

上海新黄浦置业股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1.1 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网站上仔细阅读年度报告全文。
- 1.2 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。
- 1.3 公司全体董事出席董事会会议。
- 1.4 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。

1.5 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 | 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 |

1.6 经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2015 年实现归属于母公司所有者的净利润 226,762,219.87 元，法定盈余公积金累计额已达到注册资本的 50%以上，不再继续提取，扣除当年实际支付普通股股利 56,116,398.80 元，加上年初未分配利润 1,486,062,252.38 元，实际可供股东分配利润为 1,656,708,073.45 元。

根据公司实际情况，经董事会审议决定：2015 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2015 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.3 元（含税），共分配现金红利计 72,951,318.44 元，并决定不实施资本公积金转增股本。

以上预案需经公司 2015 年度股东大会审议通过。

二 报告期主要业务或产品简介

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嘉兴。

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

公司房地产开发主要聚焦刚需市场，历年从事政府保障房项目开发，已累计开发量达 56.4 万平方，并获得“上海市优秀”评选“规划设计奖”、“房型设计奖”、“优秀保障性住房奖”等殊荣。今年已竣工的商办写字楼北外滩“浦江国际金融广场”获得上海市优质工程“白玉兰奖”和国优奖。别墅类产品松江“佘山一品”也获得了市场的认可。园区建设包括上海科技京城、嘉兴科技京城项目，都在市场定位、创新服务、招商引资等方面有了更大的拓展和发展空间。详细情况参见管理层讨论与分析以及行业竞争格局和发展趋势。

三 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币

| | 2015年 | 2014年 | 本年比上年 增减 (%) | 2013年 | |
|--|------------------|-------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | | | | 调整后 | 调整前 |
| 总资产 | 9,378,812,012.24 | 10,106,189,823.13 | -7.20 | 9,442,114,846.14 | 9,442,873,615.58 |
| 营业收入 | 1,194,441,298.38 | 1,011,787,798.53 | 18.05 | 828,801,848.72 | 828,801,848.72 |
| 归属于上市公司 股东的净利润 | 226,762,219.87 | 169,709,363.26 | 33.62 | 228,316,611.06 | 228,316,611.06 |
| 归属于上市公司 股东的扣除 非经常性 损益的净 利润 | 74,920,194.01 | 138,820,579.05 | -46.03 | 163,228,657.46 | 163,228,657.46 |

| | | | | | |
|---------------|------------------|------------------|------------|------------------|------------------|
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,617,611,024.53 | 3,467,885,570.83 | 4.32 | 3,356,476,538.93 | 3,357,235,308.37 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 493,507,813.64 | 315,654,843.07 | 56.34 | -331,041,151.37 | -331,041,151.37 |
| 期末总股本 | 561,163,988.00 | 561,163,988.00 | 0.00 | 561,163,988.00 | 561,163,988.00 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.404 | 0.302 | 33.77 | 0.407 | 0.407 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.404 | 0.302 | 33.77 | 0.407 | 0.407 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 6.37 | 4.99 | 增加1.38个百分点 | 6.84 | 6.84 |

四 2015年分季度的主要财务指标

单位：元 币种：人民币

| | 第一季度 (1-3月份) | 第二季度 (4-6月份) | 第三季度 (7-9月份) | 第四季度 (10-12月份) |
|-------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
| 营业收入 | 185,852,884.60 | 445,761,761.11 | 212,979,133.04 | 349,847,519.63 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 31,640,034.18 | 50,762,148.09 | 114,995,984.14 | 29,364,053.46 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 29,979,793.36 | 25,067,028.62 | -640,020.25 | 97,435,224.13 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 171,199,266.99 | 293,553,486.51 | -166,594,432.60 | 195,349,492.74 |

