

公司代码：600638

公司简称：新黄浦

上海新黄浦实业集团股份有限公司
2019 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。
董事柯卡生无法保证本报告内容的真实、准确和完整，理由是：财务报表项目注释中预付款项列示“西本新干线电子商务有限公司上海分公司”期末余额为 514,000,000.00 元，此笔款项存在问题。
独立董事董安生无法保证本报告内容的真实、准确和完整，理由是：可能涉及关联交易。请投资者特别关注。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 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	徐俊	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	14,177,704,820.59	12,579,602,007.29	12.70
归属于上市公司股东的净资产	4,675,703,307.05	4,575,509,764.82	2.19
	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	-1,184,787,728.29	-676,395,995.24	-75.16%
营业收入	491,252,532.15	758,422,329.58	-35.23
归属于上市公司股东的净利润	72,407,635.76	110,492,549.94	-34.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	51,125,493.98	88,291,084.98	-42.09
加权平均净资产收益率(%)	1.5701	2.59	减少1.02个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1075	0.1641	-34.49
稀释每股收益(元/股)	0.1075	0.1641	-34.49

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)		36,063				
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	17.92	120,701,293		质押	120,420,000
上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业(有限合伙)	境内非国有法人	17.77	119,672,770		无	
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会(上海市黄浦区集体资产监督管理委员会)	国家	12.64	85,107,090		无	
中崇投资集团有限公司	境内非国有法人	4.74	31,923,241		质押	30,350,000

西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	其他	2.58	17,378,410		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	16,861,870		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	13,896,600		无	
北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	其他	1.75	11,802,618		无	
深圳市千榕资产管理有限公司—千榕稳健 1 号私募证券投资基金	其他	1.68	11,286,861		无	
上海新黄浦（集团）有限责任公司	国有法人	0.84	5,628,000		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	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 17,378,410 股、16,861,870 股、13,896,600 股。中崇投资集团有限公司和上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）为一致行动人。上海新黄浦（集团）有限责任公司为黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。4、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					

2.4 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	16 黄浦 01	135547	2016-06-07	2021-06-06	55,000	5.8

期)						
新黄浦置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）	16 黄浦 02	135635	2016-07-14	2021-07-14	110,000	5.8

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	65.67	62.49
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.22	3.24

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

2019 年是公司新三年规划起始之年，做好这一年工作，对于公司继往开来，实现新一轮跨越式发展，具有风向标式的意义。公司全体员工在上半年内，面对全新形势与发展任务，自我施压，奋力拼搏，抓开局，抢进度，力保时间过半任务过半。

（一）房产工程进度赶超计划

今年上半年，公司在建项目管理团队围绕节点目标要求，加班加点，群策群力，全力抢赶工程进度。其中闵行租赁房项目团队面对全新审批系统，主动沟通，提前适应，项目公司员工跑遍闵行区各主管部门进行咨询，此外还向以前项目所在区主管部门联络学习，把新系统的每一步手续和要求，甚至将系统中每一个点击确认都全面了解到位，使项目从 5 月 15 日方案正式申报开始，到 6 月底办结桩基工程规划许可证，仅用 45 天时间，提前半年实现开工。

南浔项目公司积极推进 ABD 地块方案规划和新地块方案招标工作，提前通过湖州市规划委员会方案审批，5 月初实现开工。CD 地块以今年三季度售房交付为目标，强化施工进度控制。项目公司针对各期工程不同建设进度，组织召开专题质量、进度协调会议，及时解决施工过程中出现的协调配合、技术、质量等问题，同时组织工序平稳交接，确保不同工序及时展开、穿插施工。

松江南站大型居住社区动迁安置房项目两地块同时开发建设，其中 C19-14-01 地块住宅排水管道全部完成，给水管完成 80%，消防工程完成 20%，安防工程完成 30%，煤气管道全部完成，泵房供水设备完成 20%，通信有线完成 30%，电梯安装完成 70%；C19-12-04 地块号房排水管道全部完成，给水管完成 70%，消防工程完成 60%，安防工程完成 30%，煤气管道完成 60%，泵房供水设备完成 20%，通信有线完成 30%。电梯安装完成 70%。整体进度比计划提前 3-4 个月，并且两个地块全部获得绿色施工达标工场证书，均被评为节约型工地和松江区文明工地。

奉贤南桥大型居住社区 12-24A-04A 地块共有产权保障房项目 1-4 号楼 12 层结构完成,5-7 号楼 13 层结构完成,供电、供水、燃气已进入正式申请阶段;宝山顾村大型居住社区拓展区 0419-01 地块共有产权保障住房项目 4 月底完成土方工程,目前已基本完成地下车库结构,以及单体 12 幢房 1-5 层主体结构施工。

(二) 房产销售势头良好

在不断强化的房地产调控与金融去杠杆态势下,公司房产销售工作逆势求进,势头良好。其中佘山一品项目在周边项目前后夹击、客户分流较为严重的不利局面下,紧密追踪市场走势,及时督促包销公司有效调整销售策略。经过努力,上半年成交签约 21 套,成交总价约 2.15 亿元,签约回款 1.2 亿元,有力地支持了公司整体资金安排。

