

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 2019 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 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人仇瑜峰、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	13,492,426,257.99	12,579,602,007.29	7.26%
归属于上市公司股东的净资产	4,644,375,003.39	4,575,509,764.82	1.51%
	年初至报告期末	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	-710,720,768.60	-634,584,961.30	-12.00%
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	310,869,651.80	415,601,217.57	-25.20%
归属于上市公司股东的净利润	28,071,770.66	28,377,209.93	-1.08%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	28,267,659.77	26,422,854.16	6.98%
加权平均净资产收益率(%)	0.6116	0.6719	减少0.0603个百分点
基本每股收益(元/股)	0.0417	0.0421	-0.95%
稀释每股收益(元/股)	0.0417	0.0421	-0.95%

--	--	--	--

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		
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		
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、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		
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	-264,765.48	
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）	-5,990.00	
所得税影响额	74,866.37	
合计	-195,889.11	

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）				34,281		
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	
上海新闻闻投资有限公司	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）	119,672,770	17.77		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	30,363,341	4.51		质押	30,350,000	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	17,378,410	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	16,861,870	2.50		无		其他
西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划	13,896,600	2.06		无		其他

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	11,802,618	1.75		无		其他
深圳市千榕资产管理有限公司一千榕稳健1号私募证券投资基金	11,286,861	1.68		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
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)	119,672,770		人民币普通股	119,672,770		
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	30,363,341		人民币普通股	30,363,341		
西藏信托有限公司一安坤5号集合资金信托计划	17,378,410		人民币普通股	17,378,410		
西藏信托有限公司一安坤8号集合资金信托计划	16,861,870		人民币普通股	16,861,870		
西藏信托有限公司一丹泽1号集合资金信托计划	13,896,600		人民币普通股	13,896,600		
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	11,802,618		人民币普通股	11,802,618		
深圳市千榕资产管理有限公司一千榕稳健1号私募证券投资基金	11,286,861		人民币普通股	11,286,861		
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		
上述股东关联关系或一致行动的说明	<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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。 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					

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	2019年3月31日	2018年12月31日	增减比例(%)	原因说明
结算备付金	45,894,987.38	17,110,936.74	168.22%	报告期下属期货公司结构化主体持仓量增加所致
交易性金融资产	12,819,247.56			执行新金融准则，报表项目调整
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		8,622,555.03	-100.00%	执行新金融准则，报表项目调整
买入返售金融资产		1,142,002.01	-100.00%	报告期下属金融公司出售国债所致
可供出售金融资产		865,139,172.16	-100.00%	执行新金融准则，报表项目调整
卖出回购金融资产款	-	1,899,792.41	-100.00%	本期下属投资子公司当期融资融券业务减少所致
应付职工薪酬	2,231,295.87	21,988,132.31	-89.85%	年初支付上年经营考核奖
长期借款	1,748,000,000.00	1,047,560,000.00	66.86%	报告期下属项目子公司开发贷款使用增加所致
其他综合收益	78,996,286.08	38,202,818.17	106.78%	下属金融公司金融产品公允价值变动所致
少数股东权益	186,698,481.16	142,940,070.64	30.61%	本期新设非全资子公司，少数股东权益相应增加

利润表项目	2019年1—3月	2018年1—3月	增减比例(%)	原因说明
营业成本	198,750,880.76	310,382,130.85	-35.97%	报告期营业收入减少，相应营业成本减少。
资产减值损失	-490,349.74	2,207,630.88	-122.21%	报告期内已计提减值的其他应收款收回所致

公允价值变动收益	-313,445.15	3,893.58	-8150.31%	报告期内下属金融公司金融产品公允价值变动所致
----------	-------------	----------	-----------	------------------------