五 股本及股东情况

5.1 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

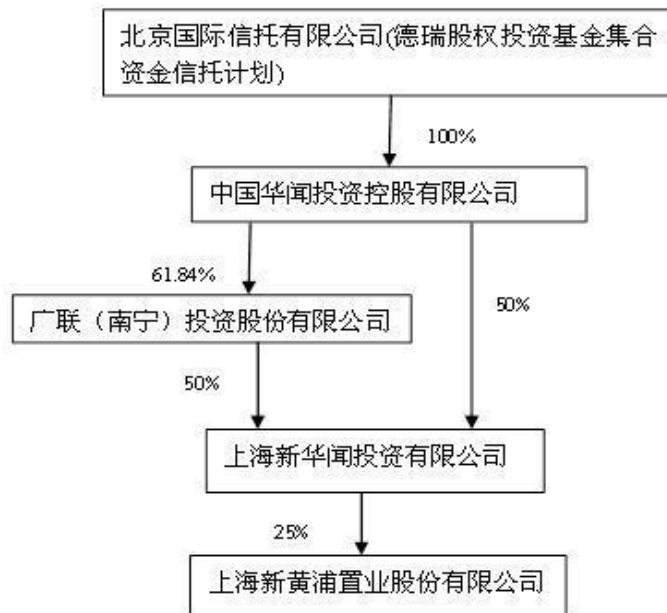
| | |
|-------------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 51,933 |
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | 48,405 |
| 前10名股东持股情况 | |

| 股东名称 (全称) | 报告期内增 减 | 期末持股数 量 | 比例 (%) | 持有 有限 售条 件的 股份 数量 | 质押或冻结情况 | | 股东 性质 |
|-----------------------|---|-------------|-----------|----------------------------------|----------|------------|----------|
| | | | | | 股份 状态 | 数量 | |
| 上海新华闻投资有限公司 | | 100,584,411 | 17.92 | | 质押 | 80,353,055 | 国有法人 |
| 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会 | | 70,922,575 | 12.64 | | 无 | | 国家 |
| 上海五牛衡尊投资中心(有限合伙) | 28,079,367 | 28,079,367 | 5.00 | | 质押 | 28,070,000 | 境内非国有法人 |
| 西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划 | | 14,482,008 | 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 | | 14,051,558 | 2.50 | | 无 | | 其他 |
| 天安财产保险股份有限公司—保赢1号 | -300,000 | 14,000,000 | 2.49 | | 无 | | 其他 |
| 西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划 | | 11,180,000 | 1.99 | | 无 | | 其他 |
| 信泰人寿保险股份有限公司—万能保险产品 | 7,550,016 | 7,550,016 | 1.35 | | 无 | | 其他 |
| 上海新黄浦(集团)有限责任公司 | | 4,690,000 | 0.84 | | 无 | | 国有法人 |
| 湘财证券股份有限公司 | 2,871,952 | 2,871,952 | 0.51 | | 无 | | 境内非国有法人 |
| 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—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、11,180,000股。</p> <p>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。</p> <p>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 | | | | | | |

5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



六 管理层讨论与分析

一)、管理层讨论与分析

2015 年度，步入“新常态”的中国经济继续探底，传统经济增长动力更趋疲弱，各种新的矛盾与挑战不断显现，其中包括经济增速下滑、财政平衡比下降、金融市场波动加剧、传统工商企业生产经营状况进一步承压、房地产去库存任务显著迫近，房地产行业整体增速放缓是大势所趋，区域分化、城市分化使得核心城市核心区域的竞争将更加激烈，严峻形势下新的机遇也在蕴生，创新创业大潮正在并且还将带来更多积极变化；各种稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险

的政策措施也在持续出台并落到实处。对房地产企业而言，在宏观经济“新常态”下，顺应时势，保持健康有序、稳中求进仍是工作态势。

(一)房产开发陆续收尾

2015 年度，公司各相关部门、子公司严格遵照年初计划，充分发挥主观能动性，狠抓项目安全、质量与进度，目前各处房产开发在建项目陆续收尾。这些项目充分体现出新黄浦置业综合性、全产业链产品开发实力与优势，产品类型覆盖高端写字楼、酒店式公寓、科技园区、创意园区、保障性住宅、高端商品住宅等各个细分市场。

