

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 2017年第一季度报告

## 目录

|    |             |    |
|----|-------------|----|
| 一、 | 重要提示.....   | 3  |
| 二、 | 公司基本情况..... | 3  |
| 三、 | 重要事项.....   | 7  |
| 四、 | 附录.....     | 10 |

## 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 未出席董事情况

| 未出席董事姓名 | 未出席董事职务 | 未出席原因的说明  | 被委托人姓名 |
|---------|---------|-----------|--------|
| 施爱育     | 董事      | 因工作原因未能出席 | 董事甘湘南  |

1.3 公司负责人程齐鸣、主管会计工作负责人余新水及会计机构负责人（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 本公司第一季度报告未经审计。

## 二、公司基本情况

### 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                    | 11,324,545,888.20 | 10,551,050,821.78 | 7.33%           |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 3,661,747,971.49  | 3,649,982,779.59  | 0.32%           |
|                        |                   |                   |                 |
|                        | 年初至报告期末           | 上年初至上年报告期末        | 比上年同期增减(%)      |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -376,123,163.98   | 37,074,678.25     | -1,114.50%      |
|                        |                   |                   |                 |
|                        | 年初至报告期末           | 上年初至上年报告期末        | 比上年同期增减(%)      |
| 营业收入                   | 959,892,309.83    | 497,755,444.40    | 92.84%          |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 30,319,393.96     | 30,125,966.39     | 0.64%           |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 14,341,238.45     | 19,133,634.06     | -25.05%         |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 0.827%            | 0.829%            | 减少0.002个百分点     |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.0540            | 0.0537            | 0.56%           |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.0540            | 0.0537            | 0.56%           |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

## 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          | 说明 |
|---|---------------|----|
| 非流动资产处置损益   | -102.00       |    |
| 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                              | 20,000,000.00 |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费   |               |    |
| 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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | 457,485.20    |    |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回   |               |    |
| 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                   | 933,423.27    |  |
| 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)                        | -5,188,498.52 |  |
| 所得税影响额                               | -224,152.44   |  |
| 合计                                   | 15,978,155.51 |  |

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

单位:股

| 股东总数(户)               | 33559       |       |             |         |             |         |
|-----------------------|-------------|-------|-------------|---------|-------------|---------|
| 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           | 100,584,411 | 17.92 |             | 质押      | 100,350,000 | 国有法人    |
| 上海领资股权投资基金合伙企业(有限合伙)  | 84,174,679  | 15.00 |             | 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     | 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      |
| 上海新黄浦(集团)有限责任公司       | 4,690,000   | 0.84  |             | 无       |             | 国有法人    |

| 方正东亚信托有限责任公司一方正东亚·百华15号证券投资集合资金信托计划 | 4,092,678   | 0.73    |             | 无 |  | 其他 |
|-------------------------------------|---|---------|-------------|---|--|----|
| 厦门国际信托有限公司—安盈鑫享19号证券投资集合资金信托计划      | 3,362,600   | 0.60    |             | 无 |  | 其他 |
| 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                         | 100,584,411   | 人民币普通股  | 100,584,411 |   |  |    |
| 上海领资股权投资基金合伙企业(有限合伙)                | 84,174,679  | 人民币普通股  | 84,174,679  |   |  |    |
| 上海市黄浦区国有资产监督管理委员会                   | 70,922,575  | 人民币普通股  | 70,922,575  |   |  |    |
| 西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划               | 14,482,008  | 人民币普通股  | 14,482,008  |   |  |    |
| 西藏信托有限公司—安坤8号集合资金信托计划               | 14,051,558  | 人民币普通股  | 14,051,558  |   |  |    |
| 天安财产保险股份有限公司—保赢1号                   | 14,000,000  | 人民币普通股  | 14,000,000  |   |  |    |
| 西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划               | 11,180,000  | 人民币普通股  | 11,180,000  |   |  |    |
| 上海新黄浦(集团)有限责任公司                     | 4,690,000   | 人民币普通股  | 4,690,000   |   |  |    |
| 方正东亚信托有限责任公司一方正东亚·百华15号证券投资集合资金信托计划 | 4,092,678   | 人民币普通股  | 4,092,678   |   |  |    |
| 厦门国际信托有限公司—安盈鑫享19号证券投资集合资金信托计划      | 3,362,600   | 人民币普通股  | 3,362,600   |   |  |    |
| 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>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