现金流量表项目	2019年1—3月	2018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	538,389,678.44	277,900,403.16	93.73%	报告期内下属项目公司预售房款及子公司取得销售回笼款
购买商品、接受劳务支付的现金	962,950,410.08	568,282,797.44	69.45%	报告期内下属子公司预付货款较去年同期增加
收回投资收到的现金	325,954,024.38	178,291,469.15	82.82%	下属金融子公司收回金融产品投资款
偿还债务支付的现金		200,000,000.00	-100.00%	上年同期偿还2亿银行贷款
投资支付的现金	75,086,590.55	515,566,652.97	-85.44%	下属子公司投资款较上年同期减少
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,582,341.97	18,811,272.55	115.73%	公司下属项目公司贷款规模增加，相应支付银行利息增加

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2019年3月31日房地产相关情况

(一) 房地产销售情况

截至2019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 ²)	报告期内竣工面积(m ²)	报告期内签约面积(m ²)	报告期内签约金额
1	上海	佘山逸品苑	住宅	竣工销售	65%			3069.06	11411.69
2	浙江嘉兴	海派秀城	商办	完工	100%			348.47	642.68
3	浙江湖州	新黄浦花园名都	住宅	在建	80%			423.32	344.00

(二) 房地产出租情况

截至2019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	59,983.36	2,052.98	73.50%
2	浙江嘉兴	海派秀城	商办	2,226.89	26.69	23.23%

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	仇瑜峰
日期	2019年4月30日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019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	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,997,177,485.86	1,565,079,012.26
结算备付金	45,894,987.38	17,110,936.74
拆出资金	-	-
交易性金融资产	12,819,247.56	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		8,622,555.03
衍生金融资产	84,000.00	-
应收票据及应收账款	990,178,413.44	978,686,729.12
其中:应收票据	965,274,900.00	965,274,900.00
应收账款	24,903,513.44	13,411,829.12
预付款项	658,430,081.27	859,746,785.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	78,818,347.57	96,972,050.26
其中:应收利息	28,858.33	109,947.83
应收股利		
买入返售金融资产		1,142,002.01
存货	5,818,369,725.19	4,898,286,848.23
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	150,000,000.00	190,000,000.00
其他流动资产	665,742,876.07	502,045,916.64
流动资产合计	10,417,515,164.34	9,117,692,836.19
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		865,139,172.16
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资	1,406,762,366.45	1,368,218,048.24
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	451,471,206.81	
投资性房地产	636,200,560.45	642,493,162.06
固定资产	521,087,962.23	527,300,907.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	236,034.84	261,570.90
开发支出		
商誉	32,009,686.08	32,009,686.08
长期待摊费用	18,983,845.19	16,412,108.16
递延所得税资产	6,096,508.63	6,384,320.80
其他非流动资产	2,062,922.97	3,690,195.70
非流动资产合计	3,074,911,093.65	3,461,909,171.10
资产总计	13,492,426,257.99	12,579,602,007.29
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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	6,335,810.00	561,341.80
应付票据及应付账款	149,721,772.45	158,432,468.93
预收款项	2,684,297,475.83	2,511,020,300.59
卖出回购金融资产款		1,899,792.41
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,231,295.87	21,988,132.31
应交税费	209,087,988.77	205,875,151.90
其他应付款	1,037,748,054.34	1,092,428,648.59
其中：应付利息	82,472,739.73	52,922,739.73
应付股利	19,953,496.16	19,953,496.16
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债	233,756,249.28	231,354,113.71

