

上海新黄浦置业股份有限公司

2017 年度股东大会文件资料

2018 年 5 月 17 日

目 录

2017年年度股东大会会议须知·····	3
2017年年度股东大会会议议程·····	4
议案一：公司2017年度董事会工作报告·····	6
议案二：公司2017年度监事会工作报告·····	12
议案三：公司2017年度财务决算报告·····	14
议案四：公司2017年度利润分配和资本公积金转增股本预案·····	17
议案五：公司2017年年度报告及年报摘要·····	18
议案六：公司支付立信会计师事务所（特殊普通合伙）2017年度报酬及续聘2018 年度审计机构及内控审计机构的议案·····	19
议案七：关于增补董事的议案·····	20
议案八：关于增补监事的议案·····	21
独立董事 2017 年度述职报告 ·····	22

上海新黄浦置业股份有限公司

2017 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 2017 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、议案七、议案八采用累积投票方式。

本须知未尽事宜依照有关法律、法规办理。

2017 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：2018 年 5 月 17 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 2018 年 5 月 17 日

至 2018 年 5 月 17 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：

(5) 审议股东大会决议议案:

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 2017 年度董事会工作报告	√
2	公司 2017 年度监事会工作报告	√
3	公司 2017 年度财务决算报告	√
4	公司 2017 年度利润分配和资本公积金转增股本预案	√
5	公司 2017 年年度报告及年报摘要	√
6	公司支付立信会计师事务所（特殊普通合伙）2017 年度报酬及续聘 2018 年度审计机构及内控审计机构的议案	√
累积投票议案		
7	关于增补董事的议案	应选董事（1）人
7.01	选举仇瑜峰先生为公司第七届董事会董事	√
8	关于增补监事的议案	应选监事（1）人
8.01	选举张少华先生为公司第七届监事会监事	√

对中小投资者单独计票的议案：4、7、8

- (4) 听取《2017 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 2017 年度董事会工作报告

各位股东：

现就公司 2017 年度董事会工作报告如下，请审议。

一、经营情况讨论与分析

2017 年，公司全体员工严格对照年初制定的工作计划，妥善应对风险挑战，积极适应发展需求，全面推动新黄浦置业各项事业继续迈上新的台阶。

（一）房地产开发项目平稳进行

南浔项目是公司近期重点布局的业绩增长新来源，项目团队一经组建就迅速形成战斗合力，报告期内按照“抢抓时间、稳步推进”总体方针，化市场压力为动力，在平稳交接基础上克服规划调整重大困难，各项工作全面提前布置到位，很好地体现出向效率要效益的市场意识与凭实干出成果的扎实作风，南浔项目赶超进度首战告捷。

“新黄浦·花园名都”已于 2017 年 7 月 21 日如期开工。9 月 22 日开始进行首开楼栋 B4、B6、A9、A10、A11 挖土作业，11 月份基本达到预售条件；其中嘉顺公司 CD-04-01-010 地块建设工程规划许可证、施工许可证、预售许可证等亦顺利办结。

此外，经过不懈努力，南浔项目所属名都大酒店各项经营管理指标在交接完成后稳步提升，年内成功获评“金树叶级绿色旅游饭店”和“五星级旅游饭店”两项国家级称号，得到了当地政府部门充分肯定。

公司保障房建设团队全面确保各在建项目有序推进、各待建项目筹备到位，其中浦东、青浦两处保障房项目销售扫尾工作全部完成；松江南站大型居住社区动迁安置房项目监理、施工招投标完成，桩基工程已于 8 月初正式开工，10 月份顺利签订房源搭桥协议和差价协议；奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目顺利取得环评批复、发改委节能审查意见、发改委立项批复、交运批复、用地规划许可证、选址意见书等开工文件，同时按照政府控规调整方案，及时调整并完成了地质勘探、方案设计、扩初设计、围护设计、施工图审核及后续施工图优化等工作；顾村大型居住社区拓展区项目按照计划，年底前已办结停车（场）库审核意见、市容方案意见、用地规划许可证、防汛论证评审、扩初预审意见、基坑围护设计方案评审等证书。

