

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、董事及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 2025 年 12 月 31 日，公司母公司报表期末未分配利润为人民币 2,715,870,537.54 元。公司 2025 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0.31元(含税)。截至2025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20,875,300.37元(含税)，占本年度归属于上市公司股东净利润的比例为30.88%。公司2025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2025年度股东大会审议通过。

**截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响**

适用 不适用

## 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、报告期内公司所处行业的情况

2025年，中国房地产行业整体步入深度调整与转型发展的新阶段。行业已从过去的高速规模增长，转向以存量优化、品质提升和模式创新为核心的高质量发展阶段。市场呈现出明显的结构化特征，需求端更趋理性，改善型、保障性需求成为重要支撑。行业周期性波动在政策引导下趋于平缓，但区域分化现象依然显著，核心城市群的资产价值与市场韧性相对突出。

2025年，中国房地产市场在持续调整中显现出初步的结构性企稳信号。从国家统计局发布的《2025年全国房地产市场基本情况》与2024年全年数据对比来看，行业核心指标呈现出“供给端深度调整、需求端边际改善”的鲜明特征。

供给端方面，投资与建设活动整体仍处于收缩区间，但部分指标降幅收窄。

作为行业信心的直接反映，全国房地产开发投资额的同比降幅从2024年的-10.6%扩大至2025年的-17.2%，表明企业投资行为依然较为审慎。与之相应，代表未来潜在供应的房屋新开工面积虽仍深陷负增长（2025年-20.4%），但降幅较2024年全年（-23.0%）略有缓和。此外，房屋竣工面积的同比降幅从2024年全年的-27.7%大幅收窄至2025年全年的-18.1%，这清晰地表明前期“保交楼”政策的发力已进入实物工作量落地阶段，对稳定市场预期起到了关键作用。

需求端方面，销售市场显现出一定的企稳回暖迹象。

2025年全国新建商品房销售面积的同比降幅为-8.7%，较2024年全年-12.9%的降幅收窄了4.2个百分点。新建商品房销售额的降幅从2024年的-17.1%收窄至2025年的-12.6%，收窄幅度达到4.5个百分点。销售额降幅的收窄幅度略大于销售面积，这一细节暗示部分重点城市（尤其是一二线核心城市）的房价可能已率先显现出更强的抗跌性，带动了销售金额的边际改善。

另从租赁市场情况来看，2025年全国住房租赁市场供需优化、量稳质升，集中式公寓进一步扩容，保租房成为核心城市供应主力。细分市场表现方面，全国40个重点城市租赁市场景气度指数波动幅度较小，市场表现相对稳定。一线城市由于租赁需求基数庞大，收入水平更高，整体租赁市场景气度表现相对更稳定，尤其北京和上海，租赁市场的供需稳定性更强。

## 二、报告期内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。目前公司房地产开发建设经营的业务范围聚焦于上海、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。

## 三、经营讨论与分析

2025年，企业经营依然面临不少困难和挑战，具体到公司所处的行业，主要表现在房地产市场深度调整仍在延续，金融市场外溢性风险有所加剧，市场有效需求不足产生的效应持续传导。面对这些困难挑战，公司牢固把握提质增效发展主线，更为坚定地推进落实战略转型，总体保持了平稳有序发展态势，完成了年初制定的目标任务。

### （一）住房租赁继续保持近满租水平

在整体经济增速下行背景下，公司住房租赁业务承受较大压力。公司长租公寓经营团队面对压力坚持用高标准产品与精细化服务，为城市新市民构筑理想居住生活范本，极为不易地克服了市场波动不利影响，保持了年累平均出租率近满租水平，并在此基础上通过多渠道、多手段协同，不断挖掘与包装自身产品亮点与业务创新点，塑造并扩大品牌差异化特色，持续树立打响“筑梦城”品牌影响力与美誉度。

### （二）商办招租拓留并进全面完成目标任务

公司下属全资子公司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、物业设施老旧程度持续加重等情况下，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、招商引税明显突破、改造协调稳步推进等多方面成效。全年完成续签8000多平方米，新引入成交面积6000多平方米，全面完成了集团公司下达的各项指标。

此外，在努力完成经营任务同时，管理公司年内荣获第七届“全国文明单位”称号，获得黄浦区“碳达峰碳中和及节能减排先进集体”、“国家级商业建筑需求侧管理示范项目”、“治安保卫先进集体”、“楼宇焕新奖”、“禁毒宣传优秀楼宇”、公司主要负责人获评黄浦区“投资促进突出贡献先进个人”等荣誉表彰，楼宇顺利申报“上海市示范类信息企业服务基地”。

### （三）金融业务多项指标再创历史新高

2025年公司金融板块继续发力，多项指标再创历史新高。其中华闻期货在此前高增长基础上，继续秉持“战略引领、科技创新、合规经营、专注服务”的核心经营理念，深入推进智能化转型，逐步构建起“AI+数据+算力+应用”四位一体智能生态，多项经营指标再次迈上更高台阶。客户权益规模已于年内突破100亿元，市场份额自2021年起连续五年保持行业前十。

浦浩投资立足稳健投资管理能力，基金管理规模不断扩大，管理费收入持续攀升。公司2025年在管理费收入和投资业务收益双重驱动下，净利润、净资产收益率等核心指标较往年实现跨越式增长。

