

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 年年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

### 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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2018 年实现归属于母公司所有者的净利润 571,982,617.38 元，母公司 2018 年实现净利润 539,290,406.48 元，提取法定盈余公积金 53,929,040.65 元，扣除当年实际支付普通股股利 196,407,395.80 元，加上年初未分配利润 1,946,938,337.60 元，母公司实际可供股东分配利润为 2,235,892,307.63 元。

鉴于公司目前的经营境况良好，业绩稳定，同时综合考虑公司未来成长性，以便更好的保障全体股东的持续合理回报，共同分享公司经营成果。经董事会审议通过 2018 年度利润分配预案，以 2018 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 2.55 元（含税），共分配现金红利计 171,716,180.43 元。公司 2018 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司 2018 年度股东大会审议通过。

## 二 公司基本情况

### 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              |
| 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 |
| 电话       | (021) 63238888   | (021) 63238888   |

|      |                  |                  |
|------|------------------|------------------|
| 电子信箱 | stock@600638.com | stock@600638.com |
|------|------------------|------------------|

## 2 报告期公司主要业务简介

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发、销售、出租为主。公司的业务板块分为商业办公地产开发、住宅地产开发和园区建设开发等。目前公司房地产开发的业务范围主要集中在上海及浙江。

公司房地产开发业务的主要产品为高端办公楼、普通商品房、酒店式公寓、科技园区、保障性住宅、长租房、多层洋房和别墅等。

详细情况参见年度报告全文中“经营情况的讨论与分析”。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

|                        | 2018年             | 2017年             | 本年比上年<br>增减(%) | 2016年             |
|------------------------|-------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产                    | 12,579,602,007.29 | 10,749,009,169.70 | 17.03          | 10,551,050,821.78 |
| 营业收入                   | 1,066,328,391.50  | 1,777,590,446.22  | -40.01         | 1,134,139,263.79  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 571,982,617.38    | 644,976,824.69    | -11.32         | 102,229,875.83    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -34,017,365.64    | 29,689,569.14     | -214.58        | 45,325,966.62     |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 4,575,509,764.82  | 4,209,437,856.50  | 8.70           | 3,649,982,779.59  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -621,713,262.89   | -438,158,406.92   | -41.89         | 576,560,207.69    |
| 基本每股收益<br>(元/股)        | 0.8494            | 0.9578            | -11.32         | 0.1518            |
| 稀释每股收益<br>(元/股)        | 0.8494            | 0.9578            | -11.32         | 0.1518            |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 13.01             | 16.41             | 减少3.4个百分点      | 2.81              |

备注：根据会计准则中关于每股收益的列报要求，已将以前年度每股收益统一按2018年实施资本公积金转增股本后的总股本673,396,786股进行了同口径计算

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元币种：人民币

|                         | 第一季度<br>(1-3 月份) | 第二季度<br>(4-6 月份) | 第三季度<br>(7-9 月份) | 第四季度<br>(10-12 月份) |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| 营业收入                    | 415,601,217.57   | 342,821,112.01   | 116,976,160.63   | 190,929,901.29     |
| 归属于上市公司股东的净利润           | 28,377,209.93    | 82,115,340.01    | 12,455,581.24    | 449,034,486.20     |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 26,422,854.16    | 61,868,230.82    | 10,188,246.59    | -132,496,697.21    |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -634,584,961.30  | -41,811,033.94   | 36,819,465.86    | 17,863,266.49      |

