

上海新黄浦置业股份有限公司

2015 年度股东大会文件资料

2016 年 6 月 16 日

目 录

2015年年度股东大会会议须知.....	3
2015年年度股东大会会议议程.....	6
议案一：公司2015年度董事会工作报告.....	8
议案二：公司2015年度监事会工作报告.....	12
议案三：公司2015年度财务决算报告.....	14
议案四：公司2015年度利润分配议案.....	17
议案五：公司支付立信会计师事务所（特殊普通合伙）2015年度报酬及续聘公司 2016年度审计机构及内控审计机构的议案.....	18
议案六：关于公司董事会成员调整的议案.....	19
议案七：关于公司监事会成员调整的议案.....	20
独立董事 2014 年度述职报告	21

上海新黄浦置业股份有限公司

2015 年度股东大会会议须知

为了维护投资者的合法权益,确保公司 2015 年度股东大会的正常秩序和议事效率,根据《公司法》、中国证监会颁布的《上市公司股东大会规则》等有关规定以及《公司章程》,特制订会议须知如下:

一、为能及时、准确地统计出席会议的股东(股东代理人)所代表的持股总数,登记出席股东大会的各位股东务请准时出席会议。

二、设立股东大会秘书处,具体负责会议的会务工作。

三、董事会应当维护股东的合法权益,确保会议正常秩序和议事效率,认真履行法定职责。

四、股东参加股东大会会议,依法享有发言权、质询权、表决权等各项权利,并认真履行法定义务。

五、大会与会者不得侵犯其他股东的合法权益,不得扰乱会议的正常秩序或会议议程。对于干扰股东大会秩序和侵犯其他股东合法权益的,大会秘书处应当及时报告有关部门处理。

六、在会议召开过程中,股东要求临时发言或就有关问题提出质询的,应当在股东大会召开前向大会秘书处登记,发言顺序由大会秘书处统一安排。股东要求发言时不得打断会议报告人的报告或其他股东的发言,否则以扰乱会议的正常秩序和会议议程处理。

七、公司董事长、总经理及其他分管负责人,应当认真负责、有针对性地回答股东提出的问题。股东发言主题应与本次股东大会表决事项有关,与本次股东大会议题无关或将泄露公司商业秘密或可能损害公司、股东共同利益的质询,大会主持人或其指定的有关人员有权拒绝回答。

八、大会投票表决采用现场投票和网络投票相结合的方式。

九、本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的,既可以登陆交易系统投票平台(通过指定交易的证券公司交易终端)进行投票,也可以登陆互联网投票平台(网址:vote.sseinfo.com)进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的,投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

十、股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权,如果其拥有多个股东账户,可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后,视为其全部股东账户下的相同类别普通股均已分别投出同一意见的表决票。

同一表决权通过现场、上交所网络投票平台或其他方式重复进行表决的,以第一次投票结果为准。

十一、议案六、议案七采用累积投票方式,具体方式如下:

1、股东大会董事候选人选举、独立董事候选人选举、监事会候选人选举作为议案组分别进行编号。投资者应针对各议案组下每位候选人进行投票。

2、申报股数代表选举票数。对于每个议案组，股东每持有一股即拥有与该议案组下应选董事或监事人数相等的投票总数。如某股东持有上市公司 100 股股票，该次股东大会应选董事 10 名，董事候选人有 12 名，则该股东对于董事会选举议案组，拥有 1000 股的选举票数。

3、股东应以每个议案组的选举票数为限进行投票。股东根据自己的意愿进行投票，既可以把选举票数集中投给某一候选人，也可以按照任意组合投给不同的候选人。投票结束后，对每一项议案分别累积计算得票数。

4、示例：

某上市公司召开股东大会采用累积投票制对进行董事会、监事会改选，应选董事 5 名，董事候选人有 6 名；应选独立董事 2 名，独立董事候选人有 3 名；应选监事 2 名，监事候选人有 3 名。需投票表决的事项如下：