南浔项目团队一手抓工程,一手抓销售。上半年内通过加大广告投放、举办各类活动等方式,全方位、多层次提高项目品牌影响力。同时,项目公司进一步完善营销网络体系,初步形成了以“全民经济人”和上海、苏州房产中介为重点的营销网络体系,并且建立起营销团队按业绩考核、末位淘汰制度。截至 6 月末,项目累计签约 1052 套(其中高层 778 套、洋房 217 套、合院 57 套),整体销售率达到 94.3%,累计到账金额 10.81 亿元。

公司保障房建设团队积极对接对口政府部门,狠抓销售与回款。上半年松江南站 C19-14-01 地块实际回款 36264.8 万元,C19-12-04 地块实际回款 51472 万元;奉贤南桥与宝山顾村共有产权保障房项目按照市住房保障中心节点要求,及时开展预售许可证办理及相关销售工作安排,目前已进入物业招标,以及签约处布置、销售人员培训等签约前准备阶段。

(三) 房产经营业绩稳定

科技京城管理公司积极配合北京东路产业结构调整,顺应区域产业转型升级发展趋势。经营团队在对客户细致排摸的基础上,进一步加强针对目标客户的定位与规划,做好楼内租户结构调整,支持大企业、实体企业、高新技术企业发展,与优质企业建立良性合作共赢关系,有效提高楼宇入驻企业的品质。上半年面对招商引资严峻形势,继续在往年高起点基础上保持业绩稳定,各项主要经营指标均超额完成半年度预算值。

(四) 金融板块面貌焕然

今年上半年,华闻期货通过引进全新团队,短短三个月内即全面呈现起飞态势。新的经营团队制订了“一体两翼”发展战略,即以经纪业务为主体,以资产管理和风险管理为两翼,明确了“12345”发展框架:即,将公司打造成具有衍生品财富管理特色、服务高净值客户的一个定位;以市场和 IT 为两大重点;建立财富管理、风险管理和资产管理三大平台;打造人才、IT、风控、研发四根支柱;建立以上海、华东、华北、华中、华南五大区域支撑的全国网络布局。同时,确立了扩大市场份额、夯实管理基础、提升核心竞争力“三步走”实施路径。截止 6 月 30 日,公司客户权益同比增长 85%,留存手续费同比增长 60%,各项业绩指标全面、大幅刷新历史纪录,标志着公司金融板块迈出实质性跨越步伐。

(五) 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	54,229.80		81,344.70	是	43,383.84	80%
2	吴泾镇紫竹科学园区 10A-05A 地块	50,344.10		135,929.07	否		
3	南浔经济开发区塘南单元 CX-05-02-05B 地块	63,671.00		120,974.90	是	50,936.80	80%

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	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工项目	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	171,619.21	-
2	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块(欣哲苑)	住宅	在建项目	51,721.20	103,424.25	148,031.86	148,031.86	-	118,900.95	18,732.02
3	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块(欣畅苑)	住宅	在建项目	25,222.00	50,432.04	72,805.04	72,805.04	-	57,879.21	4,154.23
4	上海	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块(欣平苑)	住宅	在建项目	31,448.60	62,662.59	92,859.15	92,859.15	-	59,964.34	4,437.06
5	上海	新顾城 0419-01 地块(欣康苑)	住宅	在建项目	56,021.30	112,031.82	157,419.21	157,419.21	-	93,783.74	15,263.00
6	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工项目	82,795.00	82,795.00	140,990.00	-	140,990.00	196,493.80	
7	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府)	住宅	在建项目	84,454.00	135,126.00	207,877.98	207,877.98	-	105,000.00	13,589.12
8	常州	景浦华苑	住宅	在建项目	138,382.00	276,749.72	413,372.32	413,372.32		334,533.75	12,074.93

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	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	193,239.53
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02
3	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-12-04 地块(欣哲苑)	住宅	109,639.08	103,531.50
4	上海	松江南站大型居住社区基地 C19-14-01 地块(欣畅苑)	住宅	52,985.43	50,272.17
5	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	71,354.97
6	浙江嘉兴	海派秀城	商办	32,975.47	21,418.82
7	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府)	住宅	164,373.72	140,873.42

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	办公	59,150.43	3,977.02	否	
2	浙江嘉兴	海派秀城	商办	2,393.00	40.66	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

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，对企业财务报表格式进行调整。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
资产负债表中“应收票据及应收账款”科目拆分为“应收票据”和“应收账款”单独列示；“应付票据及应付账款”科目拆分为“应付票据”和“应付账款”单独列示；	第八届 3 次董事会	“应收票据”和“应收账款”单独列示，本期应收票据金额 216,311,793.11 元，应收帐款金额 32,273,686.39 元；上期应收票据金额 965,274,900.00 元，应收帐款金额 13,411,829.12 元； “应付票据”和“应付帐款”单独列示，本期应付票据金额为 0.00 元，应付帐款金额 144,248,669.63 元，上期应付票据金额为 0.00 元，应付帐款金额为 158,432,468.93 元；

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