

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
2018 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 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	11,648,330,931.04	10,749,009,169.70	8.37
归属于上市公司股东的净资产	4,308,176,293.45	4,209,437,856.50	2.35
	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	-676,395,995.24	-387,498,317.13	-74.55
营业收入	758,422,329.58	1,252,623,042.95	-39.45

归属于上市公司股东的净利润	110,492,549.94	618,606,000.65	-82.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	88,291,084.98	3,387,657.38	2,506.26
加权平均净资产收益率(%)	2.59	15.62	减少13.03个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1969	1.1024	-82.14
稀释每股收益(元/股)	0.1969	1.1024	-82.14

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)		30,983				
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	17.77	99,727,308		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	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号集合资金信托计划	其他	2.50	14,051,558		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	
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	9,835,515		无	
华鑫国际信托有限公司—华鑫信托·华鹏27号集合资金信托计划	其他	1.38	7,733,400		无	

中崇投资集团有限公司	境内非 国有法 人	1.25	7,032,610		质押	7,000,000
北京汉富美邦国际投资顾问中心（普通合伙）	未知	1.13	6,322,562		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14,482,008股、14,051,558股、11,580,500股。中崇投资集团有限公司和上海领资股权投资基金合伙企业（有限合伙）为一致行动人。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2016年非公开发行公司债券(第二期)	16黄浦02	135635	2016-07-18	2021-07-17	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	61.68	59.72
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	3.24	7.95

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

今年以来，面对复杂多变的宏观环境，公司坚持稳中求进工作总基调，全体员工团结协作、奋力拼搏六个月，顺利实现年初预定的各项节点任务目标。2018 年上半年中，公司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 7.75 亿元，利润总额 1.69 亿元。

（一）、公司南浔项目在去年首战告捷基础上再接再厉、连续作战。

上半年内围绕各产品预售节点目标要求，加班加点，全力抢赶施工进度，确保工程建设如期达到预售条件。与此同时，项目公司进一步挖掘销售潜力，加强房产项目市场推广和蓄客拜访工作，深入打造南浔当地最高端、最受市场认可的高档品牌房产项目，树立“南浔第一江南合院，服务南浔新四象”品牌形象。该项目自去年 11 月开盘以来，目前已累计推出可售房源 1123 套，今年上半年累计预售 590 套，合同预售额 8.7 亿元，回款 5.1 亿元。项目累计预售 1026 套，合同预售额 12.97 亿元，回款 7.32 亿元。

（二）、常州项目取得实质性成果

今年上半年，面对土地市场严峻形势，公司相关部门、子公司充分发挥全局意识、协作精神，最终成功取得常州中金置业有限公司控股权，为公司及时接续上了新的业绩增长来源。

常州项目团队一经组建就迅速形成战斗合力。短短半月内，项目公司在平稳交接基础上，围绕“三个月内开盘”这一中心任务夜以继日艰苦奋斗。其中对内，按轻重缓急先后建立起了各类规范的规章制度和适合项目实际运作特点的工作流程、管理规定；对外，深入研究产品定位，力求精准把握客户需求，了解、分析区域市场和竞品楼盘特征，紧紧抓住市场变化和出现的机会，围绕公司总体经营目标制定了相应的营销策略。公司派出的团队，用高昂的斗志、扎实的作风，以及过硬的专业能力，赢得了合作方由衷赞誉。

（三）、保障房项目建设

公司保障房建设团队立足多年成功经验，不断完善多地块滚动开发管理模式，全面确保已完成项目顺利收尾、待开工项目筹备到位、建设中项目推进有序、新投资项目陆续落地。

截至今年上半年末，浦东、青浦两处保障房项目销售扫尾工作基本完成；松江南站大型居住社区动迁安置房项目两地块工程各项进度满足工程总体要求，其中 14-01 地块部分号房工程进度已有所超前，销售方面 14-01 地块已根据协议约定累计收到 35%房款 2.59 亿元，其中 2018 年上半

