

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 2016 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 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事	施爱育	因工作原因未能出席	董事甘湘南

- 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 2016 年实现归属于母公司所有者的净利润 102,229,875.83 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 72,951,318.44 元，加上年初未分配利润 1,656,708,073.45 元，实际可供股东分配利润为 1,685,986,630.84 元。

根据公司实际情况，经董事会审议决定：2016 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2016 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 元（含税），共分配现金红利计 56,116,398.80 元，并决定不实施资本公积金转增股本。

以上预案需经公司 2016 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	李薇洁（退休）、余新水（代）	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、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，获得过“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。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。

## 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

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	10,551,050,821.78	9,378,812,012.24	12.50	10,106,189,823.13
营业收入	1,134,139,263.79	1,194,441,298.38	-5.05	1,011,787,798.53
归属于上市公司股东的净利润	102,229,875.83	226,762,219.87	-54.92	169,709,363.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	45,325,966.62	74,920,194.01	-39.50	138,820,579.05
归属于上市公司股东的净资产	3,649,982,779.59	3,617,611,024.53	0.89	3,467,885,570.83
经营活动产生的现金流量净额	576,560,207.69	493,507,813.64	16.83	315,654,843.07
基本每股收益(元/股)	0.182	0.404	-54.95	0.302
稀释每股收益(元/股)	0.182	0.404	-54.95	0.302
加权平均净资产收益率(%)	2.81	6.37	减少3.56个百分点	4.99

### 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	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

	(1-3 月份)	(4-6 月份)	(7-9 月份)	(10-12 月份)
营业收入	497,755,444.40	207,958,935.80	227,809,483.73	200,615,399.86
归属于上市公司股东的净利润	30,125,966.39	50,629,593.26	53,747,422.10	-32,273,105.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	19,133,634.06	31,730,532.17	53,890,748.44	-59,428,948.05
经营活动产生的现金流量净额	37,074,678.25	-193,724,285.92	521,196,744.45	212,013,070.91

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

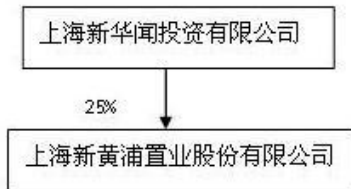
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					35,986		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					33,559		
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 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限 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	100,350,000	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
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		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
华宝信托有限责任公司—“华宝丰进”5 号单一资金信托	9,520,728	9,520,728	1.70		无		其他
中信盈时资产管理有限公司—中信盈时—弘熙 1 号分级资产管理计划	7,783,559	7,783,559	1.39		无		其他
重庆信三威投资咨询中心（有限合伙）—昌盛七号私募基金	7,093,766	7,093,766	1.26		无		其他

海通期货有限公司—海通玄武舞象 1 号资产管理计划	6,733,400	6,733,400	1.20		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 14,482,008 股、14,051,558 股、11,180,000 股。 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					

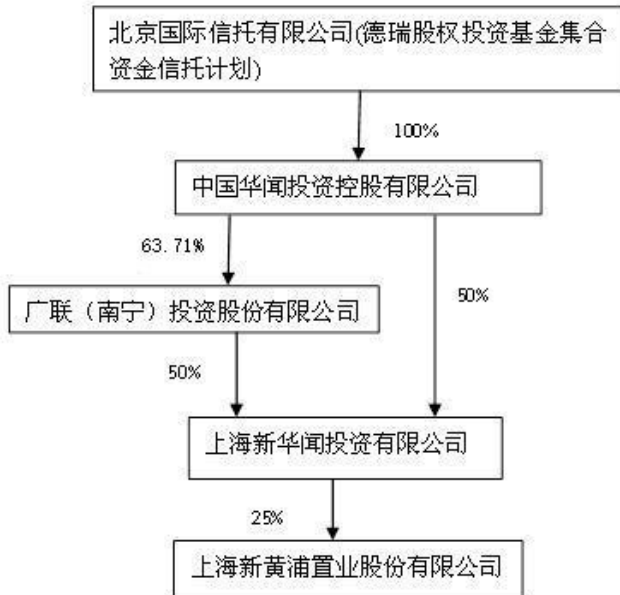
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



## 5 公司债券情况

### 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 年非公开发行公司债券（第二期）	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，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易 所
2016 年度第一期中期票据（16 黄浦置业 MTN001）	16 黄浦 置 业 MTN001	101658058	2016-10-10	2021-10-09	50,000	4.5%	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。	中国银行间 市场交易商 协会

### 5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

### 5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

### 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	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.6061	0.5805	2.56
EBITDA 全部债务比	26.31	14.68	79.26
利息保障倍数	3.09	4.90	-36.86

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

#### 一)、管理层讨论与分析

2016 年度公司妥善应对风险挑战，积极适应发展需求，全面推动公司各项事业进一步呈现稳中求进向好态势。

#### （一）各处房产开发项目工作主线平稳转换

2016 年度，公司房产开发项目全面进入收尾阶段，各项目公司在严格按照进度要求，确保关键施工节点按时完成的基础上，及时展开各自新的工作主线。

鸿泰公司 2016 年度工作条线多，协调难度大，公司经营管理团队充分体现出一专多能工作特

色。年内不仅在工程建设方面全面完成二次整改、技防验收、房屋实测、场地清理、土地核验等工作，同时在此基础上，根据公司总体安排，及时展开物业管理、招商租赁，以及配合项目整体转让等新的工作主线，为公司最终顺利锁定并且收获北外滩项目投资收益，交出了一份圆满的答卷。

