

上海新黄浦实业集团股份有限公司

2019 年度股东大会文件资料

2020 年 6 月 30 日

目 录

2019年年度股东大会会议须知·····	3
2019年年度股东大会会议议程·····	4
议案一：公司2019年度董事会工作报告·····	6
议案二：公司2019年度监事会工作报告·····	16
议案三：公司2019年度财务决算报告·····	19
议案四：公司2019年度利润分配预案·····	23
议案五：公司2019年年度报告及年报摘要·····	24
议案六：关于2020年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度及担保事项的 议案·····	25
独立董事 2019 年度述职报告 ·····	27

上海新黄浦实业集团股份有限公司

2019 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 2019 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。

本须知未尽事宜依照有关法律、法规办理。

2019 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：2020 年 6 月 30 日 13 点 30 分

召开地点：上海市北京东路 668 号东楼 16 楼上海科技京城管理发展有限公司多功能会议厅

(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 2020 年 6 月 30 日
至 2020 年 6 月 30 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 2019 年度董事会工作报告	√
2	公司 2019 年度监事会工作报告	√
3	公司 2019 年度财务决算报告	√
4	公司 2019 年度利润分配预案	√
5	公司 2019 年年度报告及年报摘要	√
6	关于 2020 年度公司及子公司向金融机构申请综合授信额度及担保事项的议案	√

注：对中小投资者单独计票的议案：4

(4) 听取“2019 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。

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2019 年度董事会工作报告

各位股东：

现就公司 2019 年度董事会工作报告如下，请审议。

一、经营情况讨论与分析

2019 年是公司发展历程中不平凡的一年，在这一年中，公司克服内外部形势严峻挑战，总体保持经营管理秩序稳定，长期向好态势依然。

（一）工程进度如期推进

2019 年，公司在建项目管理团队围绕节点目标要求，加班加点，全力抢赶工程进度。

其中宝山顾村大型居住社区拓展区共有产权保障住房项目 12 幢住宅、1 幢公建配套用房全部结构封顶。

奉贤南桥大型居住社区共有产权保障房项目 2019 年 9 月主体结构封顶，11 月主体结构验收完成，目前已进入装饰装修阶段。

松江南站大型居住社区动迁安置房项目两地块同时开发建设，截至年底，C19-14-01 地块土建及室外总体工程，包括所有住宅和配套公建室内外装饰工程、分户验收初验、室外雨污水及各配套排管、小区道路砼路面全部完成；安装工程及配套工程，包括小区水电施工、供水设备、供电工程、通信、有线电视、电梯安装全部完成。C19-12-04 地块土建及室外总体工程，包括所有住宅和配套公建室内外装饰工程、分户验收土建初验、室外雨污水及各配套排管全部完成；安装工程及配套工程，包括水电施工、电梯安装、供水设备、通信、有线电视、供电施工、燃气管道全部完成。

闵行紫竹科学园区租赁住宅项目 7 月正式开工，10 月主楼及地下车库桩基工程施工完成，目前围护桩施工完成 95%，坑内加固施工完成 80%。

闵行紫竹科学园区项目在去年底成功摘地基础上，迅速展开审批、设计、施工、运营多条线作战。通过不断精益求精，将商业配套改为设置于下沉式广场，将置换出的地上面积用于住宅，成功地将户均面积从 43 m²提高到 47 m²，大大增加了小户型住宅的舒适性，而下沉式广场内的商业配套设置，为该项目一举增加

了 2700 m²可经营面积，地面设置连廊、架空层等设计则为后续运营预留了各种可操作空间。年内项目团队积极对接周边潜力用房单位，及时了解对方需求、通报己方进度、提供个性化订制方案，年底前成功地与上海交大达成战略合作意向，双方签订了 4 栋住宅、5.6 万 m²、总套数 1094 套（占总套数的 39%）、6+6 年租赁框架协议。首期合同总价为 3.62 亿元，目前已收到租赁订金 1200 万元，大大缩短了现金回流的预计用时，提前锁定了相当部分经营成果，为公司进军租赁市场的战略决策实现了超预期的开门红。

闵行区梅陇镇租赁住宅项目地块于 2019 年 9 月成功摘得，年底前取得《建设用地规划许可证》并启动总包单位招标工作，目前项目团队正按照“抢抓时间、稳步推进”总体指导方针，积极推进项目建设与运营。