| 资产负债表项目                | 2017年3月31日       | 2016年12月31日      | 增减比例<br>(%) | 原因说明                                 |
|------------------------|------------------|------------------|-------------|--------------------------------------|
| 货币资金                   | 1,951,983,351.88 | 1,068,954,924.28 | 82.61%      | 主要为下属项目公司新增银行贷款及收到销售回笼资金,使得货币资金增长较多。 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 56,253,610.69    | 28,050,706.89    | 100.54%     | 主要是下属金融子公司投资公允价值计量的金融产品较年初增加。        |
| 预付款项                   | 7,699,152.80     | 110,880,606.40   | -93.06%     | 下属项目子公司结转预付的土地出让金,使得预付账款较年初减少。       |
| 其他非流动资产                | 281,400,000.00   | 202,107,365.64   | 39.23%      | 主要是下属金融子公司投资金融产品增加。                  |
| 应付账款                   | 243,067,387.85   | 75,502,281.97    | 221.93%     | 下属项目公司当期计提应付工程结算款。                   |
| 预收款项                   | 870,601,624.37   | 1,557,385,521.66 | -44.10%     | 下属项目公司结转预售房产收入,使得预收账款较年初减少。          |
| 应付职工薪酬                 | 1,433,724.85     | 20,589,780.09    | -93.04%     | 主要为当期支付上年度结余经营考核奖。                   |
| 应付利息                   | 85,662,739.73    | 52,922,739.73    | 61.86%      | 主要为当期计提应付债券利息,尚未支付。                  |

| 利润表项目 | 2017年1—3月      | 2016年1—3月      | 增减比例<br>(%) | 原因说明                                  |
|-------|----------------|----------------|-------------|---------------------------------------|
| 营业收入  | 959,892,309.83 | 497,755,444.40 | 92.84%      | 主要为当期预售房结转销售收入,使得主营业务收入增加。            |
| 营业成本  | 852,453,283.71 | 435,883,141.73 | 95.57%      | 主要为当期预售房结转销售收入,相应结转主营成本增加。            |
| 税金及附加 | 45,306,699.01  | 26,766,356.77  | 69.27%      | 当期营业收入增加及会计政策调整双重因素,使得税金及附加科目较去年同期增加。 |

|      |               |              |          |                                |
|------|---------------|--------------|----------|--------------------------------|
| 销售费用 | 15,026,929.21 | 2,845,642.47 | 428.07%  | 主要为下属项目公司销售佣金及广告宣传费用同比增加。      |
| 财务费用 | 41,008,858.43 | 3,639,403.67 | 1026.80% | 主要为下属房产开发公司当期停止利息资本化,使得财务费用增加。 |
| 投资收益 | 16,414,710.43 | 7,516,907.32 | 118.37%  | 主要为下属金融公司投资产品取得收益较去年同期增加。      |

| 现金流量表项目           | 2017年1—3月        | 2016年1—3月        | 增减比例(%) | 原因说明                      |
|-------------------|------------------|------------------|---------|---------------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金    | 301,643,436.68   | 123,631,749.69   | 143.99% | 主要是下属子公司预售房产,资金回笼较去年同期增加。 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金    | 539,526,790.21   | 135,071,384.79   | 299.44% | 主要为下属项目公司支付土地出让金及前期开发费用。  |
| 支付的各项税费           | 35,280,785.46    | 12,662,429.44    | 178.63% | 主要为预售房产,预交税金较去年同期增加。      |
| 取得投资收益收到的现金       | 4,626,580.86     | 533,573.31       | 767.09% | 主要为下属金融公司取得的投资收益较去年同期增加。  |
| 取得借款收到的现金         | 1,870,000,000.00 | 1,323,000,000.00 | 41.35%  | 主要为总部及下属项目公司取得银行借款增加。     |
| 偿还债务支付的现金         | 210,000,000.00   | 505,250,000.00   | -58.44% | 主要为总部及下属子公司偿还银行借款较去年同期减少。 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 48,837,643.89    | 17,557,360.11    | 178.16% | 主要为借款规模增加,相应利息支付较去年同期增加。  |

## 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 2017 年 3 月 31 日房地产相关情况

## (一) 房地产销售情况

截至 2017 年 3 月 31 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   | 鹤沙航城南馨佳苑 | 住宅   | 竣工   | 100%   | 0.00                         | 0.00                       | 338.62                     | 236.29   |
| 2  | 上海   | 佘山逸品苑    | 住宅   | 竣工   | 65%    | 0.00                         | 0.00                       | 4941.75                    | 24572.88 |
| 3  | 浙江嘉兴 | 嘉兴科技京城   | 办公   | 在建   | 100%   | 0.00                         | 0.00                       | 1911.82                    | 1036.54  |

