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）商办招租拓宽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 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。

浦信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，在复杂多变的市场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	3,050,398,990.62
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	1,181,902,565.86	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

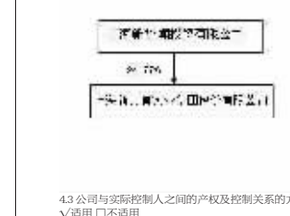
截至报告期末普通股股东总数（户）	29,829
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	27,921
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

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
上海鼎泽私募基金管理有限公司－鼎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
北京禾瑞跟私募基金管理有限公司－禾瑞跟稳进二期私募证券投资基金	0	21,034,430	3.12	0	无		其他
沈柳宇	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	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－安顺 5 号、安顺 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。 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。 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《上市公司收购管理办法》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。

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

证券代码:600638　证券简称:新黄浦　编号:临 2026-005

上海新黄浦实业集团股份有限公司 关于续聘会计师事务所的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 拟聘任的会计师事务所名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 4 月 20 日召开第十届二次董事会会议，审议通过了《关于支付公司 2025 年度审计报酬及聘任 2026 年度审计机构的议案》，同意继续聘任立信为公司 2026 年度财务报告和内部控制的审计机构，具体情况如下：

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

（一）机构信息

1、基本信息

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）由我国会计泰斗潘序伦博士于 1927 年在上海创建，1986 年复办，2010 年成为全国首家完成改制的特殊普通合伙制会计师事务所，注册地址为上海市，首席合伙人为朱建弟先生。立信是国际会计网络 BDO 的成员所，长期从事证券服务业务，新证券法实施前具有证券、期货业务许可证，具有 H 股审计资格，并已向美国公众公司会计监督委员会（PCAOB）注册登记。

截至 2025 年末，立信拥有合伙人 300 名、注册会计师 2,523 名、从业人员总数 9,933 名，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师 802 名。

立信 2025 年业务收入（未经审计）50.00 亿元，其中审计业务收入 36.72 亿元，证券业务收入 15.05 亿元。

2025 年度立信为 770 家上市公司提供年报审计服务，审计收费 9.16 亿元，同行业上市公司审计客户 12 家。

2、投资者保护能力

截至 2025 年末，立信已提取职业风险基金 1.71 亿元，购买的职业保险累计赔偿限额为 10.50 亿元，相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

近三年在执业行为相关民事诉讼中承担民事责任的情况：

起诉（仲裁）人	被诉（被仲裁）人	诉讼（仲裁）事件	诉讼（仲裁）金额	诉讼（仲裁）结果
投资者	金亚科技、周旭辉、立信	2014年报	尚余 500 万元	部分投资者以证券虚假陈述责任纠纷为由对金亚科技、立信所揭起民事诉讼，根据有权人民法院作出的生效判决，金亚科技对投资者损失的 12.25% 部分承担赔偿责任，立信所承担连带责任。立信投保的职业保险足以覆盖赔偿金额，目前生效判决均已履行。
投资者	保千里、东北证券、银信评估、立信等	2015年重组、2015 年报、2016 年报	1,096 万元	部分投资者以保千里 2015 年年度报告；2016 年半年度报告、年度报告；2017 年半年度报告以及临时公告存在证券虚假陈述为由对保千里、立信、银信评估、东北证券提起民事诉讼。立信未受到行政处罚，但有权人民法院判令立信对保千里在 2016 年 12 月 30 日至 2017 年 12 月 29 日期间因虚假陈述行为对保千里所负债务的 15% 部分承担补充赔偿责任。目前胜诉投资者对立信申请执行。法院受理后从事务所账户中扣划执行款项，立信账户中资金足以支付投资者的执行款项，并且立信购买了足额的会计师事务所职业责任保险，足以有效化解执业诉讼风险，确保生效法律文书均能有效执行。