南浔项目公司 CD 地块商品房顺利交房。A 地块 5 月正式开工建设，年底前完成地下室结构底板混凝土浇筑施工并取得预售许可证。B 地块 12 月正式开工建设，年底前完成工程桩施工。D 地块 2019 年 9 月正式开工建设，年底前围护桩完成。CX-05-02-05B 地块 11 月份完成现场临水、临电接入和临时围挡，提请开工手续办结。

常州金坛项目 A 标段 5 月开工，6 月完成地下室结构封顶预售目标，9 月底 2 幢多层住宅结构封顶，年底前 3 幢高层住宅完成结构封顶，并基本完成二结构施工。B、C 标段 7 月开工，底前约 90%地下工程主体结构出土 0.00。

深圳大成基金项目年内完成包括人防、消防、规划、幕墙等单项验收和整体竣工初验，目前已开始主体工程合验、竣工备案、产权初始登记、二次消防改造报建以及室内精装修等准备阶段。

（二）房产销售逆势求进

在不断强化的房地产调控与金融去杠杆态势下，公司房产销售工作逆势求进，势头平稳。

其中佘山一品项目在周边竞品前后夹击、客户分流较为严重的不利局面下，紧密追踪市场走势，及时督促包销公司有效调整销售策略。经过努力，全年成交签约 45 套，签约面积 12715.79 平方米，成交均价 35615.66 元/m²，成交总价约 45288 万元，回笼资金 4.2 亿元，有力地支持了公司整体资金安排。

南浔项目团队一手抓工程，一手抓销售。年内通过加大广告投放、举办各类活动等方式，全方位、多层次提高项目品牌影响力。同时，项目公司进一步完善营销网络体系，初步形成了以“全民经济人”和上海、苏州房产中介为重点的营销网络体系，并且建立起营销团队按业绩考核、末位淘汰制度。截至年底，A 地块成交房源 159 套，完成去化 22.84%，成交总价 1.78 亿元。D 地块合院已定制

10套，总定制金额7461.8036万元。CD地块年内年销售洋房30套，合院7套，整体销售率达到95.81%，全年回笼资金3.16亿元。

常州金坛项目公司收集大量市场数据并分析汇总，制定市场月报为后期销售策略提供市场依据。每月对来访、来电客户情况统计分析，及时调整后期营销方式。年内已完成销售代理公司项目业务培训，系列推广宣传活动使蓄客人数明显增长。

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。年内松江南站项目C19-14-01地块累计收到建房价房款41264.85万元，C19-12-04地块累计收到建房价房款78472万元。奉贤南桥项目660套入选第六批次共有产权保障住房房源；66套入选第七批次共有产权保障住房房源，截至年底累计销售签约共578套，销售总金额约4.2亿元。宝山顾村项目1580套入选上海市第六批次共有产权保障住房房源、19套入选第七批次共有产权保障住房房源，截至年底累计完成销售签约1405套，销售总金额15.72亿元。

（三）房产经营业绩平稳

科技京城管理公司积极配合北京东路产业结构调整，顺应区域产业转型发展趋势。经营团队在对客户细致排摸基础上，进一步加强对目标客户的定位与规划，做好楼内租户结构调整，支持大企业、实体企业、高新技术企业发展，与优质企业建立良性合作共赢关系，有效提高楼宇入驻企业的品质。年内面对招商引资严峻形势，继续在往年高起点基础上保持业绩稳定。

南浔花园名都酒店面对激烈市场竞争，不断提升酒店辨识度与美誉度，推进差异化、特色化同行竞争。年内成功承办首届中国（南浔）国际美食文化博览会暨2019世界厨王（南浔）争霸赛，以全新的姿态展现在40余国来宾面前，并顺利成为政府各项指标运营示范单位。

（四）抓住契机顺利完成永华公司股权转让

公司于1992年参股5%投资上海永华房地产开发有限公司（以下简称“永华公司”），近年来永华公司受所处地段市政改造因素影响收益下滑造成该项股权投资分红逐年下降，2018年永华公司大股东对办公物业重新定位、实施全面改造后出租率直线下降，造成2019年亏损。为了盘活公司资产，集中优势资源做强主业，2019年度该项资产的出售被列入年度重点工作。公司相关工作团队在时间紧、任务重的情况下，及时完成转让前的审计、评估、转让协议沟通协调及关键节点跟踪配合等各项工作，成功地赶在年末关键时点前，及时完成了外币账户开立圆满