## (二) 房地产出租情况

截至 2017 年 3 月 31 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  | 78,258.12       | 1,715.57   | 95.89%  |
| 2  | 浙江嘉兴 | 嘉兴科技京城 | 办公   | 15,713.48       | 66.28      | 60.06%  |

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  | 上海新黄浦置业股份有限公司 |
| 法定代表人 | 程齐鸣           |
| 日期    | 2017-04-26    |

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2017年3月31日

编制单位:上海新黄浦置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

| 项目                     | 期末余额             | 年初余额             |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产:</b>           |                  |                  |
| 货币资金                   | 1,951,983,351.88 | 1,068,954,924.28 |
| 结算备付金                  | 10,054,791.78    | 18,567,624.03    |
| 拆出资金                   |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 56,253,610.69    | 28,050,706.89    |
| 衍生金融资产                 |                  |                  |
| 应收票据                   |                  |                  |
| 应收账款                   | 6,204,548.51     | 3,292,847.86     |
| 预付款项                   | 7,699,152.80     | 110,880,606.40   |
| 应收保费                   |                  |                  |
| 应收分保账款                 |                  |                  |
| 应收分保合同准备金              |                  |                  |
| 应收利息                   | 1,094,570.47     | 35,303.66        |
| 应收股利                   | 1,260,133.54     |                  |
| 其他应收款                  | 66,433,194.10    | 68,301,414.23    |
| 买入返售金融资产               | 18,000,260.00    | 49,033,129.55    |
| 存货                     | 5,715,437,679.24 | 5,723,834,043.02 |
| 划分为持有待售的资产             |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            |                  |                  |
| 其他流动资产                 | 290,659,867.18   | 332,265,930.63   |
| 流动资产合计                 | 8,125,081,160.19 | 7,403,216,530.55 |
| <b>非流动资产:</b>          |                  |                  |
| 发放贷款和垫款                |                  |                  |
| 可供出售金融资产               | 206,171,989.51   | 226,310,222.58   |
| 持有至到期投资                |                  |                  |
| 长期应收款                  |                  |                  |
| 长期股权投资                 | 1,269,648,818.11 | 1,263,790,016.32 |
| 投资性房地产                 | 791,337,470.45   | 798,418,263.77   |
| 固定资产                   | 566,817,330.52   | 572,753,581.78   |
| 在建工程                   |                  |                  |
| 工程物资                   |                  |                  |
| 固定资产清理                 |                  |                  |

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 生产性生物资产                |                   |                   |
| 油气资产                   |                   |                   |
| 无形资产                   | 424,691.20        | 437,090.98        |
| 开发支出                   |                   |                   |
| 商誉                     | 32,009,686.08     | 32,009,686.08     |
| 长期待摊费用                 | 10,822,563.26     | 11,527,579.51     |
| 递延所得税资产                | 40,832,178.88     | 40,480,484.57     |
| 其他非流动资产                | 281,400,000.00    | 202,107,365.64    |
| 非流动资产合计                | 3,199,464,728.01  | 3,147,834,291.23  |
| 资产总计                   | 11,324,545,888.20 | 10,551,050,821.78 |
| <b>流动负债：</b>           |                   |                   |
| 短期借款                   | 215,000,000.00    | 220,000,000.00    |
| 向中央银行借款                |                   |                   |
| 吸收存款及同业存放              |                   |                   |
| 拆入资金                   |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                   |                   |
| 衍生金融负债                 |                   |                   |
| 应付票据                   |                   |                   |
| 应付账款                   | 243,067,387.85    | 75,502,281.97     |
| 预收款项                   | 870,601,624.37    | 1,557,385,521.66  |
| 卖出回购金融资产款              |                   |                   |
| 应付手续费及佣金               |                   |                   |
| 应付职工薪酬                 | 1,433,724.85      | 20,589,780.09     |
| 应交税费                   | 69,394,570.76     | 60,263,129.82     |
| 应付利息                   | 85,662,739.73     | 52,922,739.73     |
| 应付股利                   | 19,965,171.30     | 19,965,171.30     |
| 其他应付款                  | 755,077,236.51    | 964,134,786.73    |
| 应付分保账款                 |                   |                   |
| 保险合同准备金                | 8,583,149.85      | 8,513,257.73      |
| 代理买卖证券款                |                   |                   |
| 代理承销证券款                |                   |                   |
| 划分为持有待售的负债             |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            |                   |                   |
| 其他流动负债                 | 372,872,554.57    | 452,698,264.57    |
| 流动负债合计                 | 2,641,658,159.79  | 3,431,974,933.60  |
| <b>非流动负债：</b>          |                   |                   |
| 长期借款                   | 2,380,000,000.00  | 715,000,000.00    |
| 应付债券                   | 2,132,336,539.18  | 2,131,442,155.02  |
| 其中：优先股                 |                   |                   |
| 永续债                    |                   |                   |
| 长期应付款                  |                   |                   |

