

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**  
**2024 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](http://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、 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、 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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2024年12月31日，公司母公司报表期末未分配利润为2,673,194,402.14元人民币。公司2024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0.37元（含税）。截至2024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24,915,681.08元（含税）。本年度公司现金分红比例为30.49%。公司2024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2024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
联系地址	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
传真	(021) 63237777	(021) 63237777
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

### 2、报告期公司主要业务简介

#### 一、公司所处行业情况

2024 年是我国房地产市场进入下行通道第三个年头。纵观全年，房地产政策因应市场变化不断加码，从 4 月中央政治局会议提出“消化存量、优化增量”，到 9 月“促进房地产市场止跌回稳”，再到 12 月“稳住楼市”，政策面正在从供需两端发力稳定房地产市场。

国家统计局数据显示，2024 年全国房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%；房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米，比上年下降 12.7%；房屋新开工面积 73893 万平方米，比上年下降 23.0%；房屋竣工面积 73743 万平方米，比上年下降 27.7%；新建商品房销售面积 97385 万平方米，比上年下降 12.9%；新建商品房销售额 96750 亿元，比上年下降 17.1%。

上述数据表明，当前房地产市场仍在持续探底过程中，但边际改善迹象已经显现，主要反映在 10 月以来居民购房需求有所回暖、新房销量同比跌幅收窄、核心城市成交量升温、一线城市房价与地价止跌等。

#### 二、公司从事的业务情况

公司长期坚持“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。目前公司房地产业务经营范围主要集中在上海、浙江、江苏等地，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。

#### 三、经营情况讨论与分析

### （一）租赁住房建设运营

公司系为上海市内首批响应政策导向、率先进军保租房市场的企业之一。2024 年，公司相关经营团队进一步细化营销动作颗粒度，有效利用社区、商户、团委、党建等平台资源向租户提供政务咨询、社区活动、文化沙龙、知识培训、运动比赛等社群服务，提升客户参与度，提高客户满意度，吴泾、梅陇两项目入市一年迅速通过爬坡期，平均出租率接近满租。

在完成全年营销目标同时，经营团队进一步协同开展品牌宣传，扩大“新黄浦筑梦城”品牌影响力。品宣工作从“广覆盖”、“强认知”、“自传播”三大目标出发，根据社区产品推广节奏及主要宣发节点，针对目标客群的诉求和需求，提炼出品牌独特价值主张并通过多渠道、多元化形式持续提升品牌知名度和美誉度。

### （二）住宅开发与销售

面对市场持续下探困难局面，公司秉持高度社会责任意识，鼓足干劲，克服困难，坚决打赢“保交付”硬仗，各项工程如期完成节点进度，交付工作顺利完成。销售方面，公司各处项目顶住压力，狠抓回款，加速去化，其中青浦项目年内签约 147 套，金额 6.87 亿元，基本实现清盘；杭州临平项目于 2024 年 9 月 26 日集中交付，已交付住宅 539 套，交付面积 5.94 万平方米，累计结转销售金额 14.27 亿元；杭州萧山项目于 2024 年 12 月 21 日集中交付，已交付住宅 353 套，交付面积 3.55 万平方米，累计结转销售金额 11.08 亿元。其余项目尾盘销售也基本完成年度目标。

### （三）商办租赁与经营

科技京城管理公司在全行业空置率居高不下、老客户租约大批量到期情况下，通过人员职能、工作流程、责任分工等方面的持续整合优化，实现了客户对接更加紧密、物管服务更加规范、增值创收有所提升、招商引资明显突破、改造协调稳步推进等多方面成效。全年完成续签 9268 平米，新引入成交面积 8639 平米，促成了“大数据产业科创中心”项目合作，整体去化了长期空置的东楼 2-3 层合计 3396 平米，全面完成各项经营指标任务。

此外，在努力完成经营任务同时，管理公司以工作任务定岗位编制，以岗位编制定人数，人员数量逐步精简、职责分工更加明确，团队的凝聚力、责任心、执行力显著提升。年内通过了“全国文明单位”、“上海市文明单位”复评审查，获得了“上海市工人先锋号”、“黄浦区践行社会责任示范企业”等荣誉表彰，科技京城楼宇被市经信委评为“上海市软件和信息服务产业基地培育型特色基地”。

### （四）金融业务

2024 年，华闻期货以“节本增效”为工作主线，紧抓内部成本控制，持续促进公司业务多元化、数字化转型，总体保持稳健经营态势。截至年末，公司市场占有率 2.85%，位居行业第九，排名较去年末上升一位。期末客户权益 68.3 亿元，较年初增长 8.7%；日均权益 65 亿元，较年初增长 9.5%。客户权益规模显著高于行业平均及中位数水平。此外，华闻期货在金融服务、金融科技等领域的成功实践，获得了监管部门高度认可，2024 年蝉联获得大商所、郑商所“年度优秀