年内公司渐次进入竣工验收冲刺阶段的项目主要包括：北外滩“浦江国际金融广场”项目围绕工程竣工以及完成消防、绿化、环卫、档案、环保、卫生、交警、技防、竣工、规划、备案制等等环节，把握工作重点，如期完成工程竣工验收并交付使用。项目年初参加国家绿色建筑二星级标准评审，顺利取得绿色建筑二星级设计标识，年底获得上海市优质工程“白玉兰”奖与“国优奖”。

嘉兴科技京城一期(A)顺利完成竣工结算，科技京城一期(B)施工作业进入扫尾阶段。项目公司在工程建设过程中，不定期地对施工、监理单位现场管理人员履职情况进行督促、检查，定期(每周)召开工程协调例会和进行安全文明施工检查，及时解决、处理出现的问题，对施工进行全过程信息动态管理，确保实体工程质量与安全文明施工均保持良好状态。

松江“佘山一品”项目各项工作按照既定工程竣工验收时间节点，基本均达到可竣工验收实物量标准。项目公司精益求精建立每一户质量登记情况表，动态记录功能性质量系列数据。

(二)房产租售全面展开

报告期内，北外滩“浦江国际金融广场”项目公司积极寻找商业包租企业、营运商及租赁客户，不断改进推广、租赁、销售方案。

嘉兴项目团队多渠道开展“海派秀城”营销工作，2015 年底累计签订办公用房销售合同 105 套、销售面积 5200 平方米左右。目前项目公司仍在主动接洽代理公司并探讨切合市场实际的营销方案，为明年导入新的销售代理单位和销售合作模式做好前期准备工作。

嘉兴“科技京城”招商引企工作过程中，在投入显著低于竞争对手情况下，通过联系政府职能部门推广项目招商信息，利用员工朋友圈、老租客带新客户等多种方式，年底累计签订办公用房租赁面积 6900 平方米，基本实现全年租赁面积目标。

青浦“欣沁苑”项目公司上半年完成网上销售前期准备工作，与当地政府就街坊级商业签订销售意向，回笼销售资金 4.3 亿元，办理进户手续 1762 套。“欣乐苑”回笼销售资金 1012 万元，办理进户手续 79 套。

公司于 2015 年内转让下属全资子公司北京世纪昌运商贸有限公司股权，该项股权转让年内为公司带来净收益 1.2 亿元。

二)、报告期内主要经营情况

2015 年度，公司实现主营业务收入 118,009 万元，实现净利润 23,339 万元。

三)、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2016 年经济下行压力仍然较大，宽松的货币政策和积极的财政政策仍将维持。一线城市的房地产市场将延续 2015 年的热度，但火热程度可能不及 2015 年，因为 2015 年可能已经透支了部分需求；二线城市的热点区域将会有较好的表现，是此轮去库存刺激政策最大的受益者；三四线城市将会继续面临巨大的去库存压力。新兴产业方面，由于和国家整体的经济结构转型相契合，国家政策、资源也将持续倾斜，将继续获得高速发展。

- 1、货币政策基调料将进一步放松，企业融资成本可能进一步下行；
- 2、房地产业在国民经济中的支柱作用进一步凸显，去库存压力倒逼实质性利好政策密集出台；
- 3、房地产市场分化趋势进一步加剧，包括上海在内的一线城市不动产估值可能出现较大幅度提升。

要抓住机遇就必须清醒认识、勇于战胜各种挑战。综合公司目前业务发展状况，以及外部形势变化趋向，总的判断是 2016 年度公司面临的挑战更为艰巨，其中主要体现在：

- 1、由于前期土地储备不足，2016 年度公司经营重中之重是聚力突破土地资源瓶颈。公司主要目标市场上海，面临土地价格的快速上涨不仅严重挤压未来盈利空间，甚至可能已经透支未来盈利，以及不断抬高的投资门槛，而且大型房企扎堆布局的竞争态势。
- 2、公司目前的主要经营类资产集中在商业地产，2016 年度这些物业的经营租售工作同样面临严峻挑战，原因包括：“新常态”下经济增速仍在下行探底过程中；以“互联网+”为代表的新经济新业态不仅本身对物理空间依赖性较小，而且由其导致的传统产业规模萎缩进一步减少商业地产需求；上海前期办公用房、商业用房投资增幅过大，仅存量加在建商业地产就已存在过剩可能。