累积投票议案		
4.00	关于选举董事的议案	投票数
4.01	例：陈××	
4.02	例：赵××	
4.03	例：蒋××	
.....		
4.06	例：宋××	
5.00	关于选举独立董事的议案	投票数
5.01	例：张××	
5.02	例：王××	
5.03	例：杨××	
6.00	关于选举监事的议案	投票数
6.01	例：李××	
6.02	例：陈××	
6.03	例：黄××	

某投资者在股权登记日收盘时持有该公司 100 股股票，采用累积投票制，他（她）在议案 4.00 “关于选举董事的议案”就有 500 票的表决权，在议案 5.00 “关于选举独立董事的议案”有 200 票的表决权，在议案 6.00 “关于选举董事的议案”有 200 票的表决权。

该投资者可以以 500 票为限，对议案 4.00 按自己的意愿表决。他（她）既可以把 500 票集中投给某一位候选人，也可以按照任意组合分散投给任意候选人。

如表所示：

序号	议案名称	投票票数			
		方式一	方式二	方式三	方式…
4.00	关于选举董事的议案	—	—	—	—
4.01	例：陈××	500	100	100	
4.02	例：赵××	0	100	50	
4.03	例：蒋××	0	100	200	
……	……	…	…	…	
4.06	例：宋××	0	100	50	

本须知未尽事宜依照有关法律、法规办理。

上海新黄浦置业股份有限公司

二〇一六年六月十六日

2015 年年度股东大会会议议程

(一) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2016 年 6 月 16 日 13 点 30 分

召开地点：上海市新光影艺苑（上海市黄浦区宁波路 586 号）

(二) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自 2016 年 6 月 16 日

至 2016 年 6 月 16 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

(三) 现场会议议程：

(1) 主持人宣布大会开始；

(2) 宣布出席现场会议的股东（或股东代表）人数及所持有的表决权股份总数。

(3) 宣读股东大会下列议案：

序号	议案名称	投票股东类型
		A 股股东
非累积投票议案		
1	公司 2015 年度董事会工作报告	√
2	公司 2015 年度监事会工作报告	√
3	公司 2015 年度财务决算报告	√
4	公司 2015 年度利润分配预案	√
5	公司支付立信会计师事务所（特殊普通合伙）2015 年度报酬及续聘公司 2016 年度审计机构及内控审计机构的议案	√
累积投票议案		
6.00	关于公司董事会成员调整的议案	应选董事（3）人
6.01	选举叶桂峰先生为公司第七届董事	√
6.02	选举甘湘南女士为公司第七届董事	√
6.03	选举施爱育女士为公司第七届董事	√
7.00	关于公司监事会成员调整的议案	应选监事（1）人
7.01	选举千山先生为公司第七届监事	√

对中小投资者单独计票的议案：4、6、7

- (4) 听取《2015 年度独立董事述职报告》；
- (5) 股东及其授权代表发言及答疑；
- (6) 对上述各议案进行投票表决；
- (7) 统计有效表决票；
- (8) 宣布表决结果；
- (9) 由公司聘请的律师发表见证意见；
- (10) 签署会议决议和会议记录；
- (11) 大会结束。

上海新黄浦置业股份有限公司 2015 年度董事会工作报告

各位股东：

大家上午好！我受董事会委托，向大会作《2015 年度董事会工作报告》。

一、关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

（一）外围环境利弊互现

2015 年度，步入“新常态”的中国经济继续探底，传统经济增长动力更趋疲弱，各种新的矛盾与挑战不断显现，其中包括经济增速下滑、财政平衡比下降、金融市场波动加剧、传统工商企业生产经营状况进一步承压、房地产去库存任务显著迫近，等等。

中长期而言，房地产行业整体增速放缓已经是大势所趋。区域分化、城市分化使得核心城市核心区域的竞争将更加激烈。当然，严峻形势下新的机遇也在蕴生，创新创业大潮正在并且还将带来更多积极变化；各种稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的政策措施也在持续出台并落到实处。新黄浦置业在此经济“新常态”下，有必要、也有条件趋利避险，保持健康有序、稳中求进发展态势。