促成该笔交易，为公司增加7298万元的现金回笼，产生的收益由于执行新金融工具准则的影响未能在当年以净利润的形式体现，计入留存收益，相应提升了公司2019年末净资产6855万元。

（五）华闻期货抓抢市场业务规模实现跨越式增长

2019年，华闻期货通过引进全新团队，短短九个月内即全面呈现起飞态势。新的经营团队制订了“一体两翼”发展战略，即以经纪业务为主体，以资产管理和风险管理为两翼，明确了“12345”发展框架：即，将公司打造成具有衍生品财富管理特色、服务高净值客户的一个定位；以市场和IT为两大重点；建立财富管理、风险管理和资产管理三大平台；打造人才、IT、风控、研发四根支柱；建立以上海、华东、华北、华中、华南五大区域支撑的全国网络布局。同时，确立了扩大市场份额、夯实管理基础、提升核心竞争力“三步走”实施路径。经过努力，2019年华闻期货客户权益达到21.15亿元，同比增长12倍以上，行业排名一举跃至50名以内。此外，华闻期货代理成交量3100万手，同比增长657%；代理成交金额17836.6亿元，同比增长485%，成交规模行业排名从年初140名左右跃升至行业前20名以内。

（六）完善内部风控体系，针对性改进业务流程

2019年，针对存在的内控风险，公司严格审批贸易、投资等风险类业务，收紧内部管理权限。同时通过全面内部梳理，对金融类、贸易类子公司进一步细化内部分级授权管理体系，其中尤其对合同授权管理、信用权限管理和重大资金分级管理等相关流程，进行了针对性的改进与优化。此外，公司管理层针对西商钢贸预付款等风险资产，组建专项工作机制，调动一切可调动的资源，全力推进对已计提减值准备的投资项目的后续催讨工作，以最大限度减少公司损失。

（七）负债结构显著优化，偿债能力更趋稳健

2019年，由于房产预售收入和期货公司客户权益增加，公司资产负债率有所提升（期末数据为70%），但是公司期末有息负债率仅为28.7%，同比下降了30%。与此同时，2019年公司现金利息保障倍数从2018年度的-1.38倍提升至2.4倍，公司现金流状况对利息的保障能力明显提升。此外，2019年末公司短期借款为零，一年内到期的非流动负债仅为8600万元。由于公司2020年正在销售或预售的项目共计六个，预计年内回笼资金可达13亿至20亿元。各项指标表明公司无即期债务压力，有较强的短期及长期偿债能力。

（八）公司基本面依然稳固，未来发展前景可期

公司本年度出现亏损的主要原因为计提信用减值准备及保障房维修成本支出，如果扣除这些因素，公司2019年度扣非净利润相比去年同期增加0.74亿元。

因此总体判断，公司在2019年度通过全面梳理风险项目，对出现减值迹象的风险资产集中计提了减值准备，使公司资产质量得到了进一步夯实，风险类投资项目资产占比大幅下降，增强了企业后续可持续发展能力。公司基本面依然稳固，未来发展前景可期。

二、报告期内主要经营情况

2019年度，公司实现营业总收入131,616.58万元，其中营业收入127,610.52万元，年度发生亏损归属于母公司扣非后净利润6.07亿。公司年度内亏损的原因是当期计提了信用减值准备和保障房的维修成本，剔除上述两项因素后，归属母公司扣非后净利润同比增加0.74亿元。

2019年度公司经营活动现金流为正的3.3亿，主要是房地产业务产生的经营活动现金净流量增加和华闻期货客户权益增加所致。公司当期支付土地款8.55亿，不含土地款支出的经营活动现金净流量为11.85亿，显著高于前两年水平。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

√适用□不适用

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	南浔经济开发区塘南单元CX-05-02-05B地块	63,671.00		120,974.90	是	50,936.80	80%
2	闵行区梅龙镇02-03A01地块	22,680.20		58,968.00	否		

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

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	徐泾北城欣乐苑	住宅	竣工项目	102,987.00	202,887.20	209,883.57	0	209,883.57	141,543.23	0
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	竣工项目	93,717.00	207,340.62	212,267.58	0	212,267.58	177,555.46	0
3	上海	松江南站大型居	住	在建	51,721.20	103,424.2	148,031.8	148,031.8	0	118,90	21,687.

