

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

## 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	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	李薇洁（2016年7月底退休）	蒋舟铭
电话	（021）63238888	（021）63238888
传真	（021）63237777	（021）63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.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	10,172,714,223.62	9,378,812,012.24	8.46
归属于上市公司股东的净资产	3,623,268,886.37	3,617,611,024.53	0.16
	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	-156,649,607.67	464,752,753.50	-133.71
营业收入	705,714,380.20	631,614,645.71	11.73
归属于上市公司股东的净利润	80,755,559.65	82,402,182.27	-2.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	50,864,166.23	55,046,821.98	-7.60

加权平均净资产收益率 (%)	2.21	2.35	减少0.14个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.1439	0.1468	-1.975
稀释每股收益 (元/股)	0.1439	0.1468	-1.975

## 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)		49,018				
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (户)						
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	14.36	80,584,411		质押	80,353,055
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	
国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	其他	3.56	20,000,000		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	
重庆信三威投资咨询中心(有限合伙)—昌盛七号私募基金	其他	2.57	14,400,000		无	
西藏信托有限公司—安坤8号集合资金信托计划	其他	2.50	14,051,558		无	
天安财产保险股份有限公司—保赢1号	其他	2.49	14,000,000		无	
西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划	其他	1.99	11,180,000		无	
上海五牛衡尊投资中心(有限合伙)	境内非国有法人	0.98	5,474,500		无	
上海新黄浦(集团)有限责任公司	国有法人	0.84	4,690,000		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、上海新华闻投资有限公司还分别通过国泰君安证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户、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					

	20,000,000股、14,482,008股、14,051,558股、11,180,000股。 2、上海新黄浦（集团）有限责任公司为上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。 3、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。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

### 2.3 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

不适用

### 2.4 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

公司在2016年上半年中克服外部环境不利影响，积极谋求创新驱动转型发展，全面保持工作态势稳健向好。

2016年上半年，公司实现营业总收入72,189.09万元，利润总额10,797.30万元。

### （一）各处房产开发项目工作主线平稳转换

今年上半年度，公司房产开发项目全面进入收尾阶段，各项目公司在严格按照进度要求，确保关键施工节点按时完成的基础上，及时展开各自新的工作主线。

鸿泰公司全面推进工程备案验收工作，上半年内完成房地局面积实测并获得相关检测报告，与此同时，项目公司根据各项验收结果及时展开工程优化与整改，使之更利于后期管理与租售。

在抓好工程验收的基础上，鸿泰公司及时展开物业管理与招商租赁工作条线。项目公司上半年内完成了相关对外服务合同的招投标工作，大厦日常管理事务，如保安外包服务、保洁外包服务、高配托管服务、室内/外绿化租摆等顺利衔接并投入运营。

欣南/欣沁公司在做好“欣沁苑”、“欣乐苑”以及“南馨佳苑”三个项目维护保养、销售确认与资料移交等工作同时，积极拓展落实新的项目。上半年内完成了欣台公司工商、资质申办工作，以及松江项目大居核定单与预报建工作，目前已开始进入招标公示与方案设计阶段；此外，项目公司还在上半年内完成了奉贤南桥基地大型居住社区项目投标资格预审工作，取得了其中一个地块招投标中标通知书。

嘉兴项目公司在做好工程检查、维修、移交等工作基础上，积极调整租售策略。上半年通过与政府相关部门、本地民营机构，以及异地招商代理的大量沟通后，确定了项目新的定位与策划，

其中“嘉兴科技京城”一期 A 拟打造成嘉兴市质量安全科技中心；一期 B 重点针对科技创新、互联网、金融等朝阳行业进行招商，利用外部资源注入园区；“海派秀城”空置二三层商铺以文化教育为主题，配合餐饮休闲，打造成文教主题概念的社区商业中心。

新余山置业上半年完成消防、防雷、交通、交警、环卫以及水、电、煤等项目专项验收，全装修工程也接近完工。在此基础上，项目公司将年度销售目标落实到人，逐月考核，在市场激烈竞争条件下上半年完成销售面积 8223.41 平方米，销售金额 2.1 亿元。

