

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
2022 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：公司 2022 年实现归属于母公司所有者的净利润 56,476,015.48 元，母公司实现 2022 年净利润 112,842,557.04 元，提取法定盈余公积金 0 元，加上年初未分配利润 2,414,845,115.62 元，归属于母公司实际可供分配利润 2,432,605,514.86 元。

按照《公司章程》及相关法律法规规定，公司董事会拟定 2022 年度利润分配预案为：以 2022 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 0.26 元（含税），共分配现金红利计 17,508,316.44 元。公司 2022 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 2022 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) 公司所处行业情况：

2022年，面对需求收缩、供给冲击和预期转弱三重压力，房地产市场急剧降温，投资活力降低，消费者信心受阻，房企业绩普遍下滑，房地产行业进入变革期。

国家统计局数据显示，2022年全国土地购置面积1.01亿平方米，同比下降53.4%；商品房销售面积13.58亿平方米，同比下降24.3%；商品房销售金额约13.33万亿元，同比下降26.7%；中指研究数据显示，2022年TOP100房企累计全口径销售金额同比下降41.3%。房地产行业面对前所未有的下行压力，房地产企业多以促营销、保交付、快回款为目标，力保企业基本盘。

2022年四季度，中央明确支持刚性和改善性住房需求，信贷、债券、股权融资三箭齐发，满足房企合理融资需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，房地产市场开始逐步修复。

（2）公司从事的业务情况：

公司长期推进房地产、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、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，主要产品为高端办公楼、普通商品房、科技园区、保障房、长租房、多层洋房和别墅等。

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

（3）公司经营情况讨论与分析：

2022年是中国经济运行过程中极为特殊的年份，面对国内经济下行等多重考验，公司逆境求生、初心不改，守住了安全发展的企业阵地，总体稳住了公司经营基本盘，并为后续转型发展积蓄了动能。

（一）房产建设坚决打赢“保交付”硬仗

公司各处建设项目立足当地实际，鼓足干劲，全力完成预定计划，年内在全行业交付问题频发的背景下，克服重重困难，全年新开工3个项目面积23.17万平方米，总开工8个项目面积121.44万平方米，竣工4个项目面积80.06万平方米，共交付商品房4725套、租赁房4116套，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。

（二）房产销售努力探求突破反弹

2022年全国商品房销售同比巨减，公司各处在售项目在整体收缩的市场行情下，努力探求突破反弹。全年确认房产销售收入41.33亿元，超额完成年初预算。

新增销售、回款方面，杭州两项目开发销售是公司今年工作重中之重，项目公司一经组建就迅速形成战斗合力，短短半年内快马加鞭连续作战，其中临平项目6月26日完成首开，萧山项目7月9日完成首开。南浔项目销售额、回款额超额完成考核指标。各处保障房存量项目在政府财政资金状况极为紧张情况下，经持续努力，回款情况良好。

（三）房产经营总体保持平稳态势

在市场外部不利影响冲击下，公司房产经营团队紧紧围绕年度工作目标，不断改进工作方法，努力提升服务水平。科技京城管理公司在确保完成各项日常工作任务基础上，顶住压力，克服

困难，全年租金收缴率接近 100%，物业费收缴率 99.7%。南翔商办楼招租逆势创出 90.6%出租率，超额完成考核指标。公司长租公寓运营公司立足功能定位，基本完成建章立制、团队筹建、产品标准、交付界面及节点、前介物管、信息物联和服务标准确立等前期筹备工作，为正式投入营业打下了坚实基础。

（四）项目投资保持定力稳步推进

2022 年，在全国房地产行情加速分化背景下，公司及时调整目标市场，全力聚焦一线城市，坚持不懈、优中选优地筛选地块和合作对象，成功把握住了上海土拍政策调整带来的机遇，一举拍得上海市青浦区夏阳街道青松路西侧地块。公司时隔 10 年后再次在上海土地市场上斩获优质住宅地块，有效增厚了营收，为转型发展腾挪了空间。