|               |                   |                   |
|---------------|-------------------|-------------------|
| 长期应付职工薪酬      |                   |                   |
| 专项应付款         |                   |                   |
| 预计负债          |                   |                   |
| 递延收益          |                   |                   |
| 递延所得税负债       | 114,933,721.53    | 116,684,824.16    |
| 其他非流动负债       |                   |                   |
| 非流动负债合计       | 4,627,270,260.71  | 2,963,126,979.18  |
| 负债合计          | 7,268,928,420.50  | 6,395,101,912.78  |
| <b>所有者权益</b>  |                   |                   |
| 股本            | 561,163,988.00    | 561,163,988.00    |
| 其他权益工具        |                   |                   |
| 其中：优先股        |                   |                   |
| 永续债           |                   |                   |
| 资本公积          | 1,029,130,346.95  | 1,040,663,377.96  |
| 减：库存股         |                   |                   |
| 其他综合收益        | 44,300,009.38     | 51,321,180.43     |
| 专项储备          |                   |                   |
| 盈余公积          | 308,859,950.16    | 308,859,950.16    |
| 一般风险准备        | 1,987,652.20      | 1,987,652.20      |
| 未分配利润         | 1,716,306,024.80  | 1,685,986,630.84  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,661,747,971.49  | 3,649,982,779.59  |
| 少数股东权益        | 393,869,496.21    | 505,966,129.41    |
| 所有者权益合计       | 4,055,617,467.70  | 4,155,948,909.00  |
| 负债和所有者权益总计    | 11,324,545,888.20 | 10,551,050,821.78 |

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

### 母公司资产负债表

2017年3月31日

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                     | 期末余额           | 年初余额           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>流动资产：</b>           |                |                |
| 货币资金                   | 836,891,387.70 | 317,034,333.73 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                |                |
| 衍生金融资产                 |                |                |
| 应收票据                   |                |                |
| 应收账款                   |                |                |
| 预付款项                   |                |                |
| 应收利息                   |                |                |
| 应收股利                   | 1,260,133.54   |                |

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| 其他应收款                  | 2,675,574,038.80 | 3,259,817,893.11 |
| 存货                     | 12,187,036.57    | 12,187,036.57    |
| 划分为持有待售的资产             |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            |                  |                  |
| 其他流动资产                 |                  |                  |
| 流动资产合计                 | 3,525,912,596.61 | 3,589,039,263.41 |
| <b>非流动资产：</b>          |                  |                  |
| 可供出售金融资产               | 40,866,145.48    | 40,866,145.48    |
| 持有至到期投资                |                  |                  |
| 长期应收款                  |                  |                  |
| 长期股权投资                 | 3,386,152,545.87 | 3,262,556,199.30 |
| 投资性房地产                 | 521,252,197.00   | 526,028,416.03   |
| 固定资产                   | 1,460,833.68     | 1,551,753.13     |
| 在建工程                   |                  |                  |
| 工程物资                   |                  |                  |
| 固定资产清理                 |                  |                  |
| 生产性生物资产                |                  |                  |
| 油气资产                   |                  |                  |
| 无形资产                   |                  |                  |
| 开发支出                   |                  |                  |
| 商誉                     |                  |                  |
| 长期待摊费用                 | 2,529,549.00     | 2,529,549.00     |
| 递延所得税资产                | 2,382,534.85     | 2,348,952.35     |
| 其他非流动资产                |                  | 20,707,365.64    |
| 非流动资产合计                | 3,954,643,805.88 | 3,856,588,380.93 |
| 资产总计                   | 7,480,556,402.49 | 7,445,627,644.34 |
| <b>流动负债：</b>           |                  |                  |
| 短期借款                   | 200,000,000.00   | 200,000,000.00   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |                  |                  |
| 应付票据                   |                  |                  |
| 应付账款                   | 712,161.51       | 712,161.51       |
| 预收款项                   | 1,968,034.00     | 1,852,264.00     |
| 应付职工薪酬                 | 64,935.44        | 11,000,000.00    |
| 应交税费                   | 13,642,813.59    | 16,820,546.79    |
| 应付利息                   | 82,472,739.73    | 52,922,739.73    |
| 应付股利                   | 19,965,171.30    | 19,965,171.30    |
| 其他应付款                  | 897,089,816.68   | 897,617,579.03   |
| 划分为持有待售的负债             |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            |                  |                  |
| 其他流动负债                 |                  |                  |