会员”、“机构服务优秀会员”等奖项。公司自主研发的“基于大模型能力建设的智能客服平台”荣获央行金融科技发展三等奖，评级达到“国内行业先进水平”。

公司其他类金融子公司在投资、贸易、保理及私募证券等业务领域继续保持稳中有升良好态势。新黄浦投资公司年内积极拓展投资机会，狠抓项目落地与跟踪，整体工作取得较大进展，主要经营指标实现历史性跨越，净资产收益率达到 10.52%，存量坏账处置回收工作亦取得显著突破。

### 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

	2024年	2023年	本年比上年 增减(%)	2022年
总资产	19,159,945,400.09	20,339,732,257.91	-5.80	24,532,354,788.45
归属于上市公司股东的净资产	4,496,888,559.17	4,430,719,021.52	1.49	4,380,625,774.25
营业收入	2,922,481,503.47	3,056,398,990.62	-4.38	4,317,280,153.18
归属于上市公司股东的净利润	81,708,479.32	62,089,800.43	31.60	56,602,581.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	62,417,854.97	21,416,557.03	191.45	1,046,808.04
经营活动产生的现金流量净额	15,404,241.10	-285,739,405.06	105.39	3,229,074,427.87
加权平均净资产收益率(%)	1.83	1.41	增加0.42个百分点	1.29
基本每股收益(元/股)	0.1213	0.0922	31.56	0.0841
稀释每股收益(元/股)	0.1213	0.0922	31.56	0.0841

#### 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	157,151,004.15	199,016,418.69	896,976,553.72	1,669,337,526.91
归属于上市公司股东的净利润	3,489,940.07	18,204,639.00	34,182,036.62	25,831,863.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	975,696.13	17,673,697.44	32,724,851.86	11,043,609.54
经营活动产生的现金流量净额	-340,850,340.12	149,778,115.66	-274,362,766.29	480,839,231.85

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

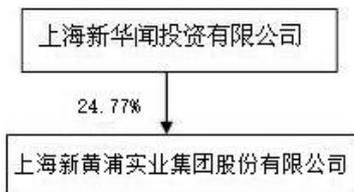
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）					31,145		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					29,656		
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		
前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	0	120,701,293	17.92	0	质押	120,420,000	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）	0	85,107,090	12.64	0	无	0	国家
陈广玉	27,731,800	27,731,800	4.12	0	无	0	境内自然人
厦门证道私募基金管理有限公司—证道嘉汇2号私募证券投资基金	21,230,000	21,230,000	3.15	0	无	0	其他
北京禾晟源私募基金管理有限公司—禾晟源稳进二期私募证券投资基金	-5,300,700	21,034,430	3.12	0	无	0	其他
西藏信托有限公司—安坤5号集合资金信托计划	0	17,378,410	2.58	0	无	0	其他
沈臻宇	15,889,700	15,889,700	2.36	0	无	0	境内自然人
张洁	14,810,000	14,810,000	2.20	0	无	0	境内自然人
西藏信托有限公司—安坤8号集合资金信托计划	0	14,791,870	2.20	0	无	0	其他
西藏信托有限公司—丹泽1号集合资金信托计划	0	13,896,600	2.06	0	无	0	其他
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—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

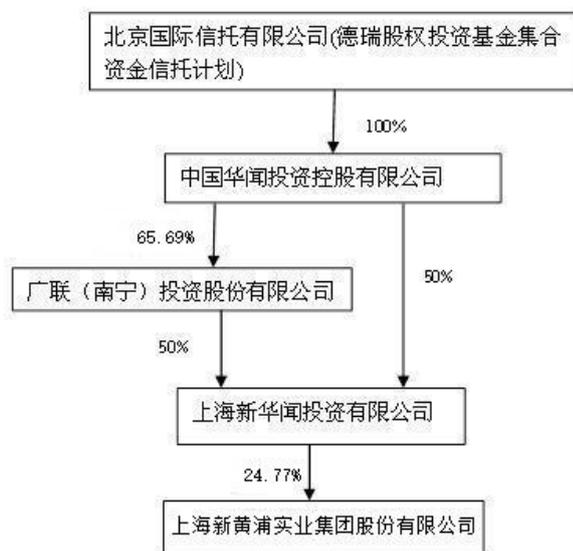
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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。

2024 年度，公司实现营业总收入 319,463.02 万元，其中营业收入 292,248.15 万元，当年实现净利润 18,520.39 万元，归属于母公司股东的净利润 8,170.85 万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润 6,241.79 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