		住社区基地 C19-12-04 地块 (欣哲苑)	住宅	项目		5	6	6		0.95	17
4	上海	松江南站大型居 住社区基地 C19-14-01 地块 (欣畅苑)	住宅	在建 项目	25,222.00	50,432.04	72,805.04	72,805.04	0	57,879. 21	5,422.9 9
5	上海	奉贤南桥基地大 型居住社区 12-24A-04A 地块 (欣平苑)	住宅	在建 项目	31,448.60	62,662.59	92,859.15	92,859.15	0	59,964. 34	45,212. 60
6	上海	新顾城 0419-01 地块(欣康苑)	住宅	在建 项目	56,021.30	112,031.8 2	157,419.2 1	157,419.2 1	0	93,783. 74	21,059. 07
7	上海	闵行区吴泾镇紫 竹科学园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块	住宅	在建 项目	50,344.10	135,929.0 7	186,869.6 1	186,869.6 1	0	224.83 0.09	84,484. 84
8	上海	佘山逸品苑	住宅	竣 工 项 目	82,795.00	82,795.00	140,990.0 0	0	140.99 0.00	198.27 3.02	1,400.0 0
9	浙江 湖州	新黄浦花园名都 (四象府) CD	住宅	在建 项目	84,454.00	135,126.0 0	207,877.9 8	45,343.00	162.53 4.98	105.00 0.00	33,881. 40
10	浙江 湖州	新黄浦花园名都 (四象府北区) (A、B、D)	住宅	在建 项目	54,230.00	77,287.74	127,360.7 9	127,360.7 9	0	66,000. 00	8,424.6 9
11	常州	景浦华苑	住宅	在建 项目	138,382.00	276,763.0 0	413,372.3 2	413,372.3 2	0	340.94 6.04	19,233. 55

3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

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	徐泾北城欣乐苑	住宅	193,239.53	193,239.53
2	上海	徐泾北城欣沁苑	住宅	192,336.02	192,336.02
3	上海	松江南站大型居住社区基 地 C19-12-04 地块(欣哲苑)	住宅	109,639.08	103,531.50
4	上海	松江南站大型居住社区基 地 C19-14-01 地块(欣畅苑)	住宅	52,985.43	50,272.17
5	上海	奉贤南桥基地大型居住社 区 12-24A-04A 地块(欣平 苑)	住宅	66,605.94	40,092.69
6	上海	新顾城 0419-01 地块(欣康 苑)	住宅	117,467.64	99,070.71
7	上海	佘山逸品苑	住宅	82,359.56	78,174.43
8	浙江嘉兴	海派秀城	商办	32,975.47	21,418.82
9	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府) CD	住宅	164,373.72	147,221.37
10	浙江湖州	新黄浦花园名都(四象府北 区)(A、B、D)	住宅	56,087.49	9,767.20

报告期内，公司共计实现销售金额 105,952.87 万元，销售面积 78,559.45 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

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	办公	58,355.88	7,553.36	否	
2	浙江嘉兴	海派秀城	商办	2,393.00	45.72	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

√适用□不适用

2020 年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官重要一年,预计政策面将坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,以供给侧结构性改革为主线,以改革开放为动力,推动高质量发展,坚决打赢三大攻坚战,全面做好“六稳”工作,统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定,保持经济运行在合理区间,确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官,同时为“十四五”发展打下坚实的基础。

房地产方面,在国家坚持“房住不炒”和“因城施策”的大背景下,不把房地产作为刺激经济的手段,预计将重点培育发展政策性租赁住房、着力完善城镇住房保障体系。切实做到稳地价、稳房价、稳预期,稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制,房地产行业将延续平稳健康发展的趋势。

(二) 公司发展战略

√适用□不适用

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,立足做实做强房地产主业,做精做优金融业务,着力提高品牌经营水平,使公司经营领域由房地产行业为主,逐步转型为房地产与金融投资并重的发展格局。

1、顺应未来行业发展趋势,落实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,不断提升盈利能力与运营效率,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,进行各种形式投资或项目收储。

2、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精做优,为股东创造稳中有升的利润回报。

(三) 经营计划

√适用□不适用

2020 年是公司三年规划承前启后重要一年，在此一年中，公司外部形势压力大，自身转型任务重，公司全体员工要以更为进取的精神面貌、更为扎实的工作作风、更为密切的团结协作、更为敏锐的创新思维，确保公司经营效益与管理水平全面迈上更高台阶。