2019年第一季度报告

流动负债合计	4,403,178,646.54	4,303,559,950.24
非流动负债:		
保险合同准备金	9,547,066.12	9,519,921.24
长期借款	1,748,000,000.00	1,047,560,000.00
应付债券	2,139,963,348.63	2,138,966,546.84
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	113,037,312.15	113,919,353.51
其他非流动负债	247,626,400.00	247,626,400.00
非流动负债合计	4,258,174,126.90	3,557,592,221.59
负债合计	8,661,352,773.44	7,861,152,171.83
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	902,640,279.28	902,640,279.28
减: 库存股		
其他综合收益	78,996,286.08	38,202,818.17
盈余公积	362,788,990.81	362,788,990.81
一般风险准备	2,292,344.36	2,292,344.36
未分配利润	2,624,260,316.86	2,596,188,546.20
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	4,644,375,003.39	4,575,509,764.82
少数股东权益	186,698,481.16	142,940,070.64
所有者权益(或股东权益)合计	4,831,073,484.55	4,718,449,835.46
负债和所有者权益(或股东权益)总计	13,492,426,257.99	12,579,602,007.29

法定代表人: 仇瑜峰 主管会计工作负责人: 车海麟 会计机构负责人: 段铭华

母公司资产负债表

2019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	2019年3月31日	2018年12月31日
----	------------	-------------

流动资产：		
货币资金	891,233,754.65	515,390,587.51
交易性金融资产		
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		
应收票据及应收账款	965,274,900.00	965,274,900.00
其中：应收票据	965,274,900.00	965,274,900.00
应收账款		
预付款项		734,020,000.00
其他应收款	3,584,810,236.07	2,838,338,782.88
其中：应收利息		
应收股利		
存货	12,176,125.57	12,176,125.57
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,453,495,016.29	5,065,200,395.96
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		39,172,402.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,314,519,482.21	3,200,975,164.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	39,172,402.00	
投资性房地产	482,483,419.41	487,254,119.07
固定资产	926,255.00	748,432.46
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,989,009.00	1,989,009.00
递延所得税资产	2,409,409.84	2,659,236.24
其他非流动资产		
非流动资产合计	3,841,499,977.46	3,732,798,362.77
资产总计	9,294,994,993.75	8,797,998,758.73

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
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		
应付票据及应付账款	712,161.51	712,161.51
预收款项	2,252,863.96	2,393,065.96
合同负债		
应付职工薪酬	237,698.71	7,106,077.28
应交税费	180,228,326.68	179,466,086.98
其他应付款	1,986,387,993.07	1,512,343,356.34
其中：应付利息	82,472,739.73	52,922,739.73
应付股利	19,953,496.16	19,953,496.16
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,249,819,043.93	1,782,020,748.07
非流动负债：		
长期借款	555,000,000.00	555,000,000.00
应付债券	2,139,963,348.63	2,138,966,546.84
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
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	2,699,212,558.53	2,698,215,756.74
负债合计	4,949,031,602.46	4,480,236,504.81
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	673,396,786.00	673,396,786.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,005,958,264.76	1,005,958,264.76
减：库存股		
其他综合收益	66,503,111.64	39,981,909.39
盈余公积	362,532,986.14	362,532,986.14
未分配利润	2,237,572,242.75	2,235,892,307.63
所有者权益（或股东权益）合计	4,345,963,391.29	4,317,762,253.92

负债和所有者权益（或股东权益） 总计	9,294,994,993.75	8,797,998,758.73
-----------------------	------------------	------------------

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

合并利润表

2019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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	315,850,174.14	424,427,311.18
其中：营业收入	310,869,651.80	415,601,217.57
利息收入	3,953,425.29	6,688,539.48
已赚保费		
手续费及佣金收入	1,027,097.05	2,137,554.13
二、营业总成本	288,523,091.69	407,714,234.96
其中：营业成本	198,750,880.76	310,382,130.85
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	50,883.13	90,855.32
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	13,105,082.20	16,920,235.30
销售费用	13,390,187.21	11,018,550.09
管理费用	36,279,886.20	30,528,600.77
研发费用		
财务费用	27,436,521.93	36,566,231.75
其中：利息费用	42,140,452.88	41,046,217.13
利息收入	14,758,697.46	4,584,527.62
资产减值损失	-490,349.74	2,207,630.88
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	30,009,704.77	33,144,976.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,023,115.96	2,219,663.53
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-313,445.15	3,893.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	57,023,342.07	49,861,945.99
加：营业外收入	34,552.38	2,810,613.58
减：营业外支出	299,317.86	24,557.75