（二）房产开发陆续收尾

2015 年度，公司各相关部门、子公司严格遵照年初计划，充分发挥主观能动性，狠抓项目安全、质量与进度，目前各处房产开发在建项目陆续收尾。这些项目充分体现出新黄浦置业综合性、全产业链产品开发实力与优势，产品类型覆盖高端写字楼、酒店式公寓、科技园区、创意园区、保障性住宅、高端商品住宅等各个细分市场。

年内公司渐次进入竣工验收冲刺阶段的项目主要包括：北外滩“浦江国际金融广场”项目围绕工程竣工以及完成消防、绿化、环卫、档案、环保、卫生、交警、技防、竣工、规划、备案制等等环节，把握工作重点，如期完成工程竣工验收并交付使用。项目年初参加国家绿色建筑二星级标准评审，顺利取得绿色建筑二星级设计标识，年底获得上海市优质工程“白玉兰”奖与国优奖。

嘉兴科技京城一期(A)顺利完成竣工结算，科技京城一期(B)施工作业进入扫尾阶段。项目公司在工程建设过程中，不定期地对施工、监理单位现场管理人员履职情况进行督促、检查，定期（每周）召开工程协调例会和进行安全文明施工检查，及时解决、处理出现的问题，对施工进行全过程信息动态管理，确保实体工程质量与安全文明施工均保持良好状态。

松江“佘山一品”项目各项工作按照既定工程竣工验收时间节点，基本均达到可竣工验收实物量标准。项目公司精益求精建立每一户质量登记情况表，动态记录功能性质量系列数据。

（二）房产租售全面展开

报告期内，北外滩“浦江国际金融广场”项目公司积极寻找商业包租企业、营运商及租赁客户，不断改进推广、租赁、销售方案。

嘉兴项目团队多渠道开展“海派秀城”营销工作，2015 年底累计签订办公用房销售合同 105 套、销售面积 5200 平方米左右。目前项目公司仍在主动接洽代理公司并探讨切合市场实际的营销方案，为 2016 年导入新的销售代理单位和销售合作模式做好前期准备工作。

嘉兴“科技京城”招商引企工作过程中，在投入显著低于竞争对手情况下，通过联系政府职能部门推广项目招商信息，利用员工朋友圈、老租客带新客户等多种方式，年底累计签订办公用房租赁面积 6900 平方米，基本实现全年租赁面积目标。

青浦“欣沁苑”项目公司上半年完成网上销售前期准备工作，与当地政府就街坊级商业签订销售意向，回笼销售资金 4.3 亿元，办理进户手续 1762 套。“欣乐苑”回笼销售资金 1012 万元，办理进户手续 79 套。

公司于 2015 年内转让下属全资子公司北京世纪昌运商贸有限公司股权，该项股权转让年内为公司带来净收益 1.2 亿元。

（三）行业经营性信息分析

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	上海	鹤沙航城南馨佳苑	住宅	竣工销售	76,716.20	153,596.00	152,881.00		152,881.00	73,611.16	647.76
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工销售	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	136,157.92	1,000.00
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工销售	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	171,601.08	5,353.75
4	上海	浦江国际金融广场	办公	在建	13,830.00	74,901.90	120,057.40	120,057.40		260,000.00	16,023.05
5	上海	佘山逸品苑	住宅	预售	82,795.00	82,795.00	140,990.00	140,990.00		193,882.93	15,377.56
6	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	在建	83,687.00	175,329.00	177,688.68	154,032.58	23,656.10	95,113.22	9,744.39

2. 报告期内房地产销售情况

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	上海	鹤沙航城南馨佳苑	住宅	139,301.56	138,872.40
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	191,463.07
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	185,866.04
4	上海	佘山逸品苑	住宅	82,062.22	3,980.06
5	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	32,975.47	5,248.49

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	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	创邑金沙谷	办公	19,571.39	2,317.90	否	-
2	上海	创邑幸福湾	商办	27,434.85	2,402.40	否	-
3	上海	金皖 399 产业园	办公	11,472.05	416.83	否	-
4	上海	崂山路商业街	商办	3,063.06	411.75	否	-
5	上海	老码头二期	商办	20,009.35	4,230.36	否	-
6	上海	科技京城	办公	77,148.49	6,721.09	否	-
7	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	9,096.03	173.61	否	-