金融类业务是公司着力打造的新的利润增长点，由于自身基数较小，再加之我国金融自由化进程不断加速，公司金融类业务在可能迎来跨越式发展的同时，也面临挑战，从外部竞争态势来看，伴随监管政策放松，金融业竞争加剧且极可能出现大幅度行业洗牌，而导致传统分业经营、分类监管模式即将为混业经营、统一监管模式所取代。

(二) 公司发展战略

公司在未来几年将进一步强化、优化“双轮驱动”发展格局，立足做实房地产主业，做精做优金融业务，着力提高品牌经营的水平，使公司经营领域由房地产行业为主，逐步形成房地产与金融投资并重的发展目标。

一、精准把握国家房地产政策调控效应，密切关注经济情势、行业态势和市场走势变化的基础上，科学厘定土地储备，不断提升盈利能力和效率，在充分辨别区域性市场风险的前提下，审慎但又果断地选准仍处于价值洼地的区域性细分市场，发挥自身全产业链经营综合优势，进行投资或项目收储。

二、充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台和优势，在不断提高投资收益率的同时，着力谋求各自领域与房地产开发经营业务的嫁接产品，将房地产金融服务做实做优，为股东创造稳中有升的利润回报。

(三) 经营计划

全年预算营业总收入约 11.4 亿元，其中房产销售收入约 8.11 亿元，房产租赁收入约 1.68 亿元。全年预算利润总额约 1.61 亿元。

2016 年度，公司将紧密围绕战略规划与目标，在业务重心、管理机制、组织架构、资源配置等一系列领域创新突破。

项目储备是关系公司未来时期能否发展，甚至能否生存的生命线所在，因此在新的一年里，公司将整合资源，在风险可控前提下，针对目标市场果断选择合适开发项目加大投资或收储力度，力争 2016 年内有新的房地产项目进行开发，并在股权投资、房地产/金融联动等方面开展真正具有建设性、可行性的论证与探索。

继续贯彻“立足自我、专业服务、平稳发展”等市场策略，进一步围绕服务与管理主线，完善各项制度建设与基础工作，努力提高面向租户、业主的服务能力。与此同时，加大对外协作力度，准确了解行业信息与产业政策，强化对外品牌招商广告宣传，采取“走出去、请进来”等多种方式开拓市场。房产销售团队主动贴近工作需要，创新思维，开拓进取，依托科学实用的销售体系，以及内外部联动的资源保障，合力完成全年销售目标任务。

七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

7.2 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

7.3 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。

本年度新设全资子公司上海浦浩投资有限公司、上海华闻金融信息服务有限公司，自成立之日起纳入合并范围，转让子公司北京世纪昌运商贸有限公司股权。转让情况见下表：

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 |
|--------------|----------------|------------|--------|-----------|--------------|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 北京世纪昌运商贸有限公司 | 243,778,731.47 | 100 | 股权转让 | 2015-6-18 | 产权交割日 | 161,133,374.54 | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

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，本年度认定将以下 6 个结构化主体纳入合并报表范围。

| |
|-------------------------------|
| 盈沃 18 号量化证券投资基金 |
| 华闻浦浩 1 号特定多客户资产管理计划 |
| 华闻浦浩 3 号单一客户资产管理计划 |
| 华闻浦浩 6 号单一客户资产管理计划 |
| 华闻翼牛 FOF 中国好对冲 2 号特定多客户资产管理计划 |
| 盈沃 1 号量化证券投资基金 |