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	56,758,576.59	52,648,001.82
减：所得税费用	15,375,073.01	9,210,778.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,383,503.58	43,437,223.24
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	41,383,503.58	43,437,223.24
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	28,071,770.66	28,377,209.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	13,311,732.92	15,060,013.31
六、其他综合收益的税后净额	40,793,467.91	-3,048,003.18
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,793,467.91	-3,048,003.18
（一）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变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	40,793,467.91	-3,048,003.18
1.权益法下可转损益的其他综合收益	26,521,202.25	-85,414.50
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	14,272,265.66	-2,962,588.68
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	82,176,971.49	40,389,220.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	68,865,238.57	25,329,206.75
归属于少数股东的综合收益总额	13,311,732.92	15,060,013.31
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.0417	0.0421
（二）稀释每股收益(元/股)	0.0417	0.0421

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：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司利润表

2019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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入	29,999,853.03	19,408,894.75
减：营业成本	5,878,145.37	5,086,004.39
税金及附加	2,429,217.04	2,360,755.41
销售费用	19,985.85	269,419.42
管理费用	13,993,689.15	13,152,258.37
研发费用		
财务费用	22,131,570.65	30,009,477.90
其中：利息费用	24,632,856.79	33,015,582.20
利息收入	2,510,758.14	3,015,496.86
资产减值损失	-999,305.58	-1.52
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	15,383,210.97	5,240,012.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,023,115.96	2,219,663.53
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,929,761.52	-26,229,006.76
加：营业外收入		124,579.70
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,929,761.52	-26,104,427.06
减：所得税费用	249,826.40	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,679,935.12	-26,104,427.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,679,935.12	-26,104,427.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	26,521,202.25	-85,414.50
（一）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变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	26,521,202.25	-85,414.50
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	26,521,202.25	-85,414.50
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	28,201,137.37	-26,189,841.56
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

合并现金流量表

2019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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	538,389,678.44	277,900,403.16
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		
收取利息、手续费及佣金的现金	5,032,409.13	6,688,539.48
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	81,308.46	
收到其他与经营活动有关的现金	73,342,915.25	76,056,377.33
经营活动现金流入小计	616,846,311.28	360,645,319.97
购买商品、接受劳务支付的现金	962,950,410.08	568,282,797.44

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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
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	48,333,992.32	39,633,197.15
支付的各项税费	48,580,290.42	227,759,300.60
支付其他与经营活动有关的现金	267,702,387.06	159,554,986.08
经营活动现金流出小计	1,327,567,079.88	995,230,281.27
经营活动产生的现金流量净额	-710,720,768.60	-634,584,961.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	325,954,024.38	178,291,469.15
取得投资收益收到的现金	24,115,008.03	26,340,382.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,697.95
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	47,955,948.46	333,178,329.45
投资活动现金流入小计	398,024,980.87	537,825,878.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,757,872.28	3,582,773.64
投资支付的现金	75,086,590.55	515,566,652.97
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		
支付其他与投资活动有关的现金	2,700,000.00	81,682,232.02
投资活动现金流出小计	79,544,462.83	600,831,658.63
投资活动产生的现金流量净额	318,480,518.04	-63,005,779.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	69,807,007.13	
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	700,440,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	100,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	870,247,007.13	
偿还债务支付的现金		200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,582,341.97	18,811,272.55
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	5,325,941.00	
筹资活动现金流出小计	45,908,282.97	218,811,272.55
筹资活动产生的现金流量净额	824,338,724.16	-218,811,272.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	432,098,473.60	-916,402,013.80
加：期初现金及现金等价物余额	1,555,759,012.26	2,511,605,450.93
六、期末现金及现金等价物余额	1,987,857,485.86	1,595,203,437.13