|               |                  |                  |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动负债合计        | 1,215,915,672.25 | 1,200,890,462.36 |
| <b>非流动负债:</b> |                  |                  |
| 长期借款          | 715,000,000.00   | 715,000,000.00   |
| 应付债券          | 2,132,336,539.18 | 2,131,442,155.02 |
| 其中: 优先股       |                  |                  |
| 永续债           |                  |                  |
| 长期应付款         |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬      |                  |                  |
| 专项应付款         |                  |                  |
| 预计负债          |                  |                  |
| 递延收益          |                  |                  |
| 递延所得税负债       | 4,249,209.90     | 4,249,209.90     |
| 其他非流动负债       |                  |                  |
| 非流动负债合计       | 2,851,585,749.08 | 2,850,691,364.92 |
| 负债合计          | 4,067,501,421.33 | 4,051,581,827.28 |
| <b>所有者权益:</b> |                  |                  |
| 股本            | 561,163,988.00   | 561,163,988.00   |
| 其他权益工具        |                  |                  |
| 其中: 优先股       |                  |                  |
| 永续债           |                  |                  |
| 资本公积          | 1,118,191,062.76 | 1,118,191,062.76 |
| 减: 库存股        |                  |                  |
| 其他综合收益        | 42,680,133.01    | 47,164,394.31    |
| 专项储备          |                  |                  |
| 盈余公积          | 308,603,945.49   | 308,603,945.49   |
| 未分配利润         | 1,382,415,851.90 | 1,358,922,426.50 |
| 所有者权益合计       | 3,413,054,981.16 | 3,394,045,817.06 |
| 负债和所有者权益总计    | 7,480,556,402.49 | 7,445,627,644.34 |

法定代表人: 程齐鸣 主管会计工作负责人: 余新水 会计机构负责人: 段铭华

### 合并利润表

2017年1—3月

编制单位: 上海新黄浦置业股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

| 项目       | 本期金额           | 上期金额           |
|----------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入  | 969,094,217.93 | 504,764,752.22 |
| 其中: 营业收入 | 959,892,309.83 | 497,755,444.40 |
| 利息收入     | 6,094,743.05   | 2,639,527.14   |
| 已赚保费     |                |                |
| 手续费及佣金收入 | 3,107,165.05   | 4,369,780.68   |
| 二、营业总成本  | 978,569,795.23 | 493,352,373.18 |

|                                     |                |                |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| 其中：营业成本                             | 852,453,283.71 | 435,883,141.73 |
| 利息支出                                |                |                |
| 手续费及佣金支出                            |                |                |
| 退保金                                 |                |                |
| 赔付支出净额                              |                |                |
| 提取保险合同准备金净额                         | 155,358.25     | 119,303.60     |
| 保单红利支出                              |                |                |
| 分保费用                                |                |                |
| 营业税金及附加                             | 45,306,699.01  | 26,766,356.77  |
| 销售费用                                | 15,026,929.21  | 2,845,642.47   |
| 管理费用                                | 23,037,615.95  | 22,824,991.07  |
| 财务费用                                | 41,008,858.43  | 3,639,403.67   |
| 资产减值损失                              | 1,581,050.67   | 1,273,533.87   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）               | 2,566.56       | 392,855.37     |
| 投资收益（损失以“－”号填列）                     | 16,414,710.43  | 7,516,907.32   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  | 10,343,063.09  | 12,096,630.11  |
| 汇兑收益（损失以“－”号填列）                     |                |                |
| 三、营业利润（亏损以“－”号填列）                   | 6,941,699.69   | 19,322,141.73  |
| 加：营业外收入                             | 21,130,730.14  | 21,146,702.01  |
| 其中：非流动资产处置利得                        | 470.00         |                |
| 减：营业外支出                             | 195,938.87     | 10,673.05      |
| 其中：非流动资产处置损失                        | 102.00         |                |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）                 | 27,876,490.96  | 40,458,170.69  |
| 减：所得税费用                             | 3,449,216.43   | 9,346,720.15   |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列）                   | 24,427,274.53  | 31,111,450.54  |
| 归属于母公司所有者的净利润                       | 30,319,393.96  | 30,125,966.39  |
| 少数股东损益                              | -5,892,119.43  | 985,484.15     |
| 六、其他综合收益的税后净额                       | -7,021,171.05  | -11,166,843.04 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额                | -7,021,171.05  | -11,166,843.04 |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益                |                |                |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动             |                |                |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |                |                |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                 | -7,021,171.05  | -11,166,843.04 |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | -4,484,261.30  | -11,146,592.30 |

