

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 年第三季度报告正文**

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人赵峥嵘、主管会计工作负责人车海麟及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 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	18,648,902,632.47	15,125,988,713.40	23.29%
归属于上市公司股东的净资产	4,136,742,907.39	4,068,762,498.87	1.67%
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	818,124,921.51	-780,924,550.44	204.76%
	年初至报告期末 (1-9月)	上年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	642,930,949.31	664,428,325.20	-3.24%

## 2020年第三季度报告

归属于上市公司股东的净利润	83,660,090.84	37,117,750.52	125.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,378,283.85	17,764,467.48	296.17%
加权平均净资产收益率(%)	2.035	0.818	增加1.217个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1242	0.0551	125.41%
稀释每股收益(元/股)	0.1242	0.0551	125.41%

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-639.40	402,221.93	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,076,699.00	8,606,237.45	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		2,316,811.73	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			

企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,670,361.75	1,670,361.75	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	289,452.27	563,234.94	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
少数股东权益影响额（税后）	-1,208.75	-143,604.40	
所得税影响额	-133,456.41	-133,456.41	
合计	3,901,208.46	13,281,806.99	

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）			30473			
前十名股东持股情况						
股东名称 （全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	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	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合伙企业（有限合伙）	115,162,770	17.10		无		境内非国有法人
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）	85,107,090	12.64		无		国家
中崇投资集团有限公司	31,923,241	4.74		质押	22,070,000	境内非国有法人
北京禾晟源投资管理有限公司一禾晟源稳进二期私募证券投资基金	28,436,530	4.22		无		其他
西藏信托有限公司一安坤5号集合资金信托计划	17,378,410	2.58		无		其他
西藏信托有限公司一安坤8号集合资金信托计划	16,861,870	2.50		无		其他
西藏信托有限公司一丹泽1号集合资金信托计划	13,896,600	2.06		无		其他
上海新黄浦（集团）有限责任公司	5,628,000	0.84		无		国有法人
福建天宝矿业集团股份有限公司	5,447,200	0.81		无		境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
上海新华闻投资有限公司	120,701,293	人民币普通股	120,701,293			
上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）	115,162,770	人民币普通股	115,162,770			

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）	85,107,090	人民币普通股	85,107,090
中崇投资集团有限公司	31,923,241	人民币普通股	31,923,241
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	28,436,530	人民币普通股	28,436,530
西藏信托有限公司—安坤5号 集合资金信托计划	17,378,410	人民币普通股	17,378,410
西藏信托有限公司—安坤8号 集合资金信托计划	16,861,870	人民币普通股	16,861,870
西藏信托有限公司—丹泽1号 集合资金信托计划	13,896,600	人民币普通股	13,896,600
上海新黄浦（集团）有限责任公司	5,628,000	人民币普通股	5,628,000
福建天宝矿业集团股份有限公司	5,447,200	人民币普通股	5,447,200
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17,378,410股、16,861,870股、13,896,600股。</p> <p>2、上海新黄浦（集团）有限责任公司为黄浦区国有资产监督管理委员会下属全资子公司。</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		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

### 三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

2020年第三季度报告

资产负债表项目	2020年9月30日	2019年12月31日	增减比例 (%)	原因说明
结算备付金	38,901,540.51	6,541,209.87	494.71%	报告期内下属公司结构化主体持仓量变动所致
应收账款	77,160,534.90	7,423,951.74	939.35%	报告期内公司存量业务转为保理业务
应收款项融资	2,000,000.00	7,000,000.00	-71.43%	报告期内应收款项融资收回所致
预付款项	176,821,324.47	120,948,722.92	46.20%	报告期内下属公司增加预付工程款
其他应收款	313,217,320.95	198,242,563.69	58.00%	报告期内下属公司新增房产项目政府托管资金
买入返售金融资产	8,474,048.88	18,585,003.53	-54.40%	报告期内下属公司结构化主体投资产品减少所致
一年内到期的非流动资产	250,376,387.50	367,301,387.50	-31.83%	报告期内下属投资公司收回投资款
其他流动资产	2,659,211,617.03	1,314,967,049.20	102.23%	报告期内下属期货公司客户权益增加,相应应收客户保证金增加所致
无形资产	2,144,461.11	3,992,276.43	-46.28%	报告期内下属公司软件服务费摊销增加所致
交易性金融负债	8,316,380.00	1,327,601.84	526.42%	报告期内下属公司结构化主体投资产品变动所致
预收款项	20,570,789.01	3,353,236,789.55	-99.39%	实行新收入准则,科目重分类,预售房款调整至合同负债
应付职工薪酬	5,874,174.99	31,668,383.11	-81.45%	实际支付上年度经营考核奖所致
应交税费	24,241,600.15	51,062,568.43	-52.53%	报告期内缴纳上年度预提企业所得税
合同负债	5,024,564,389.97	0.00		实行新收入准则,科目重分类,预售房款调整所致
一年内到期的非流动负债	43,000,000.00	86,000,000.00	-50.00%	报告期内归还一年内到期的长期借款
其他流动负债	4,204,008,043.72	2,109,970,389.46	99.24%	报告期内下属期货公司客户权益增加,相应应付客户保证金增加所致

利润表项目	2020年7—9月	2019年7—9月	增减比例 (%)	原因说明
-------	-----------	-----------	-------------	------