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

母公司现金流量表

2019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	2019年第一季度	2018年第一季度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	32,955,872.80	17,281,082.97
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	435,224,824.28	3,496,876.58
经营活动现金流入小计	468,180,697.08	20,777,959.55
购买商品、接受劳务支付的现金	1,073,535.48	5,086,004.39
支付给职工以及为职工支付的现金	14,432,360.04	11,662,916.19
支付的各项税费	4,511,159.24	182,877,976.32
支付其他与经营活动有关的现金	248,816,382.42	856,704,480.23
经营活动现金流出小计	268,833,437.18	1,056,331,377.13
经营活动产生的现金流量净额	199,347,259.90	-1,035,553,417.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,020,348.93
取得投资收益收到的现金	3,360,095.01	
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	260,650,000.00	319,680,000.00
投资活动现金流入小计	264,010,095.01	322,700,348.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	211,732.77	
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	75,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	5,100,000.00	

投资活动现金流出小计	80,311,732.77	
投资活动产生的现金流量净额	183,698,362.24	322,700,348.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,202,455.00	2,521,389.99
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	7,202,455.00	202,521,389.99
筹资活动产生的现金流量净额	-7,202,455.00	-202,521,389.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	375,843,167.14	-915,374,458.64
加：期初现金及现金等价物余额	515,090,587.51	1,323,567,869.40
六、期末现金及现金等价物余额	890,933,754.65	408,193,410.76

法定代表人：仇瑜峰 主管会计工作负责人：车海麟 会计机构负责人：段铭华

4.2 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用□不适用

合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,565,079,012.26	1,565,079,012.26	
结算备付金	17,110,936.74	17,110,936.74	
拆出资金			
交易性金融资产		14,612,869.97	14,612,869.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	8,622,555.03		-8,622,555.03
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	978,686,729.12	978,686,729.12	
其中：应收票据	965,274,900.00	965,274,900.00	
应收账款	13,411,829.12	13,411,829.12	
预付款项	859,746,785.90	859,746,785.90	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	96,972,050.26	96,972,050.26	

2019年第一季度报告

其中：应收利息	109,947.83	109,947.83	
应收股利			
买入返售金融资产	1,142,002.01	1,142,002.01	
存货	4,898,286,848.23	4,898,286,848.23	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	190,000,000.00	190,000,000.00	
其他流动资产	502,045,916.64	889,675,916.64	387,630,000.00
流动资产合计	9,117,692,836.19	9,511,313,151.13	393,620,314.94
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	865,139,172.16		-865,139,172.16
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,368,218,048.24	1,368,218,048.24	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		471,518,857.22	471,518,857.22
投资性房地产	642,493,162.06	642,493,162.06	
固定资产	527,300,907.00	527,300,907.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	261,570.90	261,570.90	
开发支出			
商誉	32,009,686.08	32,009,686.08	
长期待摊费用	16,412,108.16	16,412,108.16	
递延所得税资产	6,384,320.80	6,384,320.80	
其他非流动资产	3,690,195.70	3,690,195.70	
非流动资产合计	3,461,909,171.10	3,068,288,856.16	-393,620,314.94
资产总计	12,579,602,007.29	12,579,602,007.29	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	561,341.80	561,341.80	
应付票据及应付账款	158,432,468.93	158,432,468.93	
预收款项	2,511,020,300.59	2,511,020,300.59	