二、关于公司未来发展的讨论与分析

2016 年经济下行压力仍然较大，宽松的货币政策和积极的财政政策进一步发力。房地产市场受政策因素刺激迅速回暖。新兴产业方面，由于和国家整体经济结构转型发展需要相契合，预计将在国家政策、资源持续倾斜扶持下，继续获得高速发展。

根据公司实际运营情况，2016 年度新黄浦发展较有利的外围因素主要是：

- 1、货币环境持续宽松，企业融资成本有所降低；
- 2、房地产业在国民经济中的支柱作用进一步凸显，去库存压力倒逼实质性利好政策密集出台；
- 3、房地产市场分化趋势进一步加剧，包括上海在内的一线城市不动产估值可能出现较大幅度提升。

要抓住机遇就必须清醒认识、勇于战胜各种挑战。综合公司目前业务发展状况，以及外部形势变化趋向，总的判断是 2016 年度公司面临的挑战更为艰巨，其中主要体现在：

- 1、由于前期土地储备不足，2016 年度公司经营重中之中是聚力突破土地资源瓶颈。但是目前土地价格飙升幅度比之房价上升幅度更为显著，而这种土地价

格的快速上涨不仅严重挤压房地产企业未来盈利空间，甚至可能已经透支未来盈利；

2、公司目前的主要经营类资产集中在商业地产，2016 年度这些物业的经营租售工作受“新经济”冲击，同样面临严峻挑战；

3、金融类业务是公司着力打造的新的利润增长点，由于自身基数较小，再加之我国金融自由化进程不断加速，公司金融类业务在可能迎来跨越式发展的同时，也将面临更严峻的挑战，因为伴随监管政策放松，金融业竞争加剧且极可能出现大幅度行业洗牌。

针对迅速变化的市场形势，公司拟在未来时期进一步强化、优化房地产加金融这一“双轮驱动”发展战略，依据在于房地产市场与金融市场一实一虚，具备最广阔的发展空间，同时，公司经过长期探索和拓展，已经在这两个业务板块积累起一定综合优势，而且公司目前现有的资源，以及后续可置信获得的潜在资源，可以支撑这两大业务板块滚动发展、联动发展，体现在：

1、把握区域性细分市场机会，做大做强房地产主业。公司在此方面的优势一是已具有成熟完善的管理、运营模式及高效务实的技术、管理团队；二是业务范围覆盖商品住宅开发、保障性住房建设、高端写字楼开发经营、酒店式公寓开发销售、高科技园区管理服务、创意园区建设与管理、专业市场商铺经营管理、房地产金融投资等全产业链环节；三是资产负债率显著低于平均水平，持有的物业变现能力也相对较强。

公司将在充分辨别区域性市场风险的前提下，审慎但又果断地选准仍处于价值洼地的区域性细分市场，发挥自身全产业链经营综合优势，进行投资或项目收储。

2、把握产品、服务细分市场机会，做精做优金融业务。公司将在研究加强现有业务品类相互衔接的基础上，找准金融产品、服务细分市场展开蓝海竞争，要通过做精做优特色业务，为公司获取稳定、可持续增长利润来源。

充分凭借公司参控的金融类子公司和关联公司在“期、基、信”领域的专业平台和优势，在不断提高投资收益率的同时，着力谋求各自领域与房地产开发经营业务的嫁接产品，将房地产金融服务做实做优。

以上报告提请各位股东审议。

上海新黄浦置业股份有限公司 2015 年度监事会工作报告

各位股东：

大家好！我谨代表公司监事会向本次大会作《2015 年度监事会工作报告》。

一、监事会的工作情况

2015 年上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”）监事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等法律法规，依法独立开展各项工作。于 2015 年 6 月 9 日经 2014 年度股东大会审议通过公司第七届监事人选，并经新一届监事会选举产生了监事长，顺利完成了监事会的换届工作。监事会成员勤勉尽职，对公司经营活动、财务状况以及高级管理人员履行职务等情况进行检查，列席公司董事会，在会议中能做到充分发表意见，实现有效监督。