|                          |               |               |
|--------------------------|---------------|---------------|
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益      | -2,536,909.75 | -20,250.74    |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |               |               |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分         |               |               |
| 5. 外币财务报表折算差额            |               |               |
| 6. 其他                    |               |               |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额      |               |               |
| 七、综合收益总额                 | 17,406,103.48 | 19,944,607.50 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额         | 23,298,222.91 | 18,959,123.35 |
| 归属于少数股东的综合收益总额           | -5,892,119.43 | 985,484.15    |
| 八、每股收益：                  |               |               |
| （一）基本每股收益(元/股)           | 0.054         | 0.054         |
| （二）稀释每股收益(元/股)           | 0.054         | 0.054         |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

### 母公司利润表

2017年1—3月

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                    | 本期金额          | 上期金额          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| 一、营业收入                | 16,709,969.04 | 24,018,721.00 |
| 减：营业成本                | 5,008,892.13  | 6,993,993.42  |
| 营业税金及附加               | 2,198,566.55  | 1,345,048.39  |
| 销售费用                  | 31,725.47     | 194,961.00    |
| 管理费用                  | 8,686,002.35  | 6,558,702.18  |
| 财务费用                  | 7,081,820.36  | 2,854,458.27  |
| 资产减值损失                | 134,330.00    | -54,470.02    |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） |               |               |
| 投资收益（损失以“-”号填列）       | 13,686,882.15 | 12,096,630.11 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益    |               |               |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）     | 7,255,514.33  | 18,222,657.87 |
| 加：营业外收入               | 20,156,544.00 | 20,048,434.00 |
| 其中：非流动资产处置利得          |               |               |
| 减：营业外支出               |               |               |
| 其中：非流动资产处置损失          |               |               |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）   | 27,412,058.33 | 38,271,091.87 |
| 减：所得税费用               | 3,918,632.93  | 6,557,232.95  |



|                                     |               |                |
|-------------------------------------|---------------|----------------|
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   | 23,493,425.40 | 31,713,858.92  |
| 五、其他综合收益的税后净额                       | -4,484,261.30 | -11,146,592.30 |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益                |               |                |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动             |               |                |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |               |                |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                 | -4,484,261.30 | -11,146,592.30 |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | -4,484,261.30 | -11,146,592.30 |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                 |               |                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |               |                |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分                    |               |                |
| 5. 外币财务报表折算差额                       |               |                |
| 6. 其他                               |               |                |
| 六、综合收益总额                            | 19,009,164.10 | 20,567,266.62  |
| 七、每股收益：                             |               |                |
| （一）基本每股收益（元/股）                      | 0.042         | 0.057          |
| （二）稀释每股收益（元/股）                      | 0.042         | 0.057          |