## （二）各家房产经营公司力推业绩稳中有升

公司房产经营单元在常年保持突出绩效高起点基础上，依托合理科学的管理模式与不断创新的经营理念，不断提升服务质量与经营业绩。其中科技京城管理公司依托 2015 年争创“质量奖”取得的成果，大力推进“内强素质”战略，不断提升员工队伍“内功”。今年上半年营业总收入完成全年预算 51.65%；租金总收入完成全年预算 56.6%，同比增加 5.52%；新租面积 4463.39 平方米，平均出租率进一步提升至接近满租的 97.7%。

弘浦公司克服物业交接带来的困难，继续强化、优化对不同客户的差异化服务。公司下属五个项目部在日常招商工作中严格按照服务规范，热忱接待新客户，经常拜访老租户。对所入驻客户密切保持联系，及时了解动态，定期拜访；对快到期客户，定时沟通续租事宜；对于不续租的客户，提前制定招租计划。上半年各处物业整体出租率进一步提升至 95.73%，租金单价则在去年基础上普遍取得显著增长。

## （三）各块金融业务单元多管齐下态势向好

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，华闻期货按照“创新引领、人才核心、IT 保障”发展战略，紧紧围绕从传统通道业务向“财富管理、风险管理、中介服务”三位一体的业务模式转型，推动各项工作计划有序开展。目前华闻期货除了传统的经纪业务，资产管理、投资咨询、风险管理三大创新业务资格也已经完备。上半年度各项主要经营指标均较去年同期显著增长。

浦浩投资作为新设立的公司，上半年内在组织架构、规章制度、业务流程、项目与产品、通道资质、团队建设以及高频交易等方面进展顺利。目前该公司产品项目涉及的资金总规模达到 1.93 亿元。

## （四）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

### 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	竣工销售	76,716.20	153,596.00	152,881.00		152,881.00	73,611.16	461.00
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工销售	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	136,157.92	1,660.00
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工销售	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	171,601.08	5,450.73
4	上海	浦江国际金融广场	办公	在建	13,830.00	74,901.90	120,057.40	120,057.40		260,000.00	11,811.96
5	上海	佘山逸品苑	住宅	预售	82,795.00	82,795.00	140,990.00	140,990.00		193,882.93	7,182.47
6	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	在建	83,687.00	175,329.00	177,688.68	154,032.58	23,656.10	95,113.22	3,365.73

### 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	138,872.40
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	191,463.07
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	82,062.22	11,558.83
5	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	32,975.47	5,347.53

### 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	创邑金沙谷	办公	20,679.93	1,249.14	否	-
2	上海	创邑幸福湾	商办	25,661.35	1,136.55	否	-
3	上海	金皖 399 产业园	办公	12,804.88	236.14	否	-
4	上海	崂山路商业街	商办	3,063.06	223.02	否	-
5	上海	老码头二期	商办	19,383.41	2,182.75	否	-
6	上海	科技京城	办公	80,150.16	3,507.28	否	-
7	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	11,221.52	57.24	否	-

## 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	705,714,380.20	631,614,645.71	11.73%
营业成本	619,123,785.06	511,232,013.29	21.10%
销售费用	4,510,349.47	5,635,342.71	-19.96%
管理费用	55,527,315.90	47,218,670.58	17.60%
财务费用	14,370,741.36	32,709,704.28	-56.07%
经营活动产生的现金流量净额	-156,649,607.67	464,752,753.50	-133.71%
投资活动产生的现金流量净额	-277,397,682.09	-122,869,777.98	-125.77%
筹资活动产生的现金流量净额	1,162,730,306.95	45,682,302.08	2445.25%
研发支出			

营业收入变动原因说明:主要为当期配套房销售较去年同期增加,使得营业收入较去年同期增加。

营业成本变动原因说明:当期营业收入较去年同期增加,相应营业成本较去年同期增加。

销售费用变动原因说明:主要为公司本年度中介费较去年同期减少。

管理费用变动原因说明:主要为金融业务扩张,相应的人工成本、金融信息费较去年同期略有增加。

财务费用变动原因说明:公司当期项目资本化利息较去年同期增加,相应财务费用减少。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:当期下属子公司预收账款较去年同期减少,使得经营活动产生的净流量较去年同期减少。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:当期下属子公司投资金融产品较去年同期增加 1.75 亿,使得投资活动产生的现金流量净额较去年减少。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:当期取得非公开发行公司债第一期资金 5.5 亿,新增银行借款 7 亿,使得筹资活动产生的现金净流量较去年同期增加较多。

## 四 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

无

4.2 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。

无

4.3 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。

无

4.4 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