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
2015 年 4 月 27 日召开第六届二十六次监事会	审议通过公司《2014 年度监事会工作报告》、《公司 2014 年年度报告及年报摘要》、《公司 2014 年度内部控制自我评价报告》、《公司 2015 年第一季度报告》
2015 年 5 月 19 日召开第六届二十七次监事会	审议通过《公司监事会换届选举议案》
2015 年 6 月 10 日召开第七届一次监事会	审议通过《选举公司第七届监事会监事长》
2015 年 8 月 20 日召开第七届二次监事会	审议通过《公司 2015 年半年度报告及摘要》
2015 年 10 月 26 日召开第七届三次监事会	审议通过《公司 2015 年第三季度报告》

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

本年度公司各项工作均依照相关法律法规和公司《章程》进行，有较完善的内部控制制度，公司决策程序较完善，未发现公司董事、经理执行公司职务时违

反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会加强公司财务检查和监督，除参加审议公司定期财务报告外，还加强对公司日常财务状况和预算执行情况的监督，参加公司经营会议，听取各子公司财务状况、预算执行情况和经营管理活动情况的工作汇报，提出意见和建议。认为：

1、公司高管层能严格执行公司《财务制度》、《上市公司对外担保制度》《公司内部控制制度》等各项制度规定，加强对财务费用、管理费用的控制，并取得了较好的成效。

2、对立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的公司 2015 年度财务报告审计意见，监事会认为审计意见真实反映公司的财务状况和经营成果。

四、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易，未发现有损害部分股东权益或者造成公司资产流失的情况。

五、监事会对内部控制自我评价报告的审阅意见

监事会对公司出具的《2015 年度内部控制评价报告》进行了审阅，认为该报告符合《企业内部控制基本规范》等法律法规的基本要求，公司内部控制运行有效。

以上报告提请各位股东审议。

上海新黄浦置业股份有限公司 2015 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2015 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，注册会计师葛勤、黄海签字，出具了标准无保留意见的审计报告。

现就公司 2015 年度财务决算情况向各位报告如下：

一、主要会计数据和财务指标

报告年度公司实现营业收入 119,444 万元，同比增加 18.05%；

归属于上市公司股东的净利润 22,676 万元，同比增加 33.62%；

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 7,492 万元，同比减少 46.03%；

经营活动产生的现金流量净额 49,351 万元，同比增加 56.34 %；

归属于上市公司股东的净资产 361,761 万元，同比增加 4.32 %；

总资产 937,881 万元，同比减少 7.2%；

基本每股收益 0.404 元，同比增长 33.77%；

加权平均净资产收益率 6.37%，同比增加 1.38 个百分点；

二、资产负债及股东权益状况

公司 2015 年末总资产 937,881 万元，与上期相比减少 7.2%；负债总额 544,437 万元，与上期相比减少 13.96%；股东权益总额 393,444 万元，与上期相比增加 4.13%；资产负债率为 58.05%，与上期相比减少 4.56 个百分点。

（一）资产方面，公司年末流动资产 713,579 万元，占总资产的 76.08%，主要为货币资金 82,695 万元，存货 560,016 万元，应收账款 1,822 万元；非流动资产 224,302 万元，占总资产的 23.92%，主要为长期股权投资 116,572 万元，

投资性房地产 77,791 万元。详细分析见下表：

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	826,951,266.87	8.82%	1,234,879,257.31	12.22%	-33.03%	本年度偿还银行借款
应收账款	18,226,454.68	0.19%	11,827,214.13	0.12%	54.11%	当期应收客户租金增加
预付款项	2,070,321.96	0.02%	28,251,275.76	0.28%	-92.67%	本年度预付工程款结转项目开发成本
可供出售金融资产	34,691,479.48	0.37%	25,684,479.48	0.25%	35.07%	下属子公司华闻期货购买权益性工具
其他非流动资产	1,400,000.00	0.01%	32,864,000.00	0.33%	-95.74%	以前年度购买的信托计划到期赎回