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

### 合并现金流量表

2017年1—3月

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                           | 本期金额           | 上期金额           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>        |                |                |
| 销售商品、提供劳务收到的现金               | 301,643,436.68 | 123,631,749.69 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额              |                |                |
| 向中央银行借款净增加额                  |                |                |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额              |                |                |
| 收到原保险合同保费取得的现金               |                |                |
| 收到再保险业务现金净额                  |                |                |
| 保户储金及投资款净增加额                 |                |                |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 |                |                |
| 收取利息、手续费及佣金的现金               | 9,201,908.10   | 7,009,307.82   |
| 拆入资金净增加额                     |                |                |
| 回购业务资金净增加额                   |                |                |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 收到的税费返还                   | 1,000.00         |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 206,534,825.01   | 277,721,457.65   |
| 经营活动现金流入小计                | 517,381,169.79   | 408,362,515.16   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 539,526,790.21   | 135,071,384.79   |
| 客户贷款及垫款净增加额               |                  |                  |
| 存放中央银行和同业款项净增加额           |                  |                  |
| 支付原保险合同赔付款项的现金            |                  |                  |
| 支付利息、手续费及佣金的现金            |                  |                  |
| 支付保单红利的现金                 |                  |                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 28,982,499.18    | 19,849,530.88    |
| 支付的各项税费                   | 35,280,785.46    | 12,662,429.44    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 289,714,258.92   | 203,704,491.80   |
| 经营活动现金流出小计                | 893,504,333.77   | 371,287,836.91   |
| 经营活动产生的现金流量净额             | -376,123,163.98  | 37,074,678.25    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 | 121,911,349.55   | 118,544,877.91   |
| 取得投资收益收到的现金               | 4,626,580.86     | 533,573.31       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 470.00           | 4,820.02         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  | 8,141.20         |
| 投资活动现金流入小计                | 126,538,400.41   | 119,091,412.44   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 167,485.80       | 3,795,170.32     |
| 投资支付的现金                   | 95,000,000.00    | 151,451,024.37   |
| 质押贷款净增加额                  |                  |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 97,030,179.14    |                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 100,000,000.00   |                  |
| 投资活动现金流出小计                | 292,197,664.94   | 155,246,194.69   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -165,659,264.53  | -36,154,782.25   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |                  | 6,854,859.45     |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |                  |                  |
| 取得借款收到的现金                 | 1,870,000,000.00 | 1,323,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金                 |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 329,024,325.79   |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 2,199,024,325.79 | 1,329,854,859.45 |
| 偿还债务支付的现金                 | 210,000,000.00   | 505,250,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 48,837,643.89    | 17,557,360.11    |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |                  |                  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 515,375,825.79   | 3,000,000.00     |
| 筹资活动现金流出小计                | 774,213,469.68   | 525,807,360.11   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | 1,424,810,856.11 | 804,047,499.34   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                  |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 883,028,427.60   | 804,967,395.34   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 1,068,654,924.28 | 818,469,749.23   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 1,951,683,351.88 | 1,623,437,144.57 |

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

### 母公司现金流量表

2017年1—3月

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                        | 本期金额             | 上期金额            |
|---------------------------|------------------|-----------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                  |                 |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 18,079,087.49    | 23,702,013.00   |
| 收到的税费返还                   |                  |                 |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 1,419,509,044.01 | 39,441,687.64   |
| 经营活动现金流入小计                | 1,437,588,131.50 | 63,143,700.64   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 232,673.10       | 125,462.23      |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 9,483,393.26     | 5,116,006.86    |
| 支付的各项税费                   | 5,065,695.05     | 1,319,078.87    |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 795,709,238.64   | 230,599,178.07  |
| 经营活动现金流出小计                | 810,491,000.05   | 237,159,726.03  |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 627,097,131.45   | -174,016,025.39 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                 |
| 收回投资收到的现金                 |                  |                 |
| 取得投资收益收到的现金               | 2,083,685.52     |                 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |                  |                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                  |                 |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                  |                 |
| 投资活动现金流入小计                | 2,083,685.52     |                 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 46,021.36        | 656,118.83      |
| 投资支付的现金                   |                  |                 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 97,030,179.14    |                 |

|                           |                |                  |
|---------------------------|----------------|------------------|
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                |                  |
| 投资活动现金流出小计                | 97,076,200.50  | 656,118.83       |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -94,992,514.98 | -656,118.83      |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |                |                  |
| 取得借款收到的现金                 | 200,000,000.00 | 1,310,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 200,000,000.00 | 1,310,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 200,000,000.00 | 492,250,000.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 12,247,562.50  | 3,089,387.09     |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                |                  |
| 筹资活动现金流出小计                | 212,247,562.50 | 495,339,387.09   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -12,247,562.50 | 814,660,612.91   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                |                  |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 519,857,053.97 | 639,988,468.69   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 316,734,333.73 | 101,064,890.31   |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 836,591,387.70 | 741,053,359.00   |

法定代表人：程齐鸣 主管会计工作负责人：余新水 会计机构负责人：段铭华

#### 4.2 审计报告

适用 不适用