2020 年，公司计划实现营业总收入约 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 12 亿元。

(1) 房产开发

2020 年，公司下属房产开发类项目公司要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。同时还要进一步加强各专业协调配合、工程质量控制、安全生产控制、工程进度控制，以及成本投资控制等各项管理工作。

具体到各个项目，松江南站项目要在 4 月前取得竣工备案证书，6 月底前实现集中交付；宝山顾村项目要在 4 月底前主体工程结构完工；奉贤南桥项目要在 11 月底前，完城市政配套工程及小区室外总体、景观绿化工程；闵行紫竹科学园区租赁住宅项目要在 7 月底前，形象进度出土 0.0 线；闵行区梅陇镇租赁住宅项目要在 4 月底前，桩基工程开始施工，年底前完成二次结构地上七层施工。

南浔项目要加快 A、B、D 地块工程建设，3 月底前取得 A、B 地块预售许可证，5 月底前 B 地块结构封顶，10 月底前 D 地块结构封顶，12 月底前 A 地块结构封顶；5 月底前完成南浔国际会议中心主体结构封顶，10 月份交付酒店使用；CX 地块要加快审批手续完成，2 月份取得建筑工程施工许可证，6 月底前地块内售楼部样板区开放，9 月底前取得预售许可证，10 月 1 日开盘销售。

深圳大成基金项目要在 3 月底前，完成主体工程合验、竣工备案、产权初始登记；9 月底前，完成室内精装、景观绿化施工；12 月底前，完成精装等二次施工全面验收工作，具备交付使用条件。

(2) 房产销售

由于房地产调控不断深入，房地产市场行情下行调整，公司各处房产销售团队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，依托科学实用的销售体系，以及内外部联动的资源保障，合力完成全年销售目标任务。

南浔项目要依托多渠道、全方位销售宣传，最大限度完成楼盘去化。2020 年内要完成 C、D 地块剩余房源销售，A、D 地块开盘去化 50%，回款 1.9 亿元，CX 地块开盘去化 25%，回款 1.5 亿元。

余山一品项目要进一步积极拓展分销渠道，年内完成剩余房源。

(3) 房产经营

经济增速探底徘徊期间，房产经营势必面临更严峻挑战，因此 2020 年，科技京城管理公司要按照市、区两级政府对北京东路产业结构调整的要求，进一步明确市场定位和规划，通过“优化”和“引进”两步走，将现有企业诚信度低、经营不善、行业发展与产业规划方向不符的企业逐步优化调整；同时，加大对外宣传力度，吸纳高科技、高技术、高知名度类企业入驻，以信息服务业企业为发展重点，打造高科技产业集聚地，逐步优化科技京城入驻企业结构，不断提升大楼品质，适时调整租金价格，努力增加经济创收。

南浔花园名都大酒店要进一步提升酒店管理服务水平，做好各渠道宣传推广，稳步提升市场占有率。

(4) 金融业务

金融业务团队要坚持一手抓发展，一手抓风控。各子公司要建立全面合规、全员合规、全程合规的管理体系与合规文化，通过对制度的完善、学习和考核，促进全员在基本制度层面和操作层面培养合规工作习惯；通过有组织、有针对性和有所侧重的稽核检查，对分支机构、部门与员工起到积极的督促与奖惩作用。二是要加强财务预算、成本费用管理，提高资金运用能力和对外投资能力，为公司发展提供科学的资金资本保障。三是要不断完善办公、办文、办事等日常管理，真正做到制度化、流程化、规范化。

(5) 项目投资

项目投资是关系公司未来时期能否发展，甚至能否生存的生命线所在，因此在新的一年中，公司要在较为困难的局面下，进一步整合资源、创新模式，力争在风险可控前提下，通过前融、合作开发等方式，在目标市场选择高周转的合适项目进行投资。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

凡事预则立，不预则废。做好 2020 年工作，首先就要充分认识当前面临的主要挑战，要在清醒预判到各种风险因素的前提下，未雨绸缪，提前应对，周密展开针对性举措闯难关，迎大考。