（二）房产租售稳中求进

房产租售是公司实现业绩最基础环节。2017 年，公司各处房产项目经营团队依托合理科学的管理模式与不断创新的经营理念，总体完成预算要求。

南浔项目嘉顺地块于 2017 年 11 月 28 日按时开盘，开盘首日即大获成功，推出的 262 套房源首日销售 243 套，截至年底累计开盘 5.82 万平方米（取得预售许可证），年内完成合同销售面积 4.77 万平方米，合同销售金额 4.35 亿元，回笼资金 2.24 亿元，已开盘部分去化率达到了 90%，大幅超过年初计划和预算。这样的施工和销售进度，创造了公司同类业务新的纪录。

北外滩项目股权转让顺利完成，北外滩项目股权转让是公司董事会慎重决策后着力推进的战略性举措，为此公司秉持高度大局意识、责任意识，团结一致，群策群力，克服种种外部环境不利影响，在时间紧、任务重的情况下持续发扬拼搏精神、奉献精神、开拓精神、创新精神，超额、提前完成了艰巨任务。该笔转让最终成交价折合大楼整体估值达到 56.3182 亿元，较原计划溢价 12.64%，合计增加公司税前利润 3.475 亿元。经由此举，公司后续经营空间一举获得极大拓展。

新余山置业有限公司在政策环境、市场环境急剧紧缩背景下，对内提升品质、优化服务，对外不断丰富销售手段、改进销售措施，在 2017 年周边项目几乎无成交的情况下，全年完成合同销售 4.64 亿元、销售面积 1.44 万平方米、回笼资金 5.59 亿元，这些数据均在所处区域内名列前茅。

嘉兴项目团队在市场竞争非常激烈情况下，积极推进嘉兴科技京城一期(A)的出租招商工作，完成一期(B)项目竣工验收。嘉兴海派秀城全年签约销售 183 套，销售金额 8750 万元，回笼资金 7680 万元。

科技京城管理公司在多年实施和获得“三体系”（质量、环境、职业健康安全管理体系）和能源管理体系认证的基础上，进一步强化各体系要素之间的协调与衔接，不断优化管理资源，简化管理流程，提升管理效率，有效杜绝在管理体系实施过程中可能出现盲区和死角，提升服务管理的科学性、先进性，各项指标在常年保持突出绩效高起点基础上再上台阶。年内该公司还一举获得“全国文明单位”光荣称号，成为同行业中唯一获此荣誉的企业。

（三）金融板块锤炼内功

金融业务单元是公司着力打造的新增长来源。2017 年，在各项监管措施全面收紧、市场因资金面紧张风险放大的情况下，华闻期货积极推进各业务团队考核调整与风险管理子公司建设，夯实信息技术管理团队，确保公司安全运营，从制度和流程上规范公司各项业务，强化客户合规管理和风险控制，提高对客户综合性服务的价值。

浦浩投资围绕重点项目推进、加强内部管理、调整业务构架及完善内部制度三条主线开展工作。公司制订了《业务激励制度》，对公司开展项目投资过程中，

前、后台的奖励和处罚措施进行了明确,以最大限度地激发员工积极性与创造性。此外,公司还对现有规章制度进行了梳理和完善,针对投资业务,特别是非标类业务,新制订了《投资管理制度》,对从项目搜集、项目初审、立项管理、尽职调查、投资决策、投后跟踪管理、投资退出等投资业务全流程进行了细化,明确了组织管理与决策程序,以提升展开业务的合规性。同时,综合财务部优化了财务流程,完善各项财务制度,以加强风险控制。

新黄浦投资自2017年5月份成立以来,不断完善内部管理,积极开拓项目资源,业务进展较为理想,为今后的业务拓展打下良好基础。

二、报告期内主要经营情况

2017 年度,公司实现营业总收入 181,049 万元,其中营业收入 177,759 万元,比去年同期增长 57%,实现净利润 61,041 万元,比去年同期增长 451%。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	南浔浔南草荡漾北侧 A、C 地块	54,229.80	-	81,344.70	是	43,383.84	80
2	新顾城保障住房项目 0419-01 地块(欣康苑)	56,021.00	-	112,031.82	否	-	-
3	奉贤南桥基地大型居住社区 12-24A-04A 地块(欣平苑)	31,448.60	-	62,662.59	否	-	-

