	401,138,756.31	317,571,891.28
投资性房地产	1,615,502,667.01	1,639,351,450.50
固定资产	64,170,878.41	31,595,649.40
在建工程		

工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	9,587,869.37	1,248,000.00
开发支出		
商誉	299,940,765.04	40,456,329.28
长期待摊费用	60,976.56	75,055.50
递延所得税资产	24,769,274.80	41,219,943.80
其他非流动资产		1,427,250.00
非流动资产合计	2,937,254,937.43	2,600,216,819.69
资产总计	32,945,737,612.50	27,275,184,123.19
流动负债：		
短期借款	1,759,200,000.00	2,000,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	35,217,320.29	
应付账款	1,100,318,614.59	1,624,929,624.77
预收款项	5,795,463,762.40	2,073,250,030.04
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,531,036.61	3,748,456.38
应交税费	519,992,384.31	565,697,654.21
应付利息	59,490,297.67	66,175,833.33
应付股利	262,465,786.02	271,834,371.78
其他应付款	1,489,154,092.08	3,745,705,666.61
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	2,655,000,000.00	2,215,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	13,681,833,293.97	12,566,341,637.12
非流动负债：		
长期借款	6,195,500,000.00	6,832,500,000.00
应付债券	2,984,472,871.20	1,989,427,911.76
其中：优先股		

永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债	14,440,704.77	
递延收益		
递延所得税负债	364,678,739.35	374,356,923.40
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,559,092,315.32	9,196,284,835.16
负债合计	23,240,925,609.29	21,762,626,472.28
所有者权益		
股本	1,418,894,532.00	1,083,370,873.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,559,408,499.05	33,740,072.63
减：库存股		
其他综合收益	282,748,361.17	282,748,361.17
专项储备		
盈余公积	362,124,939.10	362,124,939.10
一般风险准备		
未分配利润	3,228,457,980.60	3,009,187,042.32
归属于母公司所有者权益合计	8,851,634,311.92	4,771,171,288.22
少数股东权益	853,177,691.29	741,386,362.69
所有者权益合计	9,704,812,003.21	5,512,557,650.91
负债和所有者权益总计	32,945,737,612.50	27,275,184,123.19

法定代表人：陆申

主管会计工作负责人：唐钧

会计机构负责人：袁纪行

母公司资产负债表

2016年9月30日

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,247,179,478.22	2,734,673,780.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,000.00	2,000.00
预付款项	122,641.51	

应收利息		
应收股利	95,558,226.53	56,003,109.17
其他应收款	10,672,040,693.65	10,101,769,761.37
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,014,903,039.91	12,892,448,651.21
非流动资产：		
可供出售金融资产	496,583,749.93	501,583,749.93
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	8,813,802,520.21	8,139,489,571.06
投资性房地产	834,683,182.69	854,527,253.30
固定资产	5,354,557.27	4,198,998.71
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	21,055.63	10,152.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,150,445,065.73	9,499,809,725.20
资产总计	22,165,348,105.64	22,392,258,376.41
流动负债：		
短期借款	1,500,000,000.00	2,000,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,999.81	1,999.81
预收款项		
应付职工薪酬	80,885.35	
应交税费	9,106,128.47	14,872,646.71
应付利息	59,255,833.33	66,175,833.33
应付股利	24,893,334.37	
其他应付款	1,835,885,726.70	6,588,400,352.77
划分为持有待售的负债		

一年内到期的非流动负债	2,425,000,000.00	1,805,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	5,854,223,908.03	10,474,450,832.62
非流动负债：		
长期借款	5,480,500,000.00	5,902,500,000.00
应付债券	2,984,472,871.20	1,989,427,911.76
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,464,972,871.20	7,891,927,911.76
负债合计	14,319,196,779.23	18,366,378,744.38
所有者权益：		
股本	1,418,894,532.00	1,083,370,873.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,051,229,903.79	531,553,408.62
减：库存股		
其他综合收益	282,748,361.17	282,748,361.17
专项储备		
盈余公积	328,287,782.80	328,287,782.80
未分配利润	1,764,990,746.65	1,799,919,206.44
所有者权益合计	7,846,151,326.41	4,025,879,632.03
负债和所有者权益总计	22,165,348,105.64	22,392,258,376.41

法定代表人：陆申

主管会计工作负责人：唐钧

会计机构负责人：袁纪行

合并利润表

2016年1—9月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9 月)	上年年初至报告 期期末金额 (1-9 月)
一、营业总收入	1,496,452,186.13	1,626,932,749.37	3,722,091,424.96	2,530,470,950.11
其中：营业收	1,496,452,186.13	1,626,932,749.37	3,722,091,424.96	2,530,470,950.11