3、诚信记录

立信近三年因执业行为受到刑事处罚无、行政处罚 7 次、监督管理措施 42 次、自律监管措施 6 次和纪律处分 3 次，涉及从业人员 151 名。

（二）项目信息

1、基本信息

项目	姓名	注册会计师执业时间	开始从事上市公司审计时间	开始在本所执业时间	开始为本公司提供审计服务时间
项目合伙人	崔志毅	2003年	1998年	2003年	2025年
签字注册会计师	李羊涛	2022年	2013年	2013年	2024年
质量控制复核人	江强	1995年	2001年	2002年	2024年

（1）项目合伙人近三年从业情况：

姓名：崔志毅

时间	上市公司名称	职务
2025年	上海新黄浦实业集团股份有限公司	签字合伙人
2025年	优刻得科技股份有限公司	签字合伙人
2023年	上海国际机场股份有限公司	质量复核合伙人
2023年	普蕊斯（上海）医药科技开发股份有限公司	质量复核合伙人
2023年－2025 年	上海宽惠网络科技股份有限公司	质量复核合伙人
2025年	天津国安盟固利新材料科技股份有限公司	质量复核合伙人
2025年	安井食品集团股份有限公司	质量复核合伙人
2025年	上海沪工焊接集团股份有限公司	质量复核合伙人
2025年	上海临港控股股份有限公司	质量复核合伙人

（2）签字注册会计师近三年从业情况：

姓名：李羊涛

时间	上市公司名称	职务
2024年	上海新黄浦实业集团股份有限公司	签字会计师

（3）质量控制复核人近三年从业情况：

姓名：江强

时间	上市公司名称	职务
2024年－2025 年	老凤祥股份有限公司	项目合伙人
2023年－2025 年	苏州固锝电子股份有限公司	项目合伙人
2023年－2025 年	江苏常熟汽饰集团股份有限公司	项目合伙人
2024年－2025 年	北京奥赛康药业股份有限公司	项目合伙人
2024年－2025 年	华辰精密装备（昆山）股份有限公司	项目合伙人
2023年－2024 年	上海益诺思生物技术股份有限公司	项目合伙人
2023年	上海百联集团股份有限公司	项目合伙人
2023年－2025 年	上海物资贸易股份有限公司	质量控制复核合伙人
2023年－2025 年	上海锦和商业经营管理股份有限公司	质量控制复核合伙人
2024年－2025 年	上海新黄浦实业集团股份有限公司	质量控制复核合伙人
2023年－2024 年	婺草生态环境（集团）股份有限公司	质量控制复核合伙人
2023年	厦门金达威集团股份有限公司	质量控制复核合伙人
2023年－2025 年	内蒙古小草数字农业生态股份有限公司	质量控制复核合伙人
2025年	厦门中枢新材料科技股份有限公司	质量控制复核合伙人

2、项目组成员独立性和诚信记录情况。

项目合伙人、签字注册会计师和质量控制复核人不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

上述人员过去三年没有不良记录。

3、审计收费

（1）审计费用定价原则

主要基于专业服务所承担的责任和需投入专业技术的程度，综合考虑参与工作员工的经验和级别相应的收费率以及投入的工作时间等因素定价。

（2）审计收费金额

公司于 2025 年 5 月 15 日和 6 月 6 日分别召开了第九届董事会 2025 年第一次临时会议和 2024 年年度股东大会，审议通过了《关于聘任公司 2025 年度审计机构的议案》，同意聘任立信为公司 2025 年度财务报告和内部控制的审计机构，2025 年度审计费用为 150 万元，其中财务报告审计报酬 110 万元，内部控制审计报酬 40 万元。

2026 年度审计费用确认原则不变，提请股东会授权公司管理层根据 2026 年度的具体审计要求和审计范围，与立信协商确定 2026 年度的相关审计费用等具体事宜。