(二) 负债方面，一年内到期非流动负债与上期相比减少 94.50%，长期借款与上期相比增加 27.56%，短期借款减少 82,000 万元；应付账款 13,193 万元，与上期相比减少 35.36%，主要为下属项目公司支付预提土地款；其他流动负债 54,946 万元，与上期相比增加 51.08%，主要为下属期货公司应付货币保证金增加。详细分析见下表：

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
短期借款	100,000,000.00	1.07%	920,000,000.00	9.10%	-89.13%	偿还银行贷款 8.2 亿
应付账款	131,931,067.33	1.41%	204,093,637.52	2.02%	-35.36%	下属项目公司支付预提土地款
应交税费	46,144,593.43	0.49%	-73,070,426.48	-0.72%	163.15%	下属项目公司结转销售收入，相应转回预缴流转税
一年内到期的非流动负债	28,000,000.00	0.30%	508,875,000.00	5.04%	-94.50%	本年度偿还一年内到期的银行借款
其他流动负债	549,462,748.51	5.86%	363,691,230.90	3.60%	51.08%	下属期货公司应付货币保证金增加

(三) 股东权益方面，少数股东权益 31,682 万元，比年初增加 2.09%。归属于母公司所有者权益 361,761 万元，比年初增加 4.32%，其中：股本 56,116 万元，资本公积 102,758 万元，盈余公积 30,886 万元，其他综合收益 6,130 万元，一般风险准备 198 万元，未分配利润 165,670 万元。

三、现金流量状况

公司 2015 年末经营活动产生的现金流量净额 49,351 万元，同比增加 56.34 %，由于公司本年度部分房产项目进入完工决算结算，房产项目开发支出较去年同期下降，相应经营活动产生的现金净流量较去年同期增加；投资活动产生的现金流量净额 7,073 万元，同比增加 367.5%，主要是处置下属子公司北京世纪昌运商贸有限公司股权，实现投资现金净额 2.37 亿，从而投资活动产生的现金净额较去年增加较多；筹资活动产生的现金流量净额-60,976 万元，同比增长 26.79%，本年度贷款规模下降，相应支付的利息较上年度减少。

公司会计报表的编制基准及假设、主要会计政策、税项、会计报表项目注释、关联方及其他交易等在会计报表附注中都有详细披露，请参见公司 2015 年年度报告。

以上报告，提请各位股东审议。

上海新黄浦置业股份有限公司 2015 年度利润分配预案

各位股东：

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2015 年实现归属于母公司所有者的净利润 226,762,219.87 元，法定盈余公积金累计额已达到注册资本的 50%以上，不再继续提取，扣除当年实际支付普通股股利 56,116,398.80 元，加上年初未分配利润 1,486,062,252.38 元，实际可供股东分配利润为 1,656,708,073.45 元。

根据公司实际情况，经董事会审议决定：2015 年度利润分配采取派发现金股利的形式，拟以 2015 年末总股本 561,163,988 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.3 元（含税），共分配现金红利计 72,951,318.44 元，并决定不实施资本公积金转增股本。

以上预案，提请各位股东审议。

**关于支付立信会计师事务所 2015 年度报酬
及续聘公司 2016 年度审计机构及内控审计机构的议案**

本公司拟支付立信会计师事务所（特殊普通合伙），为本公司 2015 年度财务状况进行审计工作的报酬计壹佰壹拾万元整，为本公司内部控制进行审计工作的报酬计肆拾万元整。

并决定续聘立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计机构及内部控制审计会计师事务所。

以上议案，提请各位股东审议。

关于公司董事会成员调整的议案

《公司章程》第 108 条规定：“董事会由九名董事组成，设董事长一人，副董事长（执行董事）一人。”，目前公司第七届董事会成员为七人，因此公司董事会提议增补董事会成员议案如下：