新黄浦投资公司秉持稳健、专业和创新投资理念，在复杂多变的 market 环境中积极寻找优质投资机会，并且通过不良债权催收等多种渠道，大幅度提升盈利能力。

### （四）房产建设如期推进“保交付”任务顺利完成

公司各处房产建设严格按照节点要求如期推进，青浦项目住宅产品已于12月开始正式交付，年底前交付率已达98.1%。杭州临平项目、萧山项目年内全部完成收入结转。公司一如既往地坚决打赢了“保交付”的硬仗，守住了公司发展乃至生存的底线。

## 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

	2025年	2024年	本年比上年 增减(%)	2023年
总资产	20,004,697,244.30	19,159,945,400.09	4.41	20,339,732,257.91
归属于上市公司股东的净资产	4,538,071,523.19	4,496,888,559.17	0.92	4,430,719,021.52
营业收入	2,262,406,807.92	2,922,481,503.47	-22.59	3,056,398,990.62
利润总额	229,594,132.88	264,918,170.86	-13.33	175,932,971.58
归属于上市公司股东的净利润	67,609,743.66	81,708,479.32	-17.25	62,089,800.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	54,000,115.09	62,417,854.97	-13.49	21,416,557.03
经营活动产生的现金流量净额	2,150,658,112.34	15,404,241.10	13,861.47	-285,739,405.06
加权平均净资产收益率(%)	1.50	1.83	减少0.33个百分点	1.41
基本每股收益(元/股)	0.1004	0.1213	-17.23	0.0922
稀释每股收益(元/股)	0.1004	0.1213	-17.23	0.0922

## 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	232,185,590.88	156,618,527.98	99,751,317.93	1,773,851,371.13
归属于上市公司股东的净利润	77,585,732.56	24,044,761.66	35,230,565.96	-69,251,316.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	72,656,238.02	7,172,662.17	33,235,896.19	-59,064,681.29
经营活动产生的现金流量净额	134,407,118.77	1,181,902,555.86	385,178,960.06	449,169,477.65

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

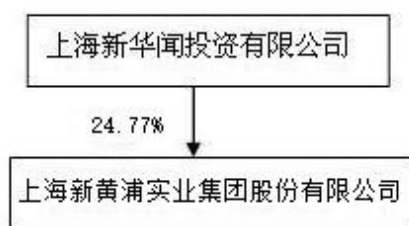
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）	29,829						
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	27,921						
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		国家
长城证券资管—上海新华闻投资有限公司—长城振兴1号单一资产管理计划	32,170,280	32,170,280	4.78	0	无		其他
上海盎泽私募基金管理有限公司—盎泽太和三号私募证券投资基金	17,856,400	27,347,300	4.06	0	无		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	0	21,034,430	3.12	0	无		其他

沈臻宇	200,100	16,089,800	2.39	0	无		境内自然人
张洁	0	14,810,000	2.20	0	无		境内自然人
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		其他
上海新黄浦(集团)有限责任公司	0	5,628,000	0.84	0	无		国有法人
福建天宝矿业投资集团股份有限公司	-1,200,000	5,330,000	0.79	0	无		境内非国有法人
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作为唯一委托人，设立长城证券资管-上海新华闻投资有限公司-长城振兴1号单一资产管理计划，并通过大宗交易方式受让原西藏信托有限公司-安坤5号、安坤8号持有的全部新黄浦股份。据此，上海新华闻通过长城振兴1号单一资产管理计划、西藏信托有限公司-丹泽1号集合资金信托计划，持有新黄浦股票32,170,280股、13,896,600股。</p> <p>本次调整属于新华闻及其一致行动人依托金融产品持股的内部结构调整。新华闻及其一致行动人合计持股数量和持股比例未发生变化。</p> <p>2、上海新黄浦(集团)有限责任公司是上海市黄浦区国有资产监督管理委员会下属子公司。</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《上市公司收购管理办法》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						

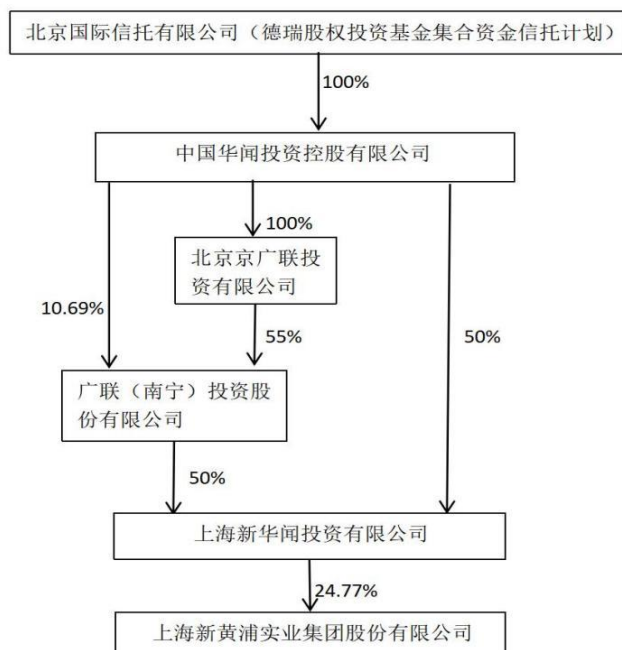
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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。

2025年度，公司实现营业总收入 252,173.66 万元，其中营业收入 226,240.68 万元，当年实现净利润 14,820.90 万元，归属于母公司股东的净利润 6760.97 万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润 5,400.01 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