

公司代码：600638

公司简称：新黄浦

# 上海新黄浦置业股份有限公司

## 2017 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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	董安生	因工作原因未能出席	独立董事李良温

- 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	新黄浦	600638	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	余新水（代）	蒋舟铭
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
办公地址	上海市北京东路668号东楼32层	上海市北京东路668号东楼32层
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.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(%)
总资产	9,775,403,585.88	10,551,050,821.78	-7.35%
归属于上市公司股东的净资产	4,254,796,637.30	3,649,982,779.59	16.57%
	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	-387,498,317.13	-156,649,607.67	-147.37
营业收入	1,252,623,042.95	705,714,380.20	77.50
归属于上市公司股东的净利润	618,606,000.65	80,755,559.65	666.02
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,387,657.38	50,864,166.23	-93.34
加权平均净资产收益率(%)	15.62	2.21	增加13.41个百分点
基本每股收益(元/股)	1.1024	0.1439	666.09
稀释每股收益(元/股)	1.1024	0.1439	666.09

## 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)		32,021				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)		不适用				
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	
上海新华闻投资有限公司	国有法人	17.92	100,584,411		质押	100,350,000
上海领资股权投资基金合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	17.64	99,005,778		无	
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	国家	12.64	70,922,575		无	
西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划	其他	2.58	14,482,008		无	
西藏信托有限公司—安坤8	其他	2.50	14,051,558		无	

号集合资金信托计划						
天安财产保险股份有限公司—保赢1号	其他	2.49	14,000,000		无	
方正东亚信托有限责任公司—聚赢29号证券投资单一资金信托	其他	2.43	13,630,309		无	
西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划	其他	2.06	11,580,500		无	
厦门国贸资产管理有限公司—国贸资管鑫汇赢8号资产管理计划	其他	1.82	10,199,813		无	
前海开源基金—广发银行—前海开源国泓1号资产管理计划	其他	1.09	6,131,152		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划、安坤8号集合资金信托计划、丹泽1号集合资金信托计划，持有新黄浦股票14,482,008股、14,051,558股、11,580,500股。</p> <p>公司未知以上其他股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用					

#### 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: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(%)
新黄浦置业股份有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	16黄浦01	135547	2016-06-07	2021-06-06	55,000	5.8
新黄浦置业股份有限公司	16黄浦02	135635	2016-07-14	2021-07-14	110,000	5.8

司 2016 年 非公开发行 公司 债券 (第二期)						
2016 年度 第一期中期 票据 (16 黄 浦 置 业 MTN001)	16 黄浦置 业 MTN001	101658058	2016-10-10	2021-10-09	50,000	4.5

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	55.13%	60.61%
	本报告期 (1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	7.95	4.80

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

2017 上半年中, 公司按照全年计划节点要求, 全面推动各项工作平稳有序健康发展, 报告期内实现营业总收入 127,011.07 万元, 利润总额 79,980.14 万元。

今年上半年, 公司聚焦年度经营重点任务, 集中调动优势资源攻坚克难, 较为完满地取得了一系列突破性成果, 其中主要包括:

##### (一)、北外滩项目完成第一期股权转让

北外滩项目股权转让是公司董事会慎重决策后着力推进的战略性举措, 为此公司克服种种外部环境不利影响, 在时间紧、任务重的情况下超额、提前完成了任务。目前该项目第一期 30% 股权及对标的公司 1.03 亿元债权, 已经上海联合产权交易所公开挂牌后竞拍成交, 成交价格达到 12 亿元, 公司自有资金因此大幅增加, 为公司后续经营拓展了空间。

北外滩项目管理团队在积极配合项目股权转让工作的同时, 继续保持细致扎实工作作风。上半年内顺利完成物业人员精简和岗位调整工作; 定时对大厦进行巡检并对日常运作中发现的工程问题及时汇总, 限期整改内容; 按计划完成各维保及外包服务合同, 并按合同内容跟进验收执行情况; 配合区政府做好相关收楼查验工作、二次装修工作。这些工作有力地保障了项目股权转让工作顺利推进。

##### (二)、南浔项目赶超进度全面启动

南浔项目是公司近期重点布局的业绩增长新来源。上半年内按照“抢抓时间、稳步推进”总

体方针，化市场压力为动力，在平稳交接基础上克服规划调整等困难，各项工作全面提前布置到位，充分地体现出向效率要效益的市场意识与凭实干出成果的扎实作风。

目前南浔项目国际会议中心及其附属贵宾楼的建筑规划设计方案已经获得南浔区规划委员会通过；CD-04-01-010 地块规划设计方案在顺利完成高度突破论证评审后，也已正式通过湖州市规委会评审；项目投资监理、工程勘察、方案设计、施工图设计等 10 多项招标工作完成并签订合同。此外，项目团队在一手抓工程进度的同时，克服人员少、方案调整、资料不全等困难，及时展开了营销策划、产品推广等市场活动。花园名都大酒店交接完成后的各项经营管理指标稳步提升，上半年内还成功获评“金树叶级绿色旅游饭店”和“五星级旅游饭店”。