一、经公司大股东上海新闻投资有限公司推荐，由董事会提名委员会向董事会建议，董事会拟增补叶桂峰先生为非独立董事候选人，同时不再担任公司监事会监事之职。

二、公司第七届董事李任先生因工作原因，不再担任公司董事之职，公司对李任先生在履职期间给公司的支持和付出表示由衷的感谢。

三、经公司股东上海市黄浦区国有资产监督管理委员会推荐，由董事会提名委员会向董事会建议，董事会拟增补甘湘南女士、施爱育女士为非独立董事候选人。

附：增补第七届董事会成员候选人简历

1、叶桂峰，男，1978年生，博士，曾先后任北京市创天律师事务所律师，华安保险资产管理公司（筹）法律合规组组长，领锐资产管理股份有限公司投资部总经理，现任北京市宝盈律师事务所律师。

2、甘湘南，女，1970 年生，中共党员，博士研究生，曾先后任新黄浦（集团）有限责任公司资产管理部经理、外滩源发展有限公司副总经理、新黄浦资产经营管理有限公司总经理（总裁助理级），现任外滩投资开发（集团）有限公司投资发展部经理。

3、施爱育，女，1965 年生，中共党员，大学学历，现任黄浦区国有资产总公司副总经理。

董事任期至第七届董事会任期届满。

以上议案，提请各位股东审议。

上海新黄浦置业股份有限公司 关于监事会成员调整的议案

因公司董事会推荐叶桂峰先生为非独立董事候选人，因此叶桂峰先生不再担任公司监事会监事之职。

经公司大股东上海新华闻投资有限公司推荐，监事会拟增补千山先生为公司第七届监事会非职工监事候选人。

附监事候选人简历：

千山，男，1968 年生，博士，曾先后任首都经济贸易大学经济研究所所长助理，粤海控股集团有限公司战略发展部高级经理，深圳市东深投资控股有限公司助理总经理，现任上海新华闻投资有限公司资本运营部总经理、都邦财产保险股份有限公司监事。

以上议案，提请各位股东审议。

上海新黄浦置业股份有限公司

独立董事 2015 年度述职报告

各位股东：

作为上海新黄浦置业股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们本着对全体股东负责的态度，切实维护广大中小股东利益的原则，严格按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》等法律、法规的要求，勤勉尽责地履行独立董事的职责和义务。现就独立董事2015年度履职情况报告如下：

一、 独立董事的基本情况

公司第六届董事会独立董事柴强、邢天荣、于小镭于2015年6月期满离任。2015年6月9日，经公司2014年度股东大会选举董安生、李良温、刘红霞为公司第七届董事会独立董事。

我们的个人工作履历、专业背景以及兼职情况如下：

1、董安生，男，1951年生，博士，党员。曾先后任北京林业干部学院任教，北京市中银律师事务所律师，现任中国人民大学法学院教授、博士生导师，兼任中国人民大学民商法律研究中心副主任研究员、商法研究所所长、财政与金融政策研究中心研究员、金融与证券研究所研究员、金融与财政政策研究中心研究员，中国证券法研究会副会长、中国比较法学会理事、中国国际法学会理事等，另兼任深圳仲裁委员会仲裁员，北京市地石律师事务所兼职律师。

2、李良温，男，1951年生，本科，党员。曾先后任中国人民保险河北省分公司副总经理，中国人寿保险股份有限公司精算部总经理，中国人寿保险股份有限公司副总裁，中国人寿财产险公司总裁，中国人民保险集团股份有限公司党委成员、副总裁，兼任中国人民人寿保险股份有限公司副董事长、总裁，现任兴业银行非执行董事。

3、刘红霞，女，1963年生，博士后。曾在北京中州会计师事务所从事专职审计工作，现任中央财经大学会计学院教授、博士生导师、博士后合作研究导师。曾获北京市教学名师、北京市优秀教师等称号，主要从事会计与财务管理教学和科研工作。