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

☐适用 ☒不适用

#### 4 股本及股东情况

##### 4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末普通股股东总数（户）                             |            |             |           |                          | 30,885   |             |             |
|----------------------------------------------|------------|-------------|-----------|--------------------------|----------|-------------|-------------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）                      |            |             |           |                          | 34,281   |             |             |
| 截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）                       |            |             |           |                          |          |             |             |
| 年度报告披露日前上一月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<br>（全称）                                 | 报告期内增<br>减 | 期末持股数<br>量  | 比例<br>（%） | 持有有限<br>售条件<br>的股份<br>数量 | 质押或冻结情况  |             | 股东<br>性质    |
|                                              |            |             |           |                          | 股份<br>状态 | 数量          |             |
| 上海新华闻投资有限公司                                  | 20,116,882 | 120,701,293 | 17.92     |                          | 质押       | 120,420,000 | 国有法人        |
| 上海盛誉莲花股权投资基金<br>合伙企业（有限合伙）                   | 19,945,462 | 119,672,770 | 17.77     |                          | 无        |             | 境内非<br>国有法人 |
| 上海市黄浦区国有资产监督<br>管理委员会（上海市黄浦区<br>集体资产监督管理委员会） | 14,184,515 | 85,107,090  | 12.64     |                          | 无        |             | 国家          |
| 中崇投资集团有限公司                                   | 28,220,641 | 30,363,341  | 4.51      |                          | 质押       | 30,350,000  | 境内非<br>国有法人 |
| 西藏信托有限公司—安坤 5<br>号集合资金信托计划                   | 2,896,402  | 17,378,410  | 2.58      |                          | 无        |             | 其他          |

|                                |            |                                                                                                                                                                                                                       |      |  |   |  |    |
|--------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--|---|--|----|
| 西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划        | 2,810,312  | 16,861,870                                                                                                                                                                                                            | 2.50 |  | 无 |  | 其他 |
| 西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划        | 2,316,100  | 13,896,600                                                                                                                                                                                                            | 2.06 |  | 无 |  | 其他 |
| 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  | 11,802,618 | 11,802,618                                                                                                                                                                                                            | 1.75 |  | 无 |  | 其他 |
| 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 | 11,286,861 | 11,286,861                                                                                                                                                                                                            | 1.68 |  | 无 |  | 其他 |
| 北京禾晟源投资管理有限公司—禾晟源稳进三期私募证券投资基金  | 8,807,780  | 8,807,780                                                                                                                                                                                                             | 1.31 |  | 无 |  | 其他 |
| 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。2、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。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            |            |                                                                                                                                                                                                                       |      |  |   |  |    |

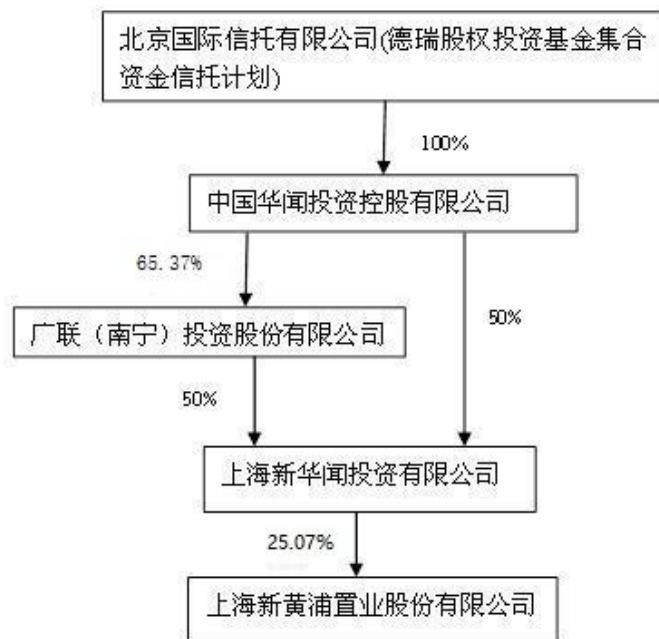
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

☐适用 ☒不适用

#### 5 公司债券情况

☒适用 ☐不适用

##### 5.1 公司债券基本情况

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  | 还本付息方式                          | 交易场所    |
|----------------------------------|----------|--------|------------|------------|---------|-----|---------------------------------|---------|
| 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 | 每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。 | 上海证券交易所 |
| 新黄浦置业股份有限公司 2016 年非公开发行公司        | 16 黄浦 02 | 135635 | 2016-07-18 | 2021-07-17 | 110,000 | 5.8 | 每年付息一次,到期一次还本,                  | 上海证券交易所 |

|         |  |  |  |  |  |  |                   |  |
|---------|--|--|--|--|--|--|-------------------|--|
| 债券（第二期） |  |  |  |  |  |  | 最后一期利息随本金的兑付一起支付。 |  |
|---------|--|--|--|--|--|--|-------------------|--|