入				
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,261,997,052.80	1,222,170,125.65	3,164,068,366.50	2,222,848,637.18
其中：营业成本	1,031,922,116.62	850,727,100.92	2,445,284,955.58	1,459,105,917.60
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	99,565,945.41	251,748,483.94	299,973,022.29	337,578,704.90
销售费用	53,079,015.90	29,637,385.21	124,220,128.88	85,587,855.80
管理费用	53,820,031.50	55,148,832.63	168,218,839.37	172,614,142.83
财务费用	45,816,204.83	67,069,763.44	143,753,828.42	220,658,431.47
资产减值损失	-22,206,261.46	-32,161,440.49	-17,382,408.04	-52,696,415.42
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				

投资 收益（损失以 “－”号填 列）	-1,773,205.04	-8,519,576.68	-11,845,498.69	175,021,089.08
其中： 对联营企业 和合营企业 的投资收益				
汇兑 收益（损失以 “－”号填 列）				
三、营业利润 （亏损以 “－”号填 列）	232,681,928.29	396,243,047.04	546,177,559.77	482,643,402.01
加：营业外 收入	17,607,434.41	10,672,767.35	28,787,928.81	17,815,719.92
其中： 非流动资产 处置利得				
减：营业外 支出	100,351.93	455,058.26	370,192.88	27,942,864.41
其中： 非流动资产 处置损失				
四、利润总额 （亏损总额 以“－”号 填列）	250,189,010.77	406,460,756.13	574,595,295.70	472,516,257.52
减：所得税 费用	80,535,648.62	136,442,713.42	187,763,741.96	126,335,529.53
五、净利润 （净亏损以 “－”号填 列）	169,653,362.15	270,018,042.71	386,831,553.74	346,180,727.99
归属于母 公司所有者 的净利润	109,864,526.79	215,860,943.88	316,101,242.35	300,175,375.49
少数股东 损益	59,788,835.36	54,157,098.83	70,730,311.39	46,005,352.50
六、其他综合 收益的税后				

净额				
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金				

融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额				
七、综合收益总额	169,653,362.15	270,018,042.71	386,831,553.74	346,180,727.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	109,864,526.79	215,860,943.88	316,101,242.35	300,175,375.49
归属于少数股东的综合收益总额	59,788,835.36	54,157,098.83	70,730,311.39	46,005,352.50
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.08	0.20	0.22	0.28
（二）稀释每股收益(元/股)	0.08	0.20	0.22	0.28

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：141,905,892.28 元。

法定代表人：陆申

主管会计工作负责人：唐钧

会计机构负责人：袁纪行

母公司利润表

2016 年 1—9 月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额 (1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	18,064,231.16	19,765,272.76	58,083,040.04	64,831,434.49
减：营业成本	8,042,285.38	8,389,019.09	23,644,798.94	26,578,270.08
营业税金及附加	2,340,261.55	7,035,641.26	15,081,856.36	21,586,084.73
销售费用				
管理费用	7,099,711.29	7,701,631.79	29,130,432.70	31,511,819.16
财务费用	36,422,934.09	49,720,254.24	108,368,694.84	156,606,413.66
资产减值损失			43,613.72	352,752.84
加：公允价值变动收 益（损失以“-”号填 列）				
投资收益（损失 以“-”号填列）	36,480,354.00	5,195,035.25	120,619,266.52	434,464,117.19
其中：对联营企 业和合营企业的投资收 益				
二、营业利润（亏损以 “-”号填列）	639,392.85	-47,886,238.37	2,432,910.00	262,660,211.21
加：营业外收入	11,992,288.40	6,503,560.00	16,545,723.56	6,503,560.00
其中：非流动资 产处置利得				
减：营业外支出				27,078,845.50
其中：非流动资 产处置损失				
三、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）	12,631,681.25	-41,382,678.37	18,978,633.56	242,084,925.71
减：所得税费用			-10,903.43	86,131.49
四、净利润（净亏损以 “-”号填列）	12,631,681.25	-41,382,678.37	18,989,536.99	241,998,794.22
五、其他综合收益的税后 净额				
（一）以后不能重分 类进损益的其他综合收 益				
1. 重新计量设定受 益计划净负债或净资产 的变动				
2. 权益法下在被投 资单位不能重分类进损 益的其他综合收益中享 有的份额				

(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 现金流量套期损益的有效部分				
5. 外币财务报表折算差额				
6. 其他				
六、综合收益总额	12,631,681.25	-41,382,678.37	18,989,536.99	241,998,794.22
七、每股收益：				
(一)基本每股收益(元/股)				
(二)稀释每股收益(元/股)				

