

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  
2020 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	16,569,738,814.30	15,125,988,713.40	9.54
归属于上市公司股东的净资产	4,129,989,088.93	4,068,762,498.87	1.50
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增

	(1-6月)		减(%)
经营活动产生的现金流量净额	95,424,330.87	-1,184,787,728.29	108.05
营业收入	491,448,143.00	491,252,532.15	0.04
归属于上市公司股东的净利润	74,637,668.39	72,407,635.76	3.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,370,221.49	51,125,493.98	27.86
加权平均净资产收益率(%)	1.818	1.570	增加0.248个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1108	0.1075	3.07
稀释每股收益(元/股)	0.1108	0.1075	3.07

### 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)		33,475				
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	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	17.10	115,162,770		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	31,920,000
西藏信托有限公司一安坤5号集合资金信托计划	其他	2.58	17,378,410		无	
西藏信托有限公司一安坤8号集合资金信托计划	其他	2.50	16,861,870		无	
北京禾晟源投资管理有限公司一禾晟源稳进二期私	其他	2.22	14,933,530		无	

募证券投资基金						
西藏信托有限公司一丹泽 1 号集合资金信托计划	其他	2.06	13,896,600		无	
深圳市千榕资产管理有限公司一干榕稳健 1 号私募证券投资基金	其他	1.40	9,427,861		无	
北京禾晟源投资管理有限公司一禾晟源稳进三期私募证券投资基金	其他	1.12	7,551,400		无	
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>1、上海新华闻投资有限公司还分别通过西藏信托有限公司一安坤 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</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

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）及（第二期）已于 2019 年内兑付本金和应付利息。

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	73.78	71.78
	本报告期（1-6月）	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.3	1.3

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

2020年是公司发展历程中极为特殊的一年。从外部环境来看，新冠肺炎疫情冲击带来的挑战极为严峻；从公司自身情况来看，当前面临的复杂局面亦可谓前所未有。公司在这种内外部双重压力挤压下，求生存、求发展的任务空前艰巨。今年上半年，公司全体员工团结一心，逆势求进，在种种考验面前交出了令人满意的答卷，用真实的业绩圆满实现了时间过半、任务过半。

##### （一）工程建设排除困难努力赶抢进度

突如其来的疫情冲击导致春节过后，全国各地工程建设普遍陷入“停摆”状况。面对这种情况，公司在建项目管理团队围绕节点目标要求不等不靠，群策群力，全力抢赶工程进度。

南浔项目公司通过居家办公、远程会议交流、工作信息时时共享等方式，确保内部管理不放松、日常工作不耽误。2月17日地区封闭解除后，安排所有人员到项目现场，立即投入到开工、复工的各项工作，并结合实际进一步细化、优化房产开发中的难点、要点，为各地块顺利开工、房产销售奠定了坚实的基础。截至6月底，项目A地块部分楼栋已出正负零；B地块已出正负零，目前上部结构施工进行中；D地块完成土方工程，整体地下结构施工中；CX地块各项施工、前期工作已顺利展开，4月初项目立项完成并取得建设工程施工许可证。

常州金坛项目公司在春节后复工延迟一个多月情况下，大力加强施工协调与管理，积极推进招投标工作，努力完成上半年预定工作目标。截止6月底，项目A标段已完成主体结构验收，全面开展内外墙面粉刷；B、C标段已完成全部地下室主体结构封顶，地上结构主体施工顺利进行，部分楼栋已施工至地上6层。

闵行吴泾租赁房项目在工期被迫延后2个月情况下，及时调整阶段性进度计划，确保年度计划和总体目标完成。截至6月底，项目1#、2#、3#、5#楼及周边地库地下室结构施工完成85%，8#、9#、10#、11#楼及周边地库地下室结构施工完成40%，7号楼底板施工完成30%。

闵行梅陇租赁房项目通过加班加点、全员参与等方式，努力推进开发进度。经过努力，项目已于4月23日正式开工建设（桩基工程），不仅没有拖延工期，反而比原定计划提前1周左右时间。截至6月底，项目1#、3#、5#楼3栋主楼管桩施工完成100%，地库方桩施工完成100%；2、4、6#楼三栋主楼钻孔灌注桩施工完成率81%。