(三)、科技京城管理公司以争创“上海市文明单位”为抓手，以力争通过上海市质量技术监督局立项的楼宇综合节能标准化试点项目验收为契机，在多年实施和获得“三体系”（质量、环境、职业健康安全管理体系）和能源管理体系认证的基础上，进一步强化各体系要素之间的协调与衔接，不断优化管理资源，简化管理流程，提升管理效率，有效杜绝在管理体系实施过程中可能出现盲区和死角，提升服务管理的科学性、先进性，各项指标在常年保持突出绩效高起点基础上再上台阶。

(四)、新余山置业有限公司在政策环境、市场环境急剧紧缩背景下，对内提升品质、优化服务，对外不断丰富销售手段、改进销售措施，上半年完成签约销售 30 套，销售面积七千多平方米，销售金额约 2.5 亿元，为完成全年销售任务打下了坚实的基础。

(五)、公司保障房建设方面，各在建项目有序推进、各待建项目筹备陆续到位，其中浦东、青浦两处保障房项目销售扫尾工作全部完成，松江南站大型居住社区动迁安置房项目监理、施工招投标完成，发改委立项批复、用地规划许可、用地批准等手续全部办结，奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目上半年取得发改委节能审查意见、发改委立项批复、交运批复，设计招投标工作也已完成。上半年公司新增了宝山区顾村拓展基地 0419-01 地块共有产权保障性住房项目储备，土地面积 5.6 万平方米。

(六)、嘉兴项目团队在市场竞争非常激烈情况下，集中精力重点处理和协调嘉兴科技京城去化事宜。在此基础上，完成嘉兴科技京城一期（B）竣工验收，实现项目一号楼出租率 83.28%。海派秀城上半年新签约销售 111 套，签约总价五千多万元。

#### (七)、金融板块锤炼内功

金融业务单元是公司着力打造的新增长来源。今年上半年度，在各项监管措施全面收紧、市场因资金面紧张风险放大情况下，华闻期货在完成新老经营班子调整后，积极推进各业务团队考核调整与风险管理子公司建设，夯实信息技术管理团队，确保公司安全运营，从制度和流程上规范公司各项流程，强化客户合规管理和风险控制，提高对客户综合性服务的价值。

浦浩投资上半年围绕重点项目推进、加强内部管理、调整业务构架及完善内部制度三条主线开展工作。公司制订了《业务激励管理办法》，对公司开展项目投资过程中，前、后台的奖励和处罚措施进行了明确，以最大限度地激发员工积极性与创造性。此外，公司还对现有规章制度进行

了梳理和完善，针对投资业务，特别是非标类业务，新制订了《投资管理实施细则》，对从项目搜集、项目初审、立项管理、尽职调查、投资决策、投后跟踪管理、投资退出等投资业务全流程进行了细化，明确了组织管理与决策程序，以提升展开业务的合规性。同时，综合财务部优化了财务流程，完善各项财务制度，以加强风险控制。

#### (八)、房地产行业经营性信息分析

##### 1 报告期内房地产储备情况

适用  不适用

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	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	南浔浔南草荡漾北侧 A、C 地块	54,286	0	81,231	是	43,428.80	80%
2	南浔城东分区 CD-38A 地块	84,452	0	135,158	是	67,561.60	80%
3	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块	51,721	0	103,442	否		
4	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块	25,221	0	50,442	否		
5	新顾城保障住房项目 0419-01 地块	56,021	0	112,042	否		
6	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块	31,449	0	62,796	否		

##### 2 报告期内房地产开发投资情况

适用  不适用

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	鹤沙航城南馨佳苑	住宅	竣工	76,716.20	153,596.00	152,881.00		152,881.00	74,136.55	90.62
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	136,161.48	
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	171,619.21	5,194.90
4	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工	82,795.00	82,795.00	140,990.00		140,990.00	196,493.80	15,025.18
5	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	在建	83,687.00	175,329.00	177,688.68	152,329.92	23,656.10	95,113.22	5,562.50

##### 3 报告期内房地产销售情况

适用  不适用

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	鹤沙航城南馨佳苑	住宅	139,301.56	139,211.02
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	193,239.53
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02
4	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	47,436.90
5	浙江嘉兴	海派秀城	商办	32,975.47	13,045.23

#### 4 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	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	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	科技京城	写字楼	79,106.30	3,431.32	否	
2	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	办公	17,655.77	158.92	否	

#### 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