

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
2023 年年度报告摘要

第一节 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 www.sse.com.cn 网站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性、准确性、完整性，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 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 大华会计师事务所(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 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至 2023 年 12 月 31 日，公司母公司报表期末未分配利润为 2,628,381,787.51 元人民币。公司 2023 年年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润。本次利润分配方案如下：

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.28 元（含税）。截至 2023 年 12 月 31 日，公司总股本 673,396,786 股，以此计算合计拟派发现金红利 18,855,110.01 元（含税）。本年度公司现金分红比例为 30.37%。公司 2023 年度不送红股，不实施资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司2023年度股东大会审议通过。

第二节 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	徐俊	朱丽莉
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

(1)、公司所处行业情况

2023年，我国房地产市场继续经历深度调整，市场供求关系发生重大变化，传统高周转模式面临市场严峻考验，防风险、促需求、发展新模式成为行业政策主题，各地政策以“一城一策”调整优化为主，如进一步放松限购、落实房贷利率下限动态调整、提高公积金贷款额度等。

据国家统计局发布的数据显示，我国2023年商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2023年末，商品房待售面积67,295万平方米，比上年增长19.0%。其中，住宅待售面积增长22.2%。从成交价格来看，70个大中城市新建商品住宅价格同比全年持续处于负增长区间，上半年同比跌幅虽有所收窄但改善有限，下半年跌幅再次扩大，2023年12月当月价格同比下降0.9%，单月价格环比自6月起持续处于负值区间。

在从中央到地方多层次政策的支持引导下，各级政府部门在房住不炒的总基调下，优化楼市政策频出，力保房地产市场运行平稳。

(2)、公司从事的业务情况

公司长期持续推进房地产、金融双轮驱动发展战略，其中房地产经营模式以自主开发、销售、租赁、运营为主，公司的业务板块分为租赁住房建设与运营、商品住宅开发与销售、保障性住房开发与建设、商业办公地产开发、园区建设与运营等。目前公司房地产开发的业务范围主要集中在上海、浙江、江苏，主要产品为租赁住房、普通商品房、多层洋房和别墅、保障性住房、高端办公楼、科技园区等。

公司金融板块业务覆盖期货、信托、基金、私募证券等多元领域，目前已初具“期、信、基”牌照较为齐全的金融集群发展雏形。

(3)、经营情况讨论与分析

2023年，公司所处地产行业继续收缩调整，金融行业监管力度进一步增强。公司上下主动作为，调整组织结构，优化人员配置，布局重点业务，真抓实干，推进各项经营工作，完成了董事会下达的经营目标。

(一) 租赁住房建设与运营

公司作为首批响应政策号召的租赁住房开发企业，于2019年和2020年前后投资30多亿开始建设位于上海市闵行区的两个R4型租赁住房项目—新黄浦·筑梦城吴泾

租赁社区和新黄浦·筑梦城梅陇租赁社区。2023年2月，新黄浦“筑梦城”保障性租赁住房4116间全部入市，公司旗下全资资产运营公司-上海玮浦企业管理有限公司运营团队围绕筹开管理、价格管理、渠道管理、收入管理、团队管理五大模块搭建自有营销体系，同时以“广覆盖”、“强认知”、“自传播”为出发点，从政府端、行业端、客户端多维度、多层次发力，塑造品牌形象，并建立自有品牌媒体矩阵，多渠道发声，助力获客引流，最终实现年末时点出租率超95%。公司同时积极提升服务品质，强化品牌市场影响力，2023年新黄浦“筑梦城”荣获了权威机构颁发的中国住房租赁企业国企先锋TOP5、精瑞人居奖幸福社区等奖项。

随着房地产市场逐步由增量时代转变为存量时代，租赁住房市场成为存量时代最被看好的市场，上海作为人口流入的一线城市，租赁住房市场前景广阔，产品需求稳定。因此，发挥上海本土企业的区域优势，发展租赁住房业务不但对寻求盈利增长点有着重要的经济意义，也对推动人才安居工程和城市稳定发展具有更深远的社会意义。依据市场前景，结合公司在租赁住房业务方面已具有的投资、融资、建设、运营的经验及优势，公司将租赁住房业务作为战略型业务长期持续推进发展。

随着资本市场推出资产证券化的REITs产品，解决了租赁住房业务重资本高负债的痛点。2024年1月经公司董事会批准，公司启动了以新黄浦·筑梦城梅陇租赁社区为底层资产发行公募REITs的申报工作。

（二）房地产开发与销售

2023年公司共有5个施工项目，总建筑面积54万平方米。公司各处建设项目以持续提升产品力、守牢安全防线为重点，克服重重困难。全年新开工2个项目，其中上海青浦项目面积6.5万平方米，衢州项目（代建）面积12.8万平方米；竣工1个项目（南浔项目CX）面积18.4万平方米，共交付商品房1010套。

公司在售项目迎难而上、狠抓回款、加速去化。杭州临平项目实现住宅、车位全部清盘，杭州萧山项目住宅清盘；青浦项目可售面积37915平米，实际销售面积21775平米；湖州南浔项目抓紧尾盘销售；公司各保障房存量项目在政府财政资金较为紧张情况下，持续协调，努力回款；房地产项目全年销售现金回笼24.16亿。