卖出回购金融资产款	1,899,792.41	1,899,792.41	
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	21,988,132.31	21,988,132.31	
应交税费	205,875,151.90	205,875,151.90	
其他应付款	1,092,428,648.59	1,092,428,648.59	
其中：应付利息	52,922,739.73	52,922,739.73	
应付股利	19,953,496.16	19,953,496.16	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00	
其他流动负债	231,354,113.71	231,354,113.71	
流动负债合计	4,303,559,950.24	4,303,559,950.24	
非流动负债：			
保险合同准备金	9,519,921.24	9,519,921.24	
长期借款	1,047,560,000.00	1,047,560,000.00	
应付债券	2,138,966,546.84	2,138,966,546.84	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	113,919,353.51	113,919,353.51	
其他非流动负债	247,626,400.00	247,626,400.00	
非流动负债合计	3,557,592,221.59	3,557,592,221.59	
负债合计	7,861,152,171.83	7,861,152,171.83	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	673,396,786.00	673,396,786.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	902,640,279.28	902,640,279.28	
减：库存股			
其他综合收益	38,202,818.17	38,202,818.17	
盈余公积	362,788,990.81	362,788,990.81	
一般风险准备	2,292,344.36	2,292,344.36	
未分配利润	2,596,188,546.20	2,596,188,546.20	
归属于母公司所有者权益合计	4,575,509,764.82	4,575,509,764.82	
计			

少数股东权益	142,940,070.64	142,940,070.64	
所有者权益(或股东权益)合计	4,718,449,835.46	4,718,449,835.46	
负债和所有者权益(或股东权益)总计	12,579,602,007.29	12,579,602,007.29	

各项目调整情况的说明：

√适用□不适用

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会【2017】7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会【2017】8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会【2017】9号)及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会【2017】14号)，本公司于2019年1月1日起执行上述新金融会计准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。首次执行新金融工具准则年度，调整当年年初财务报表相关科目。

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	515,390,587.51	515,390,587.51	
交易性金融资产			
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			
应收票据及应收账款	965,274,900.00	965,274,900.00	
其中：应收票据	965,274,900.00	965,274,900.00	
应收账款			
预付款项	734,020,000.00	734,020,000.00	
其他应收款	2,838,338,782.88	2,838,338,782.88	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	12,176,125.57	12,176,125.57	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	5,065,200,395.96	5,065,200,395.96	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	39,172,402.00		-39,172,402.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资	3,200,975,164.00	3,200,975,164.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		39,172,402.00	39,172,402.00
投资性房地产	487,254,119.07	487,254,119.07	
固定资产	748,432.46	748,432.46	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,989,009.00	1,989,009.00	
递延所得税资产	2,659,236.24	2,659,236.24	
其他非流动资产			
非流动资产合计	3,732,798,362.77	3,732,798,362.77	
资产总计	8,797,998,758.73	8,797,998,758.73	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
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			
应付票据及应付账款	712,161.51	712,161.51	
预收款项	2,393,065.96	2,393,065.96	
合同负债			
应付职工薪酬	7,106,077.28	7,106,077.28	
应交税费	179,466,086.98	179,466,086.98	
其他应付款	1,512,343,356.34	1,512,343,356.34	
其中：应付利息	52,922,739.73	52,922,739.73	
应付股利	19,953,496.16	19,953,496.16	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	80,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,782,020,748.07	1,782,020,748.07	
非流动负债：			
长期借款	555,000,000.00	555,000,000.00	
应付债券	2,138,966,546.84	2,138,966,546.84	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
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	2,698,215,756.74	2,698,215,756.74	
负债合计	4,480,236,504.81	4,480,236,504.81	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	673,396,786.00	673,396,786.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,005,958,264.76	1,005,958,264.76	
减：库存股			
其他综合收益	39,981,909.39	39,981,909.39	
盈余公积	362,532,986.14	362,532,986.14	
未分配利润	2,235,892,307.63	2,235,892,307.63	
所有者权益（或股东权益）合计	4,317,762,253.92	4,317,762,253.92	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,797,998,758.73	8,797,998,758.73	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会【2017】9号）及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号），本公司于2019年1月1日起执行上述新金融会计准则。根据衔接规定，对可比期间信息不予调整。首次执行新金融工具准则年度，调整当年年初财务报表相关科目。

4.3 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

4.4 审计报告

适用 不适用