公司各处保障房建设团队克服复工延迟、工程材料供应延迟、劳动力不足等不利影响，内外

协调、全力以赴，尽可能缩短被延误的工期。其中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，截至6月底，顺利完成绿化景观施工、分户验收、各专业竣工验收等工作；奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目截至6月底，内外墙粉刷基本完成，屋面防水施工基本完成，脚手架拆除基本完成，电梯设备已进场施工；宝山顾村共有产权保障房项目截至6月底，1#-13#房主体结构验收完成，车库砌体砌筑完成，各号房室内开槽配管、箱体安装、室内排水管基本完成。

深圳大成基金项目主体土建和机电安装工程的各项验收工作全部完成，产权登记申请已完成报件，自用区和出租楼层公区区域样板间的施工基本完成，预计10月底前可完成装修施工，年内实现交付使用。

## **（二）房产销售顶住压力继续保持较好势头**

在新冠肺炎疫情巨大冲击下，今年一季度国内各线城市房地产市场几乎处于“封冻”状态，对全年销售任务形成巨大压力。面对这种前所未有严峻开局，公司房产销售工作及时转变工作策略，全力拓展销售渠道，较为成功地抓住市场逐步回暖产生的契机，在极端不利情况下保持了良好的销售势头。

南浔项目公司率先启动“南浔抗疫志愿者”购房优惠行动。进一步通过以老带新、全民经纪人政策组合发力，大力围绕当地高铁工程开工建设、南浔新城区未来开发建设规划等区域亮点，借势造势为房产销售赢得新的机遇。1-6月取得销售回款1.81亿元，上半年结转销售收入1.52亿元，为公司整体业绩提供了稳定的利润来源。

佘山一品项目公司顶住压力，及时调整销售策略，在与周边竞品楼盘激烈竞争中，通过发动中介和大力推广，及时抓住市场复苏产生的契机。上半年内，结转销售收入2.25亿，1-6月取得销售回款1.42亿元。

常州金坛项目受疫情影响，按政府要求于1月23日暂停销售，直至3月16日方予复工。项目公司面对困难不等不靠，积极采取措施调整营销方案，加大市场推广宣传力度，全面启动渠道营销及样板工程建设。截止6月30日，累计销售152套（其中高层120套，洋房32套）；累计销售金额2.23亿元，累计回款金额1.16亿元。

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。上半年松江南站动迁安置房项目实际累计收到建房价房款88870.37万元，累计收款比例75%，目前项目公司已开始筹备现

房销售所需材料，计划 10 月份完成剩余住宅及商铺销售备案工作； 奉贤南桥共有产权保障房项目上半年新增销售套 41 套，新增销售面积 3062.73 平方米，新增销售额 0.32 亿元，回笼资金约 1.3 亿元；宝山顾村共有产权保障房项目上半年新增销售套 3 套，新增销售面积 236.76 平方米，新增销售额 331 万元，回笼资金约 4.7 亿元。

### **(三) 房产经营自我施压不断贴合市场需求**

面对严峻形势，公司房产经营团队不断自我施压，不断推陈出新。其中科技京城管理公司以打好新冠肺炎疫情防控战为红线要求，以进一步巩固“全国文明单位”创建成果为抓手，不断创新工作思路，提升服务管理水平，努力适应新经济形势的发展要求。公司积极响应政府号召，对于企业信用度好、有成长潜力的租户，最大程度上满足其扩租、续租需求。公司通过进一步做实市场调研，努力提升招商工作成效，减少退租及空置率，确保收缴率。在对招商客户的把控上，公司加强了对目标客户定位和规划，做好楼内租户结构调整，以外资企业为优选，以高新技术企业企业为主力客户群，大力支持大企业、大客户实地注册，保证楼宇入驻企业的品质。企业服务中心积极配合区金融办、区市场监督管理局做好企业集中注册登记工作，主动陪同企业办理注册手续，积极协调、通力合作，做到了注册流程最优化、注册办理便捷化，充分体现企业服务中心的优质服务。

公司长租公寓项目团队一方面积极走访、接洽周边园区与企业，深入了解企业、园区和相关目标客群的需求，加强客户维护工作，在项目设计、建设、装修、定价等前期环节，全方位贴合客户需求；另一方面，项目团队从如何引发客户群关注并提高后续入住率进行思考与规划，利用当下高效且优质新媒体并结合线下传统品牌方式进行组合式营销推广。