2. 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	76,716.20	153,596.00	152,881.00		152,881.00	74,136.55	87.88
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工	102,987.00	202,887.20	209,883.57		209,883.57	136,161.48	822.93
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工	93,717.00	207,340.62	212,267.58		212,267.58	171,619.21	5,549.11
4	上海	松江南站大型居	住宅	竣工	51,721.20	103,442.40	144,545.30	144,545.30		118,900.95	51,940.61

		住 社 区 基 地 C19-12-04 地 块 (欣哲苑)									
5	上海	松江南站大型居 住 社 区 基 地 C19-14-01 地 块 (欣畅苑)	住宅	竣工	25,221.00	50,442.00	71,228.96	71,228.96		57,879.21	26,059.31
6	浙江湖州	新黄浦花园名都 (嘉顺地块)	住宅	在建	84,454.00	135,126.00	204,375.00	204,375.00		105,000.00	3,049.00
7	上海	佘山逸品苑	住宅	预售	82,795.00	82,795.00	140,990.00		140,990.00	196,493.80	15,025.18
9	浙江嘉兴	嘉兴科技京城	商办	在建	83,687.00	175,329.00	177,688.68	75,931.00	100,055.02	95,113.22	8,595.74

3. 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	139,301.56
2	上海	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	193,239.53
3	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02
4	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	54,640.96
5	浙江嘉兴	海派秀城	商办	32,975.47	15,007.33
6	浙江湖州	新黄浦花园名都 (嘉顺地块)	住宅	135,126.00	47,690.44

4. 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	科技京城	写字楼	78,926.89	7,041.96	否	-
2	浙江嘉兴	海派秀城	商办	2,226.89	116.38	否	-
3	浙江嘉兴	嘉科一期 A	办公	15,830.34	272.56	否	-

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

1、行业政策趋势

未来时期，房地产市场将长期坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”主基调，短期调控与长效机制紧密衔接。短期调控以城市群为目标，限购限贷限售叠加，供应结构不断优化，调控效果逐步显现。长效机制以完善多层次住房供应体系为抓手，大力培育住房租赁市场，深化共有产权住房试点，在控制房价水平的同时，构建租购并举的房地产制度，推动房地产市场长期稳定发展。

2、行业发展趋势

(1) 十九大报告指出，中国特色社会主义已经进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。

(2) 加快住房制度改革和长效机制建设将是未来必然趋势。今后一段时间内,短期调控与长效机制的衔接将更为紧密,在调控市场的同时,推动住房观念变化,强化住房居住属性,完善并丰富居住生活生态体系,才能为房地产市场长远发展奠定更稳固的基础。

(3) 预计今后十年中国还将新增亿级单位城镇人口, 伴随而来的是庞大的居住及生活配套需求。随着生活方式的变化, 未来的居住附加需求将从传统的保洁、维修、安保等专业服务扩展至饮食、养生、托儿、养老等提升生活质量的配套服务, 在移动互联网变革潮流下, 社区综合服务具备巨大的市场潜力。

(二) 公司发展战略

公司在未来几年内仍将进一步强化、优化“双轮驱动”发展格局, 立足做实房地产主业, 做精做优金融业务, 着力提高品牌经营的水平, 使公司经营领域由房地产行业为主, 逐步形成房地产与金融投资并重的发展格局。

一、顺应未来行业发展趋势, 落实在房地产领域供给侧改革, 精准把握国家房地产政策调控效应, 密切关注经济形势、行业态势和市场走势变化, 科学厘定土地储备, 不断提升盈利能力和效率, 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, 发挥自身优势, 进行投资或项目收储。

二、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联动发展, 将房地产金融服务做实做优, 为股东创造稳中有升的利润回报。

(三) 经营计划

2018 年是公司发展进程中十分重要的一年, 公司将客观理性认识公司业务发展所处的宏观环境, 深刻分析房地产行业定位的调整所带来的严峻挑战, 并积极把握由此带来的发展机遇, 努力实现核心业务持续增长和创新业务有所突破, 进一步提升公司业绩和价值。2018 年, 公司计划实现营业总收入 15 亿元, 主要来自于房地产开发销售、房产租赁、酒店经营、物业管理以及金融期货业务五大经营板块; 其中公司核心业务房地产销售、租赁营业收入计划达到 13 亿元, 计划全年商品房销售合同金额达到 16 亿元以上。同时加强房地产项目储备, 确保公司房地产业务持续、稳定发展。