（三）商办房产租赁与经营

2023年上海商办楼市场持续低迷，科技京城运营团队据势调整租赁策略，采取灵活租约政策，开展安商稳商引商工作。在楼宇内，通过赞助“科技京城杯”楼宇运动会、开办“爱心暑托班”、配合上海科创中心重大项目“数智心城、无界创新”产业园（一期）落地开园、配合海派智谷相关产业顺利落地等，提供有温度的服务，增加商户粘性。科技京城管理公司全年实现租金收缴率100%，物业费收缴率100%。

上海嘉定南翔商办楼经过公司销售人员一年多的努力，实现了97.39%出租率，其中办公楼实现100%租赁。

（四）金融业务

2023年华闻期货通过IT科技继续推进数字化和互联网业务战略，财富管理板块完成组织架构调整，打通了机构渠道和资源，业务潜力进一步释放。公司2023年市场占有率位居行业第十名，继续位居行业第一梯队。分类监管评级获A类A级，实现历史性的突破。

公司其他类金融子公司主要在投资、贸易、保理及私募证券等业务领域开展业务，新黄浦投资公司严守新黄浦房地产主业，基于房产底层资产开展类金融服务，在资金来源上采用类基金模式扩大项目业务规模；欣龙新干线供应链公司围绕天然气、煤炭大宗产品开展贸易，业务模式稳健成熟。

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

	2023年	2022年	本年比上年 增减(%)	2021年
总资产	20,339,732,257.91	24,532,354,788.45	-17.09	21,441,169,624.77
归属于上市公司股东的净资产	4,430,719,021.52	4,380,625,774.25	1.14	4,363,001,178.93
营业收入	3,056,398,990.62	4,317,280,153.18	-29.21	3,586,081,119.42
归属于上市公司股东的净利润	62,089,800.43	56,602,581.87	9.69	109,943,649.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	21,416,557.03	1,046,808.04	1,945.89	75,498,824.16
经营活动产生的现金流量净额	-285,739,405.06	3,229,074,427.87	-108.85	1,614,383,136.57
加权平均净资产收益率(%)	1.41	1.29	增加0.12个百分点	2.53
基本每股收益(元/股)	0.0922	0.0841	9.63	0.1633
稀释每股收益(元/股)	0.0922	0.0841	9.63	0.1633

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 (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	489,450,373.43	1,399,072,869.66	542,381,299.65	625,494,447.88
归属于上市公司股东的净利润	4,060,531.41	68,367,064.70	9,575,030.13	-19,912,825.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,086,258.31	67,964,787.19	11,043,120.90	-61,677,609.37
经营活动产生的现金流量净额	-967,158,797.72	623,420,086.39	-229,507,894.24	287,507,200.51

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					31,098		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					32,162		
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					不适用		
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）					不适用		
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、标记或冻结 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）	-23,032,554	92,130,216	13.68		质押	92,130,216	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
北京禾晟源私募	-1,781,400	26,335,130	3.91		无		其他

基金管理有限公司一禾晟源稳进二期私募证券投资基金							
中崇投资集团有限公司	-7,653,241	24,270,000	3.60		质押	24,270,000	境内非国有法人
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	-800,000	14,791,870	2.20		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
范本弟	6,783,941	6,783,941	1.01		无		境内自然人
福建天宝矿业投资集团股份有限公司		6,310,000	0.94		无		境内非国有法人
上述股东关联关系或一致行动的说明	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、14,791,870股、13,896,600股。2、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						

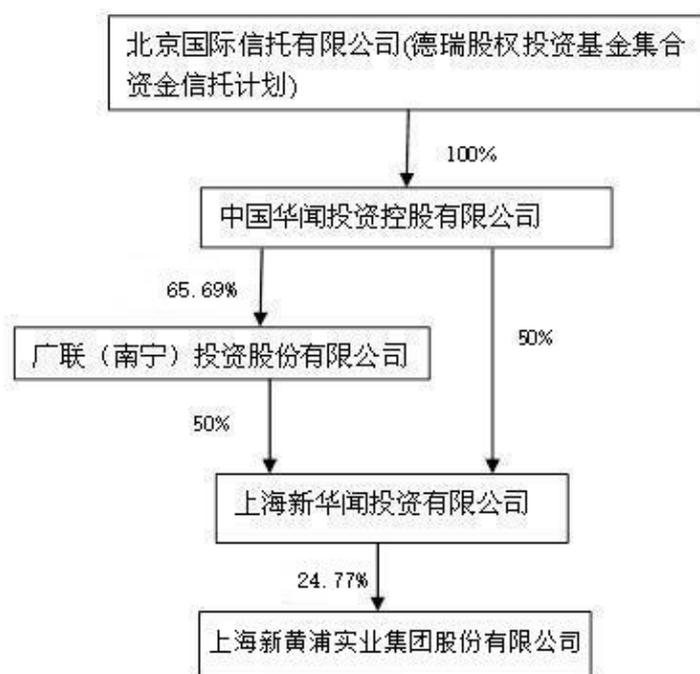
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2023 年度，公司实现营业总收入 340,751.81 万元，其中营业收入 305,639.90 万元，当年实现净利润 11,088.34 万元，归属于母公司股东的净利润 6,208.98 万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润 2,141.66 万元。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用