## 5.2 公司债券付息兑付情况

√适用□不适用

2018年6月7日，公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券（第一期）应付利息；

2018年7月18日，公司已按时兑付2016年非公开发行公司债券（第二期）应付利息。

## 5.3 公司债券评级情况

√适用□不适用

2018年7月26日上海新世纪资信评估投资服务有限公司对本公司2016年度第一期中期票据进行跟踪评级，对本公司主体信用等级维持AA，评级展望负面，债项信用等级维持AA。

上述报告已于上海证券交易所公开披露。

## 5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

| 主要指标        | 2018年 | 2017年 | 本期比上年同期增减(%) |
|-------------|-------|-------|--------------|
| 资产负债率(%)    | 62.49 | 59.72 | 4.64         |
| EBITDA全部债务比 | 0.13  | 0.16  | -18.75       |
| 利息保障倍数      | 5.65  | 4.84  | 16.74        |

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

2018年度，公司实现营业总收入109,784.47万元，其中营业收入106,632.84万元，实现净利润58,479.88万元。

2018年是新黄浦发展历程中关键性的一年，在这一年中，公司面对复杂多变的内外部环境，妥善应对风险挑战，积极适应发展需求，全面推动各项工作稳步迈上更高台阶。

#### 1、房地产项目市场化操盘能力平稳应对市场考验

当前房地产市场整体环境瞬息万变，同业间的竞争日趋白热化，2018年，公司房地产项目团队在此极限倒逼压力下，全面、快速、持续提升市场化的操盘能力，平稳经受住了市场的考验，在市场中赢得了自己的发展空间。

公司南浔项目团队在去年工作基础上，围绕各产品预售节点目标要求，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。截至年底，累计共推售房屋 1123 套，累计销售房屋 1038 套，累计回款 10.6 亿元（其中 2018 年回款 8.38 亿元），超额完成年初预定的回款目标。

常州项目团队对内，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、分析区域市场和相关楼盘特征，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，克服种种困难，赢得了合作方与设计单位的认可，为 2019 年各项工作打下了坚实基础。

在不断强化的房地产调控态势下，公司存量房去化工作逆势求进，按照年初制定的计划有序推进。其中嘉兴科技京城整体转让工作基本完成，全部转让款按期到账；嘉兴海派秀城累计签约 419 套，累计签约面积约 2.07 万平方，累计回笼资金约 2 亿元；佘山一品项目在周边同类项目基本无成交困难局面下，2018 年全年网签成交 41 套，网签面积 11317.21 平米，回笼房款 5 亿元左右。

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 2018 年年末，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。销售方面，项目团队为确保及时回款多方设法，全力争取，通过分批分类、多次申报、重点申报等多种方式，有效前推了预售时间。目前 12-04 地块已实际收到房款约 5 亿元，14-01 地块已实际收到房款约 2 亿元。

奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目克服进博会影响，工程施工有序推进，目前基础结构全部完成，进入主体结构施工。销售方面，项目公司已按要求将全部所需资料送达市住房保障中心，全部房源被列入第六批次共有产权保障房房源供应计划。

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，目前所有资料已送达市住房保障中心，536 套房源被列入第六批次共有产权保障房房源供应计划。

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，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。公司在对客户细致排摸基础上，加强对目标客户定位与规划，大力推进租户结构调整。通过开展市场调研，建立重点企业档案，对招商策略及租赁标准不断进行完善和优化，有效提升出租单价，提高大楼入驻率，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，超额完成预定目标。

## 2、房地产业务转型持续迈出实质性步伐

当前市场形势快速变迁，传统房地产开发销售模式日益逼近发展极限，因此，公司亟需在原有业务基础上，探索出新的可持续发展业务路径。

2018年，公司进一步明确战略目标与导向，更为坚决地推进管理与品牌的复制与移植。年内经过慎重比选，果断决策，成功竞得上海市闵行区吴泾镇国际教育园区租赁住宅项目。这个项目建成后，公司可依托这一新增优质资产，持续取得稳定增长的投资回报与现金流。公司以此为基础资产，亦可视后续扶持政策落地情况，展开相关金融创新。

