

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
2021 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、准确、完整，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：公司 2021 年实现归属于母公司所有者的净利润 109,943,649.84 元，母公司实现 2021 年净利润 106,052,692.93 元，提取法定盈余公积金 0 元，加上年初未分配利润 2,236,575,870.64 元，归属于母公司实际可供分配利润 2,414,845,115.62 元。

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟定 2021 年度利润分配预案为：以 2021 年末总股本 673,396,786 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），共分配现金红利计 33,669,839.30 元。公司 2021 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 2021 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	蒋舟铭
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）房地产宏观经济市场分析：

2021 年年初房企“三条红线”和“集中供地”等政策落地，给整个房地产行业带来根本性变化，过去行业高杠杆、高周转、高回报的模式不复存在。中央继续实施稳健的货币政策，采取宏观审慎措施并加强对房地产金融潜在风险的识别。各地执行严格的贷款监管机制，进一步强化对房地产企业贷款业务管理的力度，严查违规贷款。在中央防范化解金融风险、坚决防止经营用途贷款违规流入房地产领域的背景下，北上广深等多个热点城市监管部门继续开展严查购房首付款来源和经营贷违规流入房地产市场等行为，审查范围持续扩大，审查力度持续加强，中央已明确实施房地产金融审慎管理制度，未来仍将坚决打击投机炒房行为，保障房地产平稳健康发展。

在“房住不炒”的大背景下，全国各地也密集出台各项调控措施，调控的方式主要从土地供给、信贷、利率、购房政策和融资等最核心的方面入手，调控的深度从新房市场深入到二手房市场，调控的范围进一步涵盖法拍房、赠与房、学区房等新兴热点领域。无论从政策的深度还是广度上都远超过去，加速市场降温，房地产行业销售也呈现“前高后低”的态势。

国务院政府工作报告强调“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”，政策上，将继续推进住房供给侧结构性改革，大力增加保障性租赁住房供给、完善城镇住房保障体系。上海出台《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，对于保租房的准入条件、配租规则、租赁价格、租金支付、租赁期间等方面进行了明确，同时也对保障性租赁住房的认定做了相关界定。

从长远来看，发展租赁住房市场，是我国构建房地产健康发展长效机制的核心内容之一。政府仍以支持、鼓励租赁市场发展为主，大力发展租赁市场的大方向十分明确。未来长租公寓市场将会被纳入强监管范围，实现从经营方式、租金定价、资金管理 etc 全方位管控，让长租公寓市场健康发展。

（2）公司从事的业务情况：

公司的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发、销售、出租为主。公司的业务板块分为商业办公地产开发、住宅地产开发、园区建设开发及长租公寓开发经营等。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。

公司房地产开发业务的主要产品为高端办公楼、普通商品房、科技园区、保障性住宅、长租房、多层洋房和别墅等。

（3）经营情况讨论与分析：

2021 年是公司发展历程中承前启后关键一年，公司领导班子调整充实、公司治理不断完善，新一轮发展规划启动实施。全体员工在公司党委、董事会和管理层的正确领导下，团结一心、迎难而上，顶住了宏观经济整体承压、房地产金融超预期紧缩，以及散发性疫情反复多变等多重压力，较好完成了年初预定的目标任务。

（一）工程建设赶抢进度达到预定节点要求

在疫情反复影响正常开工情况下，公司在建项目管理团队围绕节点目标要求不等不靠、群策群力，全力赶抢工程进度。

其中常州金坛项目排除商务洽谈不利因素，积极协调施工单位克服疫情影响，有效组织施工赶抢进度。截至年末，三个标段中 A 标段分户验收查验、整改工作基本完成，B 标段分户验收工作开始，春节前完成入户查验前完成整改，C 标段分户验收查验、整改工作基本完成，项目整体进度可控。

湖州南浔项目依据项目总控计划，倒排关键节点，主抓施工组织，重抓动态监控，常态化开展协调工作。及时督促各参建单位按时复工复产，克服外部市场环境突变导致的大宗建筑材料价格上涨，工程材料、设备无法按时进场等困难，采取约谈、发函、召开专题协调会等措施，最大程度减少对工程进度总体影响，顺利完成两地块年度各关键节点施工任务。

闵行吴泾长租公寓项目对施工进度动态管控。有效持续提高结构施工效率，保证了 2021 年建设任务提前完成。目前主体结构全部完成，外墙涂料完成 80%以上，室内精装修完成约 80%，室外总体完成 50%，地下车库基本完成。