二、续聘会计师事务所履行的程序

（一）审计委员会审计意见

公司审计委员会认为立信在对公司 2025 年度财务报告及内部控制审计的过程中，严格遵照中国注册会计师审计准则的规定，履行了必要的审计程序，收集了适当、充分的审计证据，审计结论符合公司的实际情况；认为立信具备为上市公司提供审计服务的经验与能力，在担任公司审计机构期间，勤勉尽责，独立、客观、公正地完成了与公司约定的各项审计业务并发表了独立审计意见。同意续聘立信为 2026 年度审计机构，聘期一年，负责财务报告审计及内部控制审计，并提交公司董事会审议。

（二）董事会的审议和表决情况

公司第十届二次董事会会议，全体董事一致同意续聘立信为 2026 年度审计机构，负责财务报告审计及内部控制审计，并提交公司 2025 年年度股东会审议。

（三）生效日期

公司本次续聘 2026 年度审计机构事项尚需提交公司 2025 年年度股东会审议，并自股东会审议通过之日起生效。

特此公告。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 22 日

证券代码:600638　证券简称:新黄浦　编号:临 2026-004

上海新黄浦实业集团股份有限公司 关于 2025 年度利润分配方案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 每股分配比例：每 10 股派发现金红利 0.31 元（含税）。

● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数，具体日期将在权益分派实施公告中明确。

● 在实施权益分派的股权登记日前若公司总股本发生变动的，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例，并将另行公告具体调整情况。

● 公司不触及《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称《股票上市规则》）第 9.8.1 条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

一、利润分配方案内容

（一）利润分配方案的具体内容

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。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间，因可转债转股、回购股份、股权激励授予股份回购注销、重大资产重组股份回购注销等致使公司 总股本发生变动的，公司拟维持分配总额不变，相应调整每股分配比例。如后续总股本发生变化，将另行公告具体调整情况。

（二）是否可能触及其他风险警示情形

项目	本年度	上年度	上上年度
现金分红总额（元）	20,875,300.37	24,915,681.08	18,855,110.01
回购注销总额（元）	0	0	0
归属于上市公司股东的净利润（元）	67,609,743.66	81,708,479.32	62,089,800.43
本年度末母公司报表未分配利润（元）	2,715,870,537.54		
最近三个会计年度累计现金分红总额（元）	64,646,091.46		
最近三个会计年度累计回购注销总额（元）	0		
最近三个会计年度平均净利润（元）	70,469,341.14		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额（元）	64,646,091.46		
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额（D）是否低于 5000 万元	否		
现金分红比例（%）	91.74%		
现金分红比例（E）是否低于 30%	否		
是否触及《股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形	否		

如上表所示，公司最近三个会计年度累计现金分红金额高于最近三个会计年度年均净利润的 30%，不触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第一款第（八）项规定的可能被实施其他风险警示的情形。

二、公司履行的决策程序

（一）董事会会议的召开、审议和表决情况

公司于 2026 年 4 月 20 日召开了第十届二次董事会会议，以 8 票同意、0 票弃权、0 票反对，审议通过了《公司 2025 年度利润分配预案》，此方案符合《公司章程》规定的利润分配政策，并同意将该议案提交公司 2025 年年度股东会审议。

三、相关风险提示

（一）本次利润分配方案结合了公司发展阶段、未来的资金需求等因素，不会对公司经营现金流产生重大影响，不会影响公司正常经营和长期发展。

（二）本次利润分配方案尚需提交公司 2025 年年度股东会审议通过后方可实施。

特此公告。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 22 日

证券代码:600638　证券简称:新黄浦　编号:临 2026-007

上海新黄浦实业集团股份有限公司 关于财务会计政策变更的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示：

● 上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）本次会计政策变更，系根据财政部于 2025 年 7 月 8 日发布的《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的相关规定，公司对相应会计政策进行变更，公司按照财政部上述文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。

● 本次会计政策变更不涉及对公司以前年度的追溯调整，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，亦不存在损害公司及股东利益的情况。

一、本次会计政策变更概述

公司于 2026 年 4 月 20 日召开了第十届二次董事会，审议通过了《关于公司财务会计政策变更的议案》。公司本次变更会计政策是根据财政部于 2025 年 7 月 8 日发布的《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的相关规定，公司对相应会计政策进行变更，按照财政部上述文件规定的起始日开始执行上述企业会计准则。