一、 房产开发

2018 年, 公司下属房产开发类项目公司及时制定切实可行的总进度目标与分阶段目标, 科学调配人力、物力、财力与机械设备等各项资源, 确保关键施工节点如期完成。

奉贤南桥共有产权保障房项目 2 月底前完成全部施工准备, 5 月底前完成项目桩基工程、护围工程, 11 月份启动主体结构施工, 年底前完成预售许可证办理准备工作。

松江南站大型居住社区动迁安置房项目 4 月底前完成基础工程, 8 月底前办

结预售许可证，11月底前主体结构封顶，年底前启动安装工程施工。

顾村大型居住社区拓展区项目2月底前完成全部施工准备，5月底前完成桩基工程、护围工程，10月底完成基础工程，11月份启动主体结构施工，年底前完成预售许可证办理准备工作。

南浔项目嘉顺地块抓好施工质量、进度和安全生产工作，全部达到预售标准；A、B、D地块设计方案要作进一步优化，下半年开工，争取年底前部分产品达到预售标准；年底前完成样板示范区结构、装饰、绿化工程结算，以及C、D地块桩基及基坑围护工程结算。

嘉兴科技京城项目面对当地严重过剩的商办房地产市场，积极做好市场跟踪，把握好开发节奏，计划在2018年内通过股权转让方式实现整体去化，争取早日回笼资金。

二、房产租售

由于房地产调控不断深入，房地产市场行情瞬息万变，因此必须树立高度紧迫感，主动贴近工作需要，创新思维，开拓进取，依托科学实用的体系，以及内外部联动的资源保障，合力完成全年租售目标任务。

南浔项目嘉顺地块尽快完成“花园名都”后续推盘销售工作，争取该地块全面开盘预售；及时启动A、B、D地块高层、洋房销售蓄客工作，以及项目合院产品营销推广工作。

余山一品项目争取在年内完成剩余90多套房源销售工作，力争合同总销售额要达到9.3亿元以上，回笼资金6亿元。

嘉兴海派秀城项目塔楼部分(LOFT和平层)计划年内完成销售135套约6750平米，回笼资金5467万元；制定落实商业裙房部分共35套约9585平米的销售推广计划。

科技京城管理公司保持物业服务费高收缴率，计划全年物业管理费收入4498万元，收缴率98%。并配合做好科技京城大楼物业出租工作，提升租金收入。

南浔花园名都大酒店要进一步完善提升管理意识与水平，实现营业收入近5000万元。同时，还要充分利用酒店市场渠道，通过假日营销、联合活动推广等实现与房产开发项目销售联动，形成两者互惠互利双赢局面。

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 2017 年度监事会工作报告

各位股东：

现就公司 2017 年度监事会工作报告如下，请审议。

一、监事会的工作情况

（一）积极主动履责，加强监督职能

报告期内，公司监事会继续加强公司财务检查和监督。列席公司董事会，审议公司定期财务报告；参加公司季度和年度经营工作会议，听取各子公司关于财务状况、预算执行情况和经营管理活动情况的工作汇报；会同公司管理层对所属子公司进行项目巡查，参加现场经营分析会议；审阅内部审计报告，列席项目方案评审会，通过多种方式及时了解公司发展最新进展，掌握实施动态，积极发挥监督职责。报告期内，公司监事会还通过政府金融办班学习、座谈交流等方式加强法律、金融等方面知识的学习，提升自身业务素质，更好发挥监督履责作用。

（二）开展有效沟通，提升监督效率

公司监事会独立开展各项监督工作，针对监管重点和公司热点沿用实地调查研究的工作方式，掌握第一手信息资料。报告期内，监事会分别与公司有关部门和子公司负责人进行座谈，开展了专项调研，了解公司信息披露的实施情况、风控制度建设和执行情况。对公司信息披露体系建设、金融业务风控建设提出建议，促进公司内部管理不断提高。