### **(四) 华闻期货保持冲劲依然延续高增长态势**

今年上半年，华闻期货在去年实现跨越式增长基础上，通过提升 IT 系统运维能力、多渠道实现数字化转型、加强业务部门考核，提升资管产品管理能力、加强中后台人才力量、加强合规条线管理等全方位工作，继续呈现高增长态势。截至 6 月底，公司客户权益达 31.4 亿元，同比增长 515.87%，环比增长 48.50%，1-6 月日均权益超 23 亿元，较上年同期增加 895%，超额完成全年考核目标。成交量方面，公司上半年代理成交量 8539 万手，同比增长 2897.27%，环比增长 203.24%，单日最高成交量达 136.33 万手，代理成交金额 51216.72 亿元，同比增长 2977.39%，环比增长 216.69%。排名方面，公司在郑商所的半年度阶段交易排名从第 28 名上升至第 7 名；在大商所的

半年度阶段交易排名从第 53 名上升至第 27 名；在上海期货交易所的石油沥青期货、锡期货、白银期货单日成交排名逾 30 次位列第一。由于表现突出，上半年公司获得郑商所“市场成长优秀会员”、“产业服务成长优秀会员”荣誉奖项(第一名)，上期所“市场进步奖”第二名，大商所“最具成长性会员奖”等重要奖项。

### (五) 刚性负债持续下降，偿债能力更趋稳健

公司报告期内，在克服外部严峻的发展环境下，销售收入、净利润实现双增长。刚性负债从去年同期 42 亿，下降为 29.63 亿元。经营现金净流量为 9,542.43 万元，同比增加 108.05%，现金保障倍数大幅提升。报告期末，剔除华闻期货客户保证金及受限资金，公司现金短债比为 29.72，企业净负债率 38.76%，剔除房产预售的预收款项和期货公司的客户保证金因素后的资产负债率仅为 54.28%。企业在售项目众多，刚性负债少，可用的货币资金充沛，偿债有保障。作为一家房地产企业，以上各项指标显示，企业负债水平较低，资本结构优良，偿债能力更趋健康，在宏观金融信贷政策从紧的情况下，企业抗风险能力较强。

### (六) 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

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	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工项目	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	141,543.23	11.70
2	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	177,555.46	
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	在建项目	51,721.20	103,424.25	148,031.86	148,031.86		118,900.95	5,814.78
4	上海	松江南站大型居住社区基地	住宅	在建项目	25,222.00	50,432.04	72,805.04	72,805.04		57,879.21	3,040.27



		C19-14-01 地块(欣畅苑)									
5	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	7,463.76
6	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	38,715.55
7	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块 (星悦河畔家园)	住宅	在建项目	50,344.10	135,929.07	186,869.61	186,869.61		224,830.09	4,118.21
8	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	198,273.02	
9	上海	闵行区梅龙镇 02-03A01 地块	住宅	在建项目	22,680.20	58,968.00	83,039.25	83,039.25		104,000.00	2,341.38
10	浙江湖州	花园名都 (四象府 CD)	住宅	竣工	84,454.00	135,126.00	207,877.98		207,877.98	105,000.00	6,459.75
11	浙江湖州	新黄浦花园名都 (四象府 A、B、D)	住宅	在建项目	54,230.00	77,287.74	127,360.79	127,360.79		66,000.00	6,296.63
12	浙江湖州	新黄浦唐南 CX 地块 (玉象府)	住宅	在建项目	63,671.00	119,982.33	179,553.09	179,553.09		132,892.00	2,069.63
13	常州	景浦华苑	住宅	在建项目	138,382.00	276,763.00	413,372.32	413,372.32		340,946.04	20,209.08

### 3. 报告期内房地产销售情况

单位：万元 币种：人民币

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	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块 (欣平苑)	住宅	66,605.94	43,005.60
6	上海	新顾城 0419-01 地块 (欣康苑)	住宅	117,467.64	102,514.40
7	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	79,862.65
8	浙江湖州	花园名都 (四象府 CD)	住宅	164,373.72	147,832.79

	州				
9	浙江湖州	新黄浦花园名都（四象府 A、B、D）	住宅	83,981.52	29,266.92
10	常州	景浦华苑	住宅	370,173.42	12,833.11

报告期内，公司共计实现销售金额 38,166.44 万元，销售面积 25,100.98 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

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	52,340.82	3536.59	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

2017 年 7 月 5 日，财政部修订印发了《企业会计准则第 14 号——收入（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）》，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行。根据前述规定，我公司于 2020 年 1 月 1 日开始执行上述企业会计准则。

根据新收入准则中衔接规定的要求，公司对可比期间信息不予调整。新收入准则的执行不会对当期和本次变更前公司资产总额、负债总额、净资产及净利润产生实质性影响。

#### 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