闵行梅陇长租公寓项目围绕“抢抓时间、稳步推进”总体方针，加班加点、全员参与。目前 1-6 号楼室内外粗装饰完成，人防地下室主体结构验收完成。项目主体结构封顶、主体结构验收和外脚手架拆除，均较全周期计划提前完成。

松江保障房项目按时完成小区电梯检测，整体工程移交物业公司，推进两项目沿街商铺煤气管道铺设工程，完成两项目契税核定并取得住宅大产证，高效完成总包、分包及配套工程竣工结算审核工作；奉贤南桥保障房项目根据工程竣工验收要求，提前完成项目沉降观测、车位测绘、环保验收、水质检测等专业服务单位的招标比价，确定了相关单位并签署相关合同，取得综合竣工验收通知书、交付证，实现集中交付；宝山顾村保障房项目克服疫情防控及供电配套工程延迟等困难，制订非常规竣工交付实施方案，先后手续无缝衔接，平行手续提前筹划，全体人员两个月时间全勤无周末，打赢了这场“保交付”的硬仗。

（二）房产销售抢抓机遇保持良好势头

2021 年，公司各处房产销售团队在调控力度不断加大形势下，及时转变工作策略，全力拓展销售渠道，较为成功地抓住上半年市场回暖产生的契机，尽可能对冲了房地产金融超预期紧缩带来的风险，继续保持良好势头，全年房地产销售回笼资金达到 36.05 亿元，超计划 71.67%。

常州金坛项目团队持续对周边重点竞争楼盘加强暗访，通过收集大量市场数据并分析汇总，为后期销售策略制定提供准确依据。项目公司根据加推房源销售节点，与销售代理公司开展一系列宣传推广、周末暖场、认筹推介会等营销活动并启动全员销售方案。全年合同销售金额合计 21.68 亿元，回笼资金 16.82 亿元（不含销售监管户资金）。

湖州南浔项目团队紧密追踪政策动向并及时制订应对预案，积极申请备案价上浮比例，

预留销控较好位置房源，快速去化顶底库存。全年合同销售金额合计 11.54 亿元，回笼资金 11.28 亿元。

公司保障房建设团队积极对接对口政府部门，狠抓销售与回款。其中奉贤保障房项目全年回笼资金 0.94 亿元；宝山保障房项目全年回笼资金 1.79 亿元；松江保障房项目全年回笼资金 4.43 亿元。

（三）房产经营顶住压力不断贴合市场需求

在市场竞争与疫情影响双重冲击下，公司房产经营团队不断自我施压，不断推陈出新。其中科技京城管理公司牢牢抓住北京东路地区城市更新历史契机，主动适应区域发展、产业发展潮流趋向，把数字产业园建设确定为自身转型升级主要突破口，通过高质量服务“海派智谷”开发建设、积极引入建设科创平台载体，引导数字产业聚集地与高端办公区深度融合，力求实现科技京城物理空间和产业结构的双效提升。年内物业费、租金收缴率实现史上首次双 100%，盈利水平创历史新高。出租率明显止跌回升，裙楼 2 万平米整体租赁工作取得重大进展，目前已开始细节谈判。

长租公寓项目团队一手抓建设，一手抓营销。通过积极走访、接洽周边园区与企业，深入了解企业、园区和相关目标客群的需求，加强客户维护工作，并在项目设计、建设、装修、定价等前期环节，全方位贴合客户需求。其中吴泾项目年内拓展了 40 家企业及周边园区，达成租赁意向协议 641 套，另有 200 套人才公寓租赁需求也在积极跟进中。目前已累计签订意向框架协议 2371 套，占全部房源 84.64%；梅陇项目及时启动营销方案编制工作，顺利完成营销定价体系建立、品牌宣传、市场调研等相关工作，目前已累积达成企业租赁意向 1055 套、纳入上海市级人才公寓套数 150 套、达成园区租赁意向 120 套，合计 1325 套。此外，公司新组建的长租公寓运营管理企业基本完成架构、制度、团队搭建并先期开展前介物管、信息物联和产品标准、服务标准确定等工作，为后续物业平稳移交做好准备。

（四）房产项目储备破冰起航

房产项目储备不足是制约公司前期以及近期发展最大的瓶颈，2021 年内，公司大力坚定信心、整合资源，秉持稳健发展的经营原则，积极寻找符合公司发展战略、匹配公司投资规模的投资项目，并且取得重大突破。年底一举摘得杭州临平、蜀山两宗地块，土地成交价合计 14.53 亿元，土地面积合计 5.53 万平方米，可建筑面积合计 11.47 万平方米。