（五）华闻期货多项指标再创佳绩

2022 年，华闻期货在此前高增长基础上，继续秉承“战略引领、科技赋能、人才立司、管理强司”经营理念，深入推进“1234”经营战略，通过以数字化转型为核心，打通高频、互联网、资管和财富管理三大战略板块互联互通，持续提升核心竞争力和品牌价值，多项经营指标再次迈上更高台阶。期末客户权益 83.15 亿元，日均权益 70.86 亿元，资产管理规模 25.09 亿元，超额完成全年目标；总成交量排名与市占率排名，继续位居行业第七位，非券商系第一位；净资产收益率 11.01%，显著高于行业平均水平。

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

	2022年	2021年	本年比上年 增减(%)	2020年
总资产	24,524,145,611.26	21,441,169,624.77	14.38	20,092,913,489.24
归属于上市公司股东 的净资产	4,380,621,475.52	4,363,001,178.93	0.40	4,313,067,771.67
营业收入	4,317,280,153.18	3,586,081,119.42	20.39	1,194,129,800.85
归属于上市公司股东 的净利润	56,476,015.48	109,943,649.84	-48.63	268,786,203.05
归属于上市公司股东 的扣除非经常性 损益的净利润	920,241.65	75,498,824.16	-98.78	73,018,241.04
经营活动产生的现 金流量净额	3,229,074,427.87	1,614,383,136.57	100.02	1,351,771,248.41
加权平均净资产收 益率(%)	1.29	2.53	减少1.2500个 百分点	6.39
基本每股收益(元 /股)	0.0839	0.1633	-48.62	0.3991
稀释每股收益(元 /股)	0.0839	0.1633	-48.62	0.3991

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	1,297,120,337.79	124,836,259.95	997,810,645.53	1,897,512,909.91
归属于上市公司股东的净利润	5,345,985.46	56,346,093.19	13,288,757.92	-18,504,821.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,558,626.29	4,680,765.58	15,815,645.64	-24,134,795.86
经营活动产生的现金流量净额	-914,524,029.33	858,289,613.70	1,507,418,386.15	1,777,890,457.35

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）		29,050					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		29,205					
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）		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	31,923,241	境内非国有法人
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	-320,000	28,116,530	4.18		无		其他
西藏信托有限公司—安坤 5		17,378,410	2.58		无		其他

号集合资金信托计划							
西藏信托有限公司—安坤 8 号集合资金信托计划	-1,270,000	15,591,870	2.32		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	-420,000	6,310,000	0.94		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、15,591,870 股、13,896,600 股。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。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						

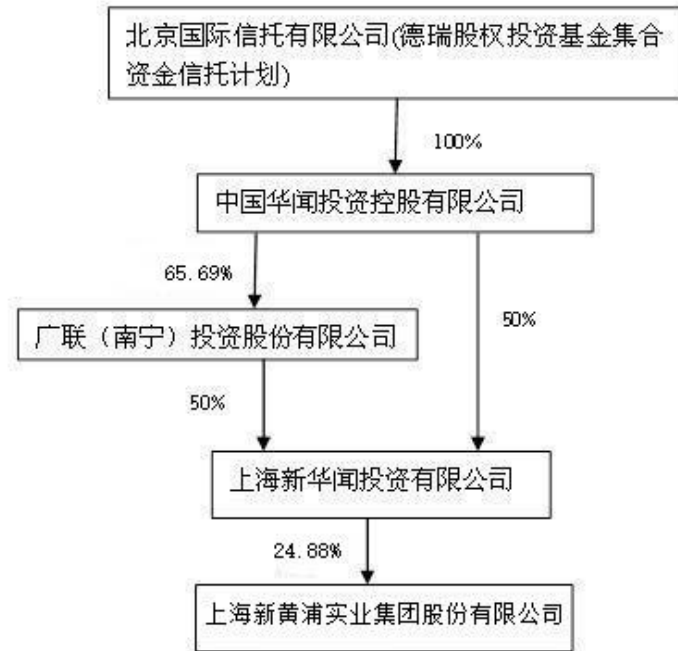
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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。

2022 年度，公司实现营业总收入 472,589.77 万元，其中营业收入 431,728.02 万元，当年实现净利润 6,498.43 万元，归属于母公司股东的净利润 5,647.60 万元，归属于母公司股东扣除非经常性损益后的净利润 92.02 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