（三）监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开三次会议，具体情况如下：

1、2017 年 4 月 26 日，第七届七次监事会会议，审议通过了以下事项：

- （1）《公司 2016 年度监事会工作报告》；
- （2）《公司 2016 年年度报告及年报摘要》；
- （3）《公司 2016 年度内部控制自我评价报告》；
- （4）《公司财务会计政策变更的议案》
- （4）《公司 2017 年第一季度报告》；

2、2017 年 8 月 28 日，第七届八次监事会，审议通过了《公司 2017 年半年

度报告及摘要》。

3、2017年10月30日，第七届九次监事会，审议通过了《公司2017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

报告期内，公司监事会依法对公司依法运作情况进行了监督，认为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，未发现公司董事与经营管理人员在履行相关职责时，有违反法律、法规、《公司章程》或其他损害公司利益的行为。

三、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司监事会对公司收购、出售资产的交易情况进行了监督，认为公司收购、出售资产交易价格合理，未发现内幕交易情况，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。

四、监事会对检查公司财务情况的独立意见

为维护股东的权益，报告期内，公司监事会对公司财务情况进行了检查和监督，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，加强了对财务费用、管理费用的控制，取得了较好的成效。

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《公司2017年度财务报告审计意见》，真实反映了公司的财务状况和经营成果。

五、监事会对内部控制自我评价报告的审阅意见

报告期内，公司监事会对公司内控实施情况进行了监督，监事会对公司出具的《2017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。

六、2018年监事会工作目标

公司监事会将继续按照依法合规、客观公正、科学有效的原则，对公司全体股东负责，运用法定职权并结合公司实际，忠实、勤勉、有效地履行监督职责。

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 2017 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2017 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，注册会计师陈勇、黄海签字，出具了标准无保留意见的审计报告。

现就公司 2017 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 177,759 万元, 同比增加 56.73%;

归属于上市公司股东的净利润 64,497 万元, 同比增加 530.91%;

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 2,968 万元, 同比减少 34.5%;

经营活动产生的现金流量净额-43,815 万元, 同比减少 176%;

归属于上市公司股东的净资产 420,943 万元, 同比增加 15.33%;

总资产 1,074,900 万元, 同比增加 1.88%;

基本每股收益 1.149 元, 同比增加 531.32%;

加权平均净资产收益率 32.81%, 同比增加 30 个百分点;

二、资产负债及股东权益状况

公司 2017 年末总资产 1,074,900 万元, 与上期相比增加 1.88%; 负债总额 641,930 万元, 与上期相比增加 0.38%; 股东权益总额 432,970 万元, 与上期相比增加 4.18%; 资产负债率为 59.72%, 与上期相比减少 0.89 个百分点。

（一）资产方面，公司年末流动资产 704,792 万元，占总资产的 65.57%，主要为货币资金 251,191 万元，存货 366,066 万元，预付账款 411 万元；非流动资产 370,109 万元，占总资产的 34.43%，主要为长期股权投资 134,080 万元，投资性房地产 77,009 万元。详细变动分析见下表：

资产项目变动表

单位：万元

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	251,190.54	23.37%	106,895.49	10.13%	134.99%	本年新增收到下属子公司鸿泰股权转让款
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6,393.59	0.59%	2,805.07	0.27%	127.93%	本年下属金融公司增加购买金融资产
预付账款	410.73	0.04%	11,088.06	1.05%	-96.30%	本年项目预付款结转开发成本
其他应收款	12,042.33	1.12%	6,830.14	0.65%	76.31%	本期转让鸿泰公司股权不再合并报表，对其垫付款转为应收款，以及下属金融公司应收投资款增加
买入返售金融资产	1,002.35	0.09%	4,903.31	0.46%	-79.56%	下属金融公司出售返售金融资产
存货	366,065.81	34.06%	572,383.40	54.25%	-36.05%	本期转让下属子公司鸿泰 30%股权，由于年末合并范围减少，存货相应减少
可供出售金融资产	75,898.11	7.06%	22,631.02	2.14%	235.37%	下属金融公司购买权益性工具

(二) 负债方面，负债总额 641,930 万元，与上期相比增加 0.38%； 详细变动分析见下表：

负债项目变动表

单位：万元

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
应付账款	17,741.23	1.65%	7,550.23	0.72%	134.98%	下属项目公司计提工程结算款
应交税费	22,016.79	2.05%	6,026.31	0.57%	265.34%	本年净利润大幅增加，相应计提企业所得税增加