欣南项目团队在做好“欣沁苑”、“欣乐苑”以及“南馨佳苑”三个项目维护保养、销售确认与资料移交等工作同时，积极拓展落实新的项目。2016年新取得欣台置业、松江南站两个动迁安置房项目、欣济置业奉贤南桥共有产权保障房项目等三个新项目拟建总建筑面积达到 30.70 万平方米，极大地拓展了公司未来发展空间。

嘉兴项目公司围绕建成物业的销售租赁、科技京城一期（B）在建工程年内竣工验收办证这两条主线，同时还积极协调解决项目开发建设运营中，与当地政府合作方面存在的一些政策性难题并深化优化楼宇租售招商及管理工作。在市场竞争非常激烈条件下，一期 A 依托嘉兴市安监局，准备打造成嘉兴市质量安全科技中心；一期 B 重点针对科技创新、互联网、金融等朝阳行业进行招商，利用外部资源注入园区；“海派秀城”空置二三层商铺以文化教育为主题，配合餐饮休闲，打造成文教主题概念的社区商业中心这样的定位与布局。

新余山置业按时完成全装修工程及项目整体竣工验收工作，在此基础上，通过进一步加强销售团队建设、规范销售流程、优化售后服务及回访制度等举措，大大提升了项目营销工作，2016 年累计完成 169 套房源销售工作，实现合同销售金额 10.8 亿元，超额完成年初制定的计划，而且立足这一良好基础，剩余房源可以在 2017 年中以更大程度提高销售均价，提升项目利润空间。

## （二）各家房产经营公司力推业绩稳中有升

在激烈市场竞争环境下，公司房产经营单元依托合理科学的管理模式与不断创新的经营理念，不断提升服务质量与经营业绩。上海科技京城管理公司在常年保持突出绩效高起点基础上，依托 2015 年争创上海市政府“质量奖”取得的成果，大力推进“内强素质”战略，不断创新工作思路，强化内部管理，严抓服务品质，完善管理制度，加强队伍建设。2016 年全年营业总收入完成全年预算目标的 106.64%；租金总收入完成全年预算目标的 111.53%；新租面积达到 5771.15 平方米，平均出租率进一步提升至接近满租的 95.62%。

## （三）各块金融业务单元多管齐下基础更实

金融业务单元是公司着力打造的新增长来源。2016 年，华闻期货按照“创新引领、人才核心、IT 保障”发展战略，紧紧围绕从传统通道业务向“财富管理、风险管理、中介服务”三位一体的业务模式转型，推动各项工作计划有序开展。目前华闻期货除了传统的经纪业务，资产管理、投资咨询、风险管理三大创新业务资格也已经完备。全年各项主要经营指标均较上年同期显著增长。

浦浩投资作为新设立的公司，在组织架构、规章制度、业务流程、项目与产品、通道资质、团队建设以及高频交易等方面进展顺利。此外公司还通过了基金业协会的私募基金产品发行资质审查，使公司具备了自主发行产品的资格，为后续业务发展打下了坚实的基础。

## 二）、报告期内主要经营情况

2016 度，公司实现主营业务收入 104,081 万元，实现净利 11,073 万元。

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

1.重要会计政策变更

(1) 执行《增值税会计处理规定》

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号), 适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	税金及附加
(2) 将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“营业成本”、“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目, 2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。	调增税金及附加本年金额 9,181,741.67 元, 调减营业成本本年金额 5,271,327.56 元、管理费用本年金额 3,910,414.11 元。

2.重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

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的情况

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
新黄浦（浙江）投资发展有限公司（原名为“湖州南浔博大国际旅游度假区投资有限公司”）	2016年10月28日	353,212,634.36	60	现金支付	2016年10月28日	已控制被购买方	6,579,530.79	-1,963,042.02

注：纳入新黄浦（浙江）投资发展有限公司合并范围的子公司为：湖州南浔花园名都大酒店有限公司（全资子公司）、湖州南浔嘉顺投资管理有限公司（持股比例 99.49%，本公司持股比例 0.51%）。

### 2) 处置子公司

#### 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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
上海弘浦商业经营管理有限公司	51,951,295.00	55	转让	2016年12月23日	权力机构变更	9,166,682.38						



### 3) 其他原因的合并范围变动

- (1) 本期公司新设全资子公司上海欣济置业有限公司，注册资本 1,000 万人民币，截止至 2016 年 12 月 31 日公司尚未实缴出资。
- (2) 本期公司新设全资子公司上海欣台置业有限公司，注册资本 1,000 万人民币，公司已实缴出资。
- (3) 期初纳入公司合并范围的 6 个结构化主体中，盈沃 18 号量化证券投资基金、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因产品投资到期不再纳入合并范围

### 4) 其他

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，分别为华闻浦浩 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 7 号单一客户资产管理计划、浦浩量化对冲 1 号私募投资基金、大成商品期货 2 号投资组合、天倚道浦浩量化对冲 1 号投资基金。