（五）金融板块夯实基础总体实现触底反弹

2021 年，华闻期货在连年高增长基础上，一手抓结构优化、提高效益，一手抓创新驱动、转型发展，各项业务继续保持跨越式发展良好势头，主要经营指标再创历史新高，取得里程碑式进展。全年实现净利润 7318 万元，同比增长 930%；净资产收益率 19.8%，目标完成率 396%；日均客户权益 61 亿元，同比增长 78.87%；期末客户权益 58.88 亿元，同比增长 12.41%；资产管理业务规模（自主管理）23 亿元，同比增长 247%。各项数据均大幅超越行业平均水平及年初制订的考核指标。

在华南期货领跑带动下，公司金融板块汲取前期教训，狠抓内部建设，严把风险控制。公司设立金融业务管理部，建设金融专业化队伍，加速优化资源配置、严格风险把控机制。公司金融板块子公司经过清理、整顿，大幅压缩风险资产，稳步启动业务拓展，总体实现了触底反弹。

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

	2021年	2020年	本年比上年 增减(%)	2019年
总资产	21,441,169,624.77	20,092,913,489.24	6.71	15,125,988,713.40
归属于上市公司 股东的净资产	4,363,001,178.93	4,313,067,771.67	1.16	4,068,762,498.87
营业收入	3,586,081,119.42	1,194,129,800.85	200.31	1,276,105,232.14
归属于上市公司 股东的净利润	109,943,649.84	268,786,203.05	-59.10	-553,294,937.22
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益的净利 润	75,498,824.16	73,018,241.04	3.40	-607,765,277.51
经营活动产生的 现金流量净额	1,614,383,136.57	1,351,771,248.41	19.43	330,241,910.12
加权平均净资产 收益率(%)	2.53	6.39	减少3.86个 百分点	-12.53
基本每股收益(元/股)	0.1633	0.3991	-59.08	-0.8216
稀释每股收益(元/股)	0.1633	0.3991	-59.08	-0.8216

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	186,371,497.39	727,617,455.52	568,589,759.65	2,103,502,406.86
归属于上市公司 股东的净利润	30,513,090.55	46,125,759.09	1,145,380.26	32,159,419.94
归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益后的净利 润	29,659,261.91	9,333,378.72	1,348,705.06	35,157,478.47
经营活动产生的 现金流量净额	93,787,405.71	1,132,606,165.26	-269,010,568.47	657,000,134.07

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）		31,614					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		31,080					
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 投资基金合伙企业 （有限合伙）		115,162,770	17.10		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		31,923,241	4.74		质押	31,070,000	境内非国 有法人
北京禾晟源投资管 理有限公司—禾晟 源稳进二期私募证 券投资基金		28,436,530	4.22		无		其他
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
福建天宝矿业投资 集团股份有限公司	140,000	6,730,000	1.00		无		境内非国 有法人

上海新黄浦（集团） 有限责任公司		5,628,000	0.84		无		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—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。2、上海新黄浦（集团）有限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。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						

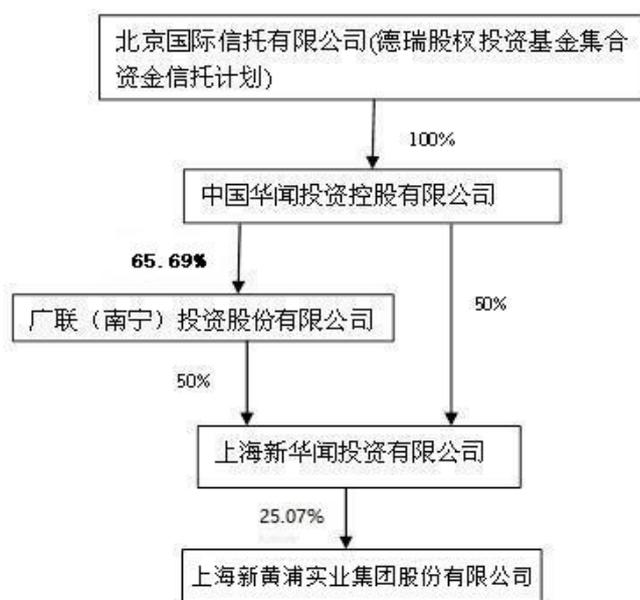
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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。

2021 年度，公司实现营业总收入 394,157.49 万元，其中营业收入 358,608.11 万元，当年实现净利润 14,528.94 万元，归属于母公司净利润 10,994.36 万元，归属于上市公司股东扣非后净利润 7,549.88 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