法定代表人：陆申

主管会计工作负责人：唐钧

会计机构负责人：袁纪行

合并现金流量表

2016 年 1—9 月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,516,618,045.73	4,327,062,487.56
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	22,081,956.18	13,898,202.57
收到其他与经营活动有关的现金	530,126,973.94	403,513,445.49
经营活动现金流入小计	8,068,826,975.85	4,744,474,135.62
购买商品、接受劳务支付的现金	2,767,482,052.33	2,817,529,015.14
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	475,366,207.84	481,669,106.27
支付的各项税费	940,914,418.29	980,862,647.59
支付其他与经营活动有关的现金	523,811,799.52	1,708,009,628.46
经营活动现金流出小计	4,707,574,477.98	5,988,070,397.46
经营活动产生的现金流量净额	3,361,252,497.87	-1,243,596,261.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	187,500.00	947,477,334.83
取得投资收益收到的现金	4,042,500.00	65,577,682.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	828,260.00	348,869.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		61,736,921.38
收到其他与投资活动有关的现金	1,996,799.67	
投资活动现金流入小计	7,055,059.67	1,075,140,808.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,909,233.44	4,138,908.04
投资支付的现金	156,403,000.00	609,077,500.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,543,922,797.29	13,067,659.19
支付其他与投资活动有关的现金		1,475.22
投资活动现金流出小计	2,707,235,030.73	626,285,542.45
投资活动产生的现金流量净额	-2,700,179,971.06	448,855,266.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,762,880,154.17	490,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,934,200,000.00	2,702,495,948.20
发行债券收到的现金	992,000,000.00	1,992,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,589,986,571.05	1,087,560,939.09
筹资活动现金流入小计	9,279,066,725.22	5,782,546,887.29

偿还债务支付的现金	3,521,500,000.00	2,568,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	528,456,925.74	503,586,381.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	3,595,097,054.97	600,989,714.18
筹资活动现金流出小计	7,645,053,980.71	3,672,776,096.15
筹资活动产生的现金流量净额	1,634,012,744.51	2,109,770,791.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1.62	524,544.25
五、现金及现金等价物净增加额	2,295,085,269.70	1,315,554,339.75
加：期初现金及现金等价物余额	5,362,647,917.82	5,556,465,898.11
六、期末现金及现金等价物余额	7,657,733,187.52	6,872,020,237.86

法定代表人：陆申

主管会计工作负责人：唐钧

会计机构负责人：袁纪行

母公司现金流量表

2016年1—9月

编制单位：上海实业发展股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	43,515,064.88	51,250,078.63
收到的税费返还	11,958,000.00	6,503,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	56,075,304.51	22,373,952.72
经营活动现金流入小计	111,548,369.39	80,127,031.35
购买商品、接受劳务支付的现金	3,822,494.77	94,336,408.95
支付给职工以及为职工支付的现金	15,232,565.65	17,028,836.91
支付的各项税费	37,824,315.65	29,540,232.56
支付其他与经营活动有关的现金	64,341,715.13	460,338,047.10
经营活动现金流出小计	121,221,091.20	601,243,525.52
经营活动产生的现金流量净额	-9,672,721.81	-521,116,494.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	13,454,113.46	15,996,500.00
取得投资收益收到的现金	87,900,869.55	73,399,946.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		62,085,200.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	101,414,983.01	151,481,646.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,651,307.46	154,045.00

投资支付的现金	2,000,000.00	480,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	2,948,343,783.00	18,584,300.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,952,995,090.46	498,738,345.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,851,580,107.45	-347,256,698.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	3,762,880,154.17	
取得借款收到的现金	2,705,000,000.00	2,440,000,000.00
发行债券收到的现金	992,000,000.00	1,992,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,316,192,898.25	1,068,484,777.17
筹资活动现金流入小计	11,776,073,052.42	5,500,484,777.17
偿还债务支付的现金	3,007,000,000.00	1,716,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-137,700,407.21	245,348,310.97
支付其他与筹资活动有关的现金	7,533,014,932.82	3,827,252,577.52
筹资活动现金流出小计	10,402,314,525.61	5,788,600,888.49
筹资活动产生的现金流量净额	1,373,758,526.81	-288,116,111.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,487,494,302.45	-1,156,489,303.84
加：期初现金及现金等价物余额	2,734,673,780.67	2,419,028,678.68
六、期末现金及现金等价物余额	1,247,179,478.22	1,262,539,374.84

法定代表人：陆申

主管会计工作负责人：唐钧

会计机构负责人：袁纪行

4.2 审计报告

□适用 √不适用