我们与公司之间不存在雇佣关系、交易关系、亲属关系，不存在影响独立董事独立性的情况。

二、独立董事年度履职概况

1、出席会议情况：2015年度公司共召开7次董事会会议、1次股东大会。

董事 姓名	参加董事会情况						参加股 东大会 情况
	本年应参 加董事会 次数	亲自出 席次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席 次数	是否连续 两次未亲 自参加会 议	出席股 东大会 的次数
董安生	5	2	3	0	0	否	
李良温	5	2	3	0	0	否	
刘红霞	5	2	3	0	0	否	
柴强（离任）	2	2	0	0	0	否	1
邢天荣（离任）	2	2	0	0	0	否	1
于小镭（离任）	2	2	0	0	0	否	

2、投票表决情况：对董事会审议的各项议案，我们做到了会前广泛了解相关信息，会中认真审核议案内容，在此基础上，独立、客观、审慎地行使表决权，对提交董事会审议的各项议案均投了赞成票。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

2015年度我们认真地履行了独立董事的职责，并严格遵照相关制度要求对公司重大事件发表独立意见。

（一）关联交易情况

根据《公司章程》、《独立董事制度》、《上市公司治理准则》、及《上海证券交易所股票上市规则》等相关规定，我们会认真审核公司关联交易事项，对其必要性、客观性以及定价是否公允合理、是否损害公司及股东利益等方面做出判断，并依照相关程序发表了独立意见。报告期内，公司未发生关联交易事项。

（二）对外担保及资金占用情况

1、关于公司2015年度对外担保情况：

我们的独立意见：根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）及《公司章程》的有关规定，我们对公司2015年度对外担保事项进行了认真核查，公司严格按照《公司章程》等规定，规范对外担保行为，控制对外风险。公司2015年内仅为控股子公司弘浦商业按照股权比例提供担保2425万元，为弘浦商业的全资子公司老码头文化创意有限公司提供担保1975万元。

2、关于公司与关联方资金往来，我们认为公司能够严格遵守相关法律法规及中国证监会的有关规定，未发现为控股股东及其他关联方提供违规担保；公司不存在将资金直接或间接地提供给控股股东及其他关联方使用的情形。

（三）聘任会计师事务所情况

具有从事证券相关业务资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙），已连续多年为公司提供审计工作。其在对公司2015年度财务报告及内控进行审计过程中，坚持客观、公正的原则，遵循会计师独立审计的准则，恪尽职守、勤勉尽责地履行了相关职责。我们同意续聘其为公司财务审计机构及内控审计机构，提交公司董事会及股东大会审议。

（四）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，公司实施了2014年度利润分配方案：以2014年末总股本561,163,988股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税），共分配现金红利计56,116,398.80元。公司2012、2013、2014年度累计分配利润超过了现金分红政策规定的现金分红比例。

（五）信息披露的执行情况

公司能严格按照《上海证券交易所股票上市规则》及监管部门有关信息披露管理规定的要求，坚持三公原则，认真履行信息披露义务。全年刊登公告事项共计33次（其中临时公告29次、定期报告4次），做到了信息披露的真实、准确、及时、完整及合规，没有出现相关更正或补充公告的情况，也没有受监管部门批评或处罚的情况。

（六）内部控制的执行情况

2015年度，公司根据内控的相关法规，结合中国证监会、上交所对内控工作要求，在强化日常监督和专项检查的基础上，对公司的关键业务流程、关键控制

环节内部控制的有效性进行了自我评价，形成了公司《2015年度内部控制评价报告》。

（七）董事会以及下属专门委员会的运作情况

公司董事会下设了战略、提名、薪酬与考核、审计共四个专门委员会，我们三人都担任了召集人和委员，有效地履行了独立董事的职责。报告期内专门委员会对各自分属领域的事项分别进行了审议，运作规范。

四、总体评价和建议

作为公司独立董事，我们严格按照法律、法规，以及公司《章程》等规定，本着客观、公正、独立的原则，切实履行职责，勤勉尽责，充分发挥独立董事的作用，维护了公司的整体利益和股东尤其是中小股东的合法权益。2016年度，我们将继续秉承谨慎、勤勉、忠实的原则以及对公司和全体股东负责的精神，进一步加强与公司董事、监事及管理层的沟通，更好的维护公司和中小股东的合法权益。

上海新黄浦置业股份有限公司独立董事

董安生

李良温

刘红霞