2020 年第三季度报告

利息收入	8,261,867.39	4,292,972.96	92.45%	报告期内下属期货公司业务规模扩大,交易量增加,相应利息收入增加
手续费及佣金收入	25,515,738.28	7,048,153.95	262.02%	报告期内下属期货公司业务规模扩大,交易量增加,相应手续费及佣金收入增加
提取保险责任准备金净额	1,256,766.72	368,062.47	241.45%	报告期内下属期货公司业务规模扩大,交易量增加,相应计提风险准备金增加
销售费用	38,084,855.97	28,919,447.70	31.69%	报告期内下属项目公司预售房产,相应销售佣金较上年同期增加
财务费用	6,659,491.32	25,461,962.60	-73.85%	报告期内公司有息负债同比下降,利息资本化较上年同期增加,相应财务费用减少
其他收益	41,045.20	107,802.17	-61.93%	报告期内政府补助较上年同期减少
公允价值变动收益	28,383.30	1,510,211.69	-98.12%	报告期内公司投资产品公允价值变动收益较上年同期减少
信用减值损失	-383,838.17	-2,391,860.36	-83.95%	报告期内收回应收款较上年同期减少,相应信用减值损失冲回较上年同期减少
营业外收入	2,434,863.77	5,184,389.27	-53.03%	报告期内下属公司补贴收入较上年同期减少
营业外支出	86,209.90	3,274,631.74	-97.37%	上年同期下属项目公司营业外支出减少
利润总额	12,919,738.29	-32,388,320.46	139.89%	报告期内营业利润较上年增加及期间费用较上年同期减少所致

现金流量表项目	2020年1—9月	2019年1—9月	增减比例 (%)	原因说明
销售商品、提供劳务收到的现金	2,411,317,925.43	1,592,639,484.11	51.40%	报告期内下属公司预售房产收入较上年同期增加
收取利息、手续费及佣金的现金	38,894,370.71	22,175,228.12	75.40%	报告期内下属期货公司业务规模扩大,交易量增加,相应利息、手续费、佣金收入增加
收到其他与经营活动有关的现金	1,174,739,930.37	778,514,451.40	50.90%	报告期内下属期货公司业务规模扩大,客户权益增加,相应取得保证金增加
经营活动产生的现金流量净额	818,124,921.51	-780,924,550.44	204.76%	报告期内下属公司房产项目现金净流量增加等因素使得经营活动产生的现金净流量较上年同期增加
收回投资收到的现金	330,151,363.89	1,329,713,309.01	-75.17%	上期因出售鸿泰股权回笼资金较大,使得本期与上期同比减少较多
收到其他与投资活动有	2,455,820.44	11,595,736.86	-78.82%	报告期内收取的与投资业务有关的利息收入较



关的现金				上年同期减少
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,821,667.64	24,761,700.23	-60.34%	本期固定资产及无形资产投入较上期减少
投资活动产生的现金流量净额	227,841,053.90	1,222,297,194.81	-81.36%	上期因出售鸿泰股权回笼资金较大，同时金融产品投资减少，使得投资活动产生的现金净流量较上年同期减少
吸收投资收到的现金	30,307.67	50,753,277.99	-99.94%	报告期内吸收投资较上年同期减少
取得借款收到的现金	305,742,500.00	2,270,440,000.00	-86.53%	上年同期取得经营物业贷款13亿，使得本期与上期同比减少较多
偿还债务支付的现金	554,000,000.00	2,285,000,000.00	-75.75%	上年同期偿还公司债及长期借款22.85亿，使得本期与上期同比减少较多
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	157,872,014.03	324,203,269.86	-51.30%	上年同期公司分配股利1.71亿，使得本期与上期同比减少较多
筹资活动产生的现金流量净额	-298,072,275.26	-188,009,991.87	-58.54%	上年同期取得经营物业贷款13亿，报告期内偿还项目借款减少。

## 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

## 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

## 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的

警示及原因说明

适用 不适用

## 3.5 截至2020年9月30日房地产相关情况

## (一) 房地产销售情况

截至2020年9月30日，公司房地产销售情况可参见下表：

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目名称	经营业态	项目状态	公司实际权益	报告期内新增开工面积 (m <sup>2</sup> )	报告期内竣工面积 (m <sup>2</sup> )	报告期内签约面积 (m <sup>2</sup> )	报告期内签约金额
1	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工销售	65%	0.00	0.00	2,401.64	8,882.68
2	上海	奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A地块(欣平苑)	住宅	在建阶段	100%	0.00	0.00	3,704.87	3,914.46
3	上海	新顾城0419-01地块(欣康苑)	住宅	在建阶段	100%	0.00	0.00	10,721.82	16,318.19
4	常州	景浦华苑	住宅	在建阶段	51%	0.00	0.00	53,524.99	62,080.84
5	浙江湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	竣工销售	80%	0.00	45,343.00	2,112.04	2,871.55
6	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	在建阶段	80%	0.00	0.00	38,243.89	41,411.69
7	浙江湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	在建阶段	80%	179,553.09	0.00	0.00	0.00

## (二) 房地产出租情况

截至2020年9月30日,公司房地产出租情况可参见下表:

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	报告期末出租率
1	上海	科技京城	写字楼	52,340.82	5,200.65	64.13%

公司未采用公允价值计量模式的投资性房地产,故没有要披露的租金收入占房地产公允价值比。

公司名称	上海新黄浦实业集团股份有限公司
法定代表人	赵峥嵘
日期	2020年10月30日