本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关通知的规定和要求进行的变更，无需提交股东会审议。

二、本次会计政策变更的具体情况

（一）变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部修订和发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

（二）变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按照财政部发布的《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定执行。根据金融工具确认计量准则，企业在期货交易场所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的，通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例，企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具，并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的，不应确认销售收入，而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益；企业期末持有尚未出售的标准仓单的，应将其列报为其他流动资产。对于按照前述合同约定取得的标准仓单，如果能够消除或显著减少会计错配的，企业可以在初始确认时选择以公允价值计量且其变动计入当期损益，并一致应用于符合选择条件的所有标准仓单。对于初始确认时已选择以公允价值计量且其变动计入当期损益的标准仓单，企业在后续期间不得撤销该选择。

除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

三、本次会计政策变更对公司的影响

本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关通知的规定和要求进行的变更，变更后的会计政策能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规的规定和公司的实际情况，不涉及对公司以前年度的追溯调整，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，亦不存在损害公司及股东利益的情况。

四、履行的审议程序和相关意见

（一）董事会审计委员会意见

董事会审计委员会认为：本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求而实施，符合《企业会计准则》及相关法律法规的规定，执行变更后的会计政策能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果且不会对公司财务报表产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。同意提交公司董事会审议。

（二）董事会意见

董事会认为：本次会计政策变更是公司根据财政部相关规定和要求进行的变更，变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规的规定和公司实际情况，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。同意公司本次财务会计政策变更。

特此公告。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

董事会

2026 年 4 月 22 日

（下转 208 版）

证券代码:600638　　证券简称:新黄浦

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2026 年第一季度报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示

公司董事会及董事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、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。

公司负责人徐俊、主管会计工作负责人徐俊及会计机构负责人（会计主管人员）张景明保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

第一季度财务报表是否经审计

□是 √否

一、主要财务数据

(一)主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减变动幅度(%)
营业收入	161,538,581.75	232,185,590.88	-30.43%
利润总额	185,589,764.40	82,341,319.25	125.39%
归属于上市公司股东的净利润	138,307,275.21	77,585,732.56	78.26%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-25,174,549.17	72,656,238.02	-134.65%
经营活动产生的现金流量净额	325,729,670.99	134,407,118.77	142.35%
基本每股收益(元/股)	0.2054	0.1150	78.61%
稀释每股收益(元/股)	0.2054	0.1150	78.61%
加权平均净资产收益率(%)	3.00	1.71	增加 1.29 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减变动幅度(%)
总资产	20,771,705,646.75	20,004,697,244.30	3.83%
归属于上市公司股东的所有者权益	4,676,378,798.40	4,538,071,523.19	3.05%

(二)非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	本期金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	215,717,539.04	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	11,071.70	
除同公司正常经营业务相关的有效期内保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	899,974.88	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	891,832.13	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,487,252.68	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减:所得税影响额	52,854,158.16	
少数股东权益影响额（税后）	-302,817.47	
合计	163,481,824.38	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

(三)主要会计数据、财务指标发生变动的情况、原因

√适用 □不适用

项目名称	变动比例（%）	主要原因
其他权益工具投资	3807.74%	报告期内公司认购公司发行保租房持有型不动产 ABS 所致。
其他非流动资产	-91.28%	报告期内公司发行保租房持有型不动产 ABS 转让项目公司所致。
预收款项	-35.33%	报告期内下属公司预收的租金减少所致。
应付职工薪酬	-49.59%	报告期内公司支付职工奖金及缴收工资。
应交税费	45.38%	报告期内公司利润增加相应计提的所得税增加。
其他应付款	83.35%	报告期内下属房产项目公司预收房款所致。
营业收入	-30.43%	报告期内下属房产项目公司结转销售收入减少。
利息收入	47.87%	报告