年收到房款 2.3 亿元，12-04 地块 35%房款中的 3.25 亿元也已到账，其中 2018 年上半年收到房款 2.66 亿元；奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目桩基施工、基础施工、土地证办理、开工放样复验、新开工登记申报、人防报监、门牌号办理、房屋预测等工作已顺利完成，销售方面已按要求将全部所需资料送达市住房保障中心并已被列入 2018 年供应计划；顾村大型居住社区拓展区共有产权保障房项目仅用 50 天即完成配套费免缴证明、新开工登记等一系列工作（按正常情况需 5 个月左右），6 月 29 日已正式开工建设，销售方面所有资料已送达市住房保障中心并已被列入 2018 年供应计划。

（四）、存量房去化工作按计划有序推进

在不断强化的房地产调控与金融去杠杆态势下，公司存量房去化工作逆势求进，进展顺利。截至 6 月 30 日，嘉兴科技京城整体转让工作基本完成，全部转让款（5.7 亿元）按期到账；嘉兴海派秀城累计签约 376 套，累计签约面积 1.86 万平方米，回笼资金 15778 万元，代理销售签约 270 套，回笼资金 12218 万元；佘山一品项目在周边同类项目基本无成交的困难局面下，上半年完成销售 19 套，总销售面积 5360.21 平方米，销售金额 1.94 亿元，项目回款 3.26 亿元，销售均价达到 36270 元 / 平方米；北外滩项目管理团队坚守岗位，在积极配合项目股权转让工作同时，克服人员少、事杂面广等困难，继续保持细致扎实工作作风，一如既往完成好工程质量整改、工程款结算审计、物业财务清理、固定资产移交、资料归档验收、人员安置分流等善后工作。

（五）、物业出租在高起点基础上再上台阶

科技京城管理公司在多年实施和获得“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，为进一步提高管理体系兼容性、指导性、有效性，积极开展“四体系”整合工作，不断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的盲区和死角，各项主要经营指标在常年保持突出绩效高起点基础上再上台阶。

（六）、金融板块建章立制

金融板块是公司着力打造的驱动力来源之一。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，各业务单元积极锻炼内功、强化建章立制。其中新黄浦投资管理有限公司治理结构调整，重新梳理并拟定一系列较为完善的规章制度，形成了《上海新黄浦投资管理有限公司管理制度汇编》。公司通过定期举行各部门例会，互相交流项目信息和进展情况，及时反映业务推进过程中出现的风险和问题，讨论解决方案，并就成功案例进行总结汇报和成果分享。

华闻期货针对大商所和郑商所相继上市的场内豆粕期货期权和白糖期货期权，安排相关交易人员前往同业领先企业学习场内场外期权业务并组建团队，安排合规部抓紧制定了场外衍生品相关制度，并向中期协报备了《投资者适当性管理办法》和《场外衍生品业务管理办法》。

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。经过积极争取，公司获得了中国证券基金业协会的观察会员资格，在规范化发展的道

路上再次迈出坚实一步。下一步，公司还将努力争取获得投资顾问资格，为公司进一步发展创造更大空间。

(七)、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	常州金坛景浦华苑	138,382.00		288,174.50	是	70,574.82	51%

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	
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	547.20
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	5,727.83
4	上海	松江南站欣哲苑(191204)	住宅	在建	51,721.20	103,442.40	144,545.30	144,545.30		118,900.95	9,462.99
5	上海	松江南站欣畅苑(191401)	住宅	在建	25,221.00	50,442.00	71,228.96	71,228.96		57,879.21	8,583.61
6	浙江湖州	新黄浦花园名都	住宅	在建	84,454.00	135,126.00	207,877.98	207,877.98		105,000.00	7,337.00
7	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	1,780.37

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	139,301.56
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	58,896.13
5	浙江嘉兴	海派秀城	商办	32,975.47	17,510.07
6	浙江湖州	新黄浦花园名都	住宅	164,373.72	128,468.80

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	98,930.09	5,694.91	否	-
2	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	2,226.89	104.88	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