

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

2025 年半年度报告摘要

第一节 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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 网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。

1.4 本半年度报告未经审计。

1.5 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

无

第二节 公司基本情况

2.1 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
电话	(021) 63238888	(021) 63238888
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
电子信箱	stock@600638.com	stock@600638.com

2.2 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	20,044,007,983.75	19,159,945,400.09	4.61
归属于上市公司股东的净资产	4,598,519,053.39	4,496,888,559.17	2.26
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	388,804,118.86	356,167,422.84	9.16
利润总额	114,694,180.26	26,622,805.56	330.81
归属于上市公司股	101,630,494.22	21,694,579.07	368.46

东的净利润			
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	79,828,900.19	18,649,393.57	328.05
经营活动产生的现金流量净额	1,316,309,674.63	-191,072,224.46	788.91
加权平均净资产收益率(%)	2.2348	0.4884	增加1.7464个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1509	0.0322	368.63
稀释每股收益(元/股)	0.1509	0.0322	368.63

2.3 前 10 名股东持股情况表

单位: 股

截至报告期末股东总数（户）				32,189		
截至报告期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	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结的股份数量	
上海新华闻投资有限公司	国有法人	17.92	120,701,293	0	质押	120,420,000
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)	国家	12.64	85,107,090	0	无	
陈广玉	境内自然人	4.12	27,731,800	0	无	
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	其他	3.14	21,130,000	0	无	
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	其他	3.12	21,034,430	0	无	
西藏信托有限公司—安坤 5 号集合资金信托计划	其他	2.58	17,378,410	0	无	
沈臻宇	境内自然人	2.39	16,089,800	0	无	
张洁	境内自然人	2.20	14,810,000	0	无	
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	其他	2.20	14,791,870	0	无	
西藏信托有限公司—丹泽 1 号集合资金信托计划	其他	2.06	13,896,600	0	无	
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

2.4 截至报告期末的优先股股东总数、前 10 名优先股股东情况表

☐适用 ☒不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

2.6 在半年度报告批准报出日存续的债券情况

☐适用 ☒不适用

第三节 重要事项

公司应当根据重要性原则，说明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

☒适用 ☐不适用

1、报告期内房地产开发投资情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目 / 新开工项目 / 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面积 (平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	湖州	新黄浦花园名	住宅	竣工	54,230.00	77,287.74	127,360.79		127,360.79	66,000.00	321.39

		都（四象府 A、B、D）		销售							
2	湖州	新黄浦唐南 CX 地块（玉象府）	住宅	竣工销售	63,671.00	119,982.33	179,553.09		179,553.09	132,892.00	217.67
3	上海	闵行区梅龙镇 02-03A01 地块	保障性租赁住房	竣工出租	22,680.20	58,968.00	83,772.72		83,772.72	104,000.00	10,881.71
4	上海	新顾城 0419-01 地块（欣康苑）	住宅	竣工销售	56,021.30	112,031.82	157,392.41		157,392.41	176,972.70	
5	上海	闵行区吴泾镇紫竹科学园区 MHP0-10 01 单元 10A-05A 地块（星悦河畔家园）	保障性租赁住房	竣工出租	50,344.10	135,928.70	184,839.02		184,839.02	221,454.30	
6	杭州	听悦雅庭	住宅	竣工销售	20,616.00	45,355.20	63,088.89		63,088.89	107,703.76	
7	杭州	风荷叠翠府	住宅	竣工销售	34,656.00	69,312.00	98,633.68		98,633.68	138,727.27	
8	上海	江南颐景轩	住宅	在建项	32,711.13	41,039.52	66,143.18	66,143.18		147,230.37	6,610.47

				目							
9	南京	南京江北新区G27地块	住宅	在建项目	27,018.20	32,421.84	48,275.03			76,084.00	14,587.18

2、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	湖州	花园名都(四象府CD)	住宅	164,382.40	164,143.70	55.00	32.57	
2	湖州	新黄浦花园名都(四象府A、B、D)	住宅	89,192.12	86,034.59	1,249.23	1,595.17	5,026.36
3	湖州	新黄浦唐南CX地块(玉象府)	住宅	139,162.16	117,920.11	1,723.29	1,987.21	3,261.48
4	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02	770.96	857.42	1,142.40
5	上海	松江南站大型居住社区基地C19-12-04地块(欣哲苑)	住宅	109,308.14	109,308.14	878.45	1,188.26	1,662.58
6	上海	松江南站大型居住社区基地C19-14-01地块(欣畅苑)	住宅	52,822.79	52,822.79	123.52	166.00	1,794.62
7	上海	奉贤南桥基地大型居住社区12-24A-04A地块(欣平苑)	住宅	66,517.66	66,445.62	145.70	141.53	3,989.23
8	上海	新顾城0419-01地块(欣康苑)	住宅	117,440.84	117,008.59	75.92	110.79	75.02
9	杭州	听悦雅庭	住宅	38,242.36	38,242.36	2,325.49	6,452.48	402.55
10	杭州	风荷叠翠府	住宅	63,819.55	63,819.55	3,482.90	7,675.50	952.88
11	上海	江南颐景轩	住宅	37,915.31	37,915.31			37,915.31

报告期内，公司共计实现销售金额 8702.09 万元，销售面积 2923.63 平方米，实现结转收入金额 20587.26 万元，结转面积 11533.14 平方米，报告期末待结转面积 56579.08 平方米。

3、报告期内房地产出租情况

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	权益比例(%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	科技京城	写字楼	70,405.54	3,360.30	100.00	否	
2	上海	东方伟业广场	商业	468.53	13.07	100.00	否	
3	上海	东方伟业广场	写字楼	8,257.76	344.47	100.00	否	
4	上海	吴泾星悦河畔家园	住宅	153,885.93	6,487.02	100.00	否	
5	上海	梅陇星悦梦庭	住宅	70,994.54	3,315.80	100.00	否	