(三) 股东权益方面，少数股东权益 12,027 万元，比年初减少 76.23%。归属于母公司所有者权益 420,943 万元，比年初增加 15.33 %，其中：股本 56,116

万元，资本公积 101,487 万元，盈余公积 30,886 万元，其他综合收益 4,771 万元，一般风险准备 227 万元，未分配利润 227,456 万元。

三、现金流量状况

公司 2017 年末经营活动产生的现金流量净额-43,815 万元，同比减少 176%，主要是公司下属项目公司支付项目土地款 10.13 亿；投资活动产生的现金流量净额 72,909 万元，同比增加 232.82%，主要是公司本年处置下属子公司鸿泰房地产公司取得投资活动现金流增加 11.7 亿，本年投资活动产生的现金净流量较上年同期增加较多；筹资活动产生的现金流量净额 115,202 万元，同比增长 417.59%，主要是原项目公司在合并期间内增加银行贷款 17.2 亿元，筹资活动的现金流量较去年增加。

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 2017 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 2017 年度利润分配和资本公积金转增股本预案

各位股东：

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计：公司 2017 年实现归属于母公司所有者的净利润 644,976,824.69 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， 年内计提一般风险准备金 282,070.75 元， 扣除当年实际支付普通股股利 56,116,398.10 元， 加上年初未分配利润 1,685,986,630.84 元，实际可供股东分配利润为 2,274,564,986.68 元。

经董事会审议决定的 2017 年度利润分配和资本公积转增股本预案，以 2017 年末总股本 561,163,988 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 3.5 元（含税），共分配现金红利计 196,407,395.80 元，并拟以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股，共计转增约 112,232,798 股。

以上预案，提请各位股东审议。

公司 2017 年年度报告及年报摘要

各位股东：

《公司2017年年度报告及年报摘要》已经公司第七届二十次董事会审议通过。

详见公司于2018年4月26日在《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站披露的《公司2017年年度报告摘要》 和在上海证券交易所网站披露的《公司2017年年度报告》。

提请各位股东审议。

关于支付立信会计师事务所 2017 年度报酬 及续聘公司 2018 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 2017 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 2018 年度审计机构及内部控制审计机构。

以上议案，提请各位股东审议。

关于增补董事的议案

经公司二股东中崇投资集团有限公司及一致行动人上海领资股权投资基金合伙企业(有限合伙)推荐,经公司审核仇瑜峰先生符合上市公司董事任职资格,拟增补仇瑜峰先生为公司第七届董事会董事候选人。

本议案已经公司七届二十次董事会审议通过。

附简历:

仇瑜峰,男,1981年生,硕士,民建会员。曾先后任上海盛玄集团有限公司董事长兼总裁,现任中崇集团有限公司董事长兼总裁,中崇投资集团有限公司董事长。

以上议案,提请各位股东审议。

关于增补监事的议案

经公司大股东上海新华闻投资有限公司推荐,拟增补张少华先生为公司第七届监事会监事候选人。

本议案已经公司七届十次监事会审议通过。

附简历:

张少华,男,汉族,1982年12月生,本科。2008年12月至今在广联(南宁)投资股份有限公司工作,先后担任广联(南宁)投资股份有限公司职工监事、董事会秘书。2014年9月至今任沈阳弘泰投资有限公司监事。2017年11月至今任上海新华闻投资有限公司资本运营部副总经理。

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

2017年度独立董事述职报告

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》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，本着对全体股东负责的态度，积极出席公司 2017年召开的相关会议，充分发挥自身的专业优势和独立作用，勤勉尽责地履行独立董事的职责和义务，现就独立董事2017年度履职情况报告如下：

一、 独立董事的基本情况

公司第七届董事会独立董事为董安生、李良温、刘红霞。

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，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：2017年度公司共召开7次董事会会议、3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	7	3	4	1	0	否	
李良温	7	3	4	0	0	否	1
刘红霞	7	3	4	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

2017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2017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2017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2017年内没有发生对外担保事项。

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2017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2016年度利润分配方案：以2016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2014、2015、2016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59次（其中临时公告55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

2017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《2017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。2018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