## 3、金融板块制度体系更为完善

2018年，公司对现有《管理制度》进行了全面修订。在金融业务领域，各业务单元及时针对监管措施全面收紧、市场风险急剧放大等新的情况，积极锻炼内功、狠抓建章立制。

新黄浦投资管理有限公司年内重新梳理并拟定了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。四季度起，公司围绕投后管理这一重点课题，及时制定《项目投后管理制度》，并且以“工作联系单”等方式，将具体工作内容落实到团队，保证了新制度的全面落地实施。

华闻期货针对大商所和郑商所相继上市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》。公司全年共接受监管部门3次现场检查并全部通过，监管分类评价结果较2017年上升2个等级，行业排名提升54位。

浦浩投资围绕重点项目推进、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。

## 2 导致暂停上市的原因

☐适用 ☒不适用

## 3 面临终止上市的情况和原因

☐适用 ☒不适用

#### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用□不适用

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。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                 | 受影响的报表项目名称和金额                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。</p> | <p>第八届董事会第 2 次会议</p> | <p>“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 978,686,729.12 元，上期金额 2,536,972.65 元；</p> <p>“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 158,432,468.93 元，上期金额 177,412,271.40 元；</p> <p>调增“其他应收款”本期金额 109,947.83 元，上期金额 2,195,085.35 元；</p> <p>调增“其他应付款”本期金额 72,876,235.89 元，上期金额 72,880,095.95 元；</p> <p>调增“固定资产”本期金额 0 元，上期金额 0 元；</p> <p>调增“在建工程”本期金额 0 元，上期金额 0 元；</p> <p>调增“长期应付款”本期金额 0 元，上期金额 0 元。</p> |
| <p>(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。</p>                                                                                               |                      | <p>无影响。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。</p>                                                                                                                                             |                      | <p>无影响。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

#### 5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用√不适用

#### 6 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。

√适用□不适用

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

| 被购买方名称                         | 股权取得时点     | 股权取得成本        | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日        | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|--------------------------------|------------|---------------|------------|--------|------------|----------|---------------|----------------|
| 常州新黄浦中金置业有限公司(原名为“常州中金置业有限公司”) | 2018年6月20日 | 10,408,163.00 | 51         | 现金     | 2018年6月20日 | 已控制被购买方  |               | -3,497,847.91  |
|                                |            |               |            |        |            |          |               |                |

其他说明：

常州新黄浦中金置业有限公司原注册资本为 1,000 万元，公司以成本对价对其增资 10,408,163.00 元，取得 51%股权，未形成商誉。

## (2) 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

☒适用 ☐ 不适用

单位：元币种：人民币

| 子公司名称               | 股权处置价款         | 股权处置比例 (%) | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点   | 丧失控制权时点的确定依据       | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的比例 (%) | 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 |
|---------------------|----------------|------------|--------|------------|--------------------|------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 嘉兴科技京城高新技术产业区开发有限公司 | 568,000,000.00 | 100        | 转让     | 2018年3月31日 | 控制权转移的手续已办妥，已收到转让款 | 22,152,432.56                      |                    |                  |                  |                        |                           |                             |
|                     |                |            |        |            |                    |                                    |                    |                  |                  |                        |                           |                             |

## (3) 其他原因的合并范围变动

☒适用 ☐ 不适用

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

(1) 本期新设全资子公司上海新蒲置业发展有限公司（注册资本 1,000 万人民币，公司尚未实缴出资），自成立之日起纳入合并范围。

(2) 期初纳入公司合并范围的 2 个结构化主体，华闻浦浩 3 号单一客户资产管理计划、机法 CTA 三元永续私募基金因产品投资到期不再纳入合并范围。

## (4) 其他

☒适用 ☐ 不适用

公司综合考虑享有的结构化主体的可变回报，或承担的风险敞口等因素，本年度认定将 6 个结构化主体纳入合并报表范围，分别为浦浩顺水行舟 1 号私募投资基金、浦浩量化多策略 1 号私募投资基金、浦浩量化对冲 2 号私募投资基金、华闻启祥量化 1 号特定多客户资产管理计划、华闻启祥量化 2 号特定多客户资产管理计划、华闻人禾 1 号特定多客户资产管理计划。