(1) 外部环境料将更为严峻

刚刚过去的一年中，中国经济内外部风险均超预期，中央经济工作会议指出，我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，结构性、体制性、周期性问题相互交织，“三期叠加”影响持续深化，经济下行压力加大。

再就行业整体态势来看，2019年四季度全国房地产投资已经出现下行趋势，如果考虑到前期土地购置增速较快，实际房地产投资下滑幅度可能更大。由此再考虑到当前房地产销售回落、房地产企业贷款与按揭贷款增速持续下降，预计2020年房地产市场还将进一步转入下行调整通道，而货币政策虽有边际放松，但“宽货币、紧信用”的组合仍将延续，对房地产企业的融资将继续严控。

此外，年初起突如其来的疫情挑战前所未有，1-2月我国固定资产投资、社会消费品零售、工业增加值同比增速分别为-24.5%、-20.5%、-13.5%，均为数据公布以来的最低水平，而且这波疫情究竟会对世界经济、中国经济造成何等程度不利影响，目前仍需加以观察。

（2）公司自身转型压力更为迫近

来自外部的挑战摆在面前，能否战而胜之的关键还在于自身。目前来看，公司各项工作对比市场竞争要求，仍存在较大提升空间。新的一年中，公司必须刻不容缓地加快转型步伐，其中尤其要着重解决好长期存在的体制性机制性问题：

1、激励机制仍不够完善。公司现有激励机制虽经多年实践检验并持续改进，但对比公司发展所需仍有许多不适用的地方，譬如岗位责任目标不清、薪资结构不尽合理、干好干坏差别不大、个人与集体以及短期与长期利益取向未必兼容等等，因此新的一年中，公司要紧紧扣住激励机制这个企业管理核心环节，下大决心、花大力气，立足创新、锐意改革，要通过更为细化、更具刚性的目标管理等举措，如薪酬激励改革、股权激励制度等，让能者多得，庸者少得；多劳者多得，不劳者不得。最大限度地激发员工积极性，把个人利益与公司利益真正紧密地捆绑到一起。

2、管理体制仍不够顺畅。当前市场形势切换极其迅速，倒逼公司管理体制相应调整。新的一年中，公司要在扁平化整体趋向下，通过更大力度管理创新、管理改进，持续优化管理体制。公司计划通过组织架构调整，进一步压缩管理层级、合并管理条线，使公司管控模式由原来相对集权的“操作管控型”转变为相对自主的“战略管控型”，赋予一线业务单元更多能动性。

3、金融板块仍需大力调整。金融板块是公司近年间着力发展的新业务增长点，但是迄今为止，这一板块的表现距离其在公司整体战略中应该担当的角色地位，仍然不太匹配，有些业务甚至暴露出较多风险苗头，因此新的一年中，金融板块中的华闻期货，要在继续保持业务规模跨越式增长态势的同时，以效益为目标，推动规模尽快转化为实际利润；其他金融类公司要立足自身业务实际，狠抓风控制度建设，落实责任追究机制，全力提高资产质量，要在制度、作风、意识、能力等方面进行全范围深入调整，为未来长期发展做好必要的基础整固。

以上报告，提请各位股东审议。

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2019 年度监事会工作报告

各位股东：

现就公司 2019 年度监事会工作报告如下，请审议。

2019 年，公司监事会根据《公司法》、《证券法》和《公司章程》等法规文件，继续秉承依法监督的工作理念和自身的履职权限，勤勉尽职，认真履行监事会的各项职责。监事会依法独立开展各项工作，对公司依法运作、经营管理活动、财务状况、董事会以及公司高管履责等方面的情况行使了监督职责，现将监事会当年工作情况报告如下：

一、监事会的工作情况

（一）监事会会议情况

报告期内，公司监事会成员列席了公司董事会现场会议，出席 2018 年度股东大会，并召开监事会会议四次。监事会会议的召集、召开程序符合《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的有关规定，会议情况如下：

1、2019 年 4 月 16 日，召开第八届一次监事会会议，审议通过了：

- （1）《公司 2018 年度监事会工作报告》；
- （2）《公司 2018 年年度报告及年报摘要》；
- （3）《公司 2018 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》；
- （5）《公司 2018 年度计提资产减值准备的议案》。

2、2019 年 4 月 29 日，召开第八届监事会 2019 年第一次临时会议，审议通过了《公司 2019 年第一季度报告》。

3、2019 年 8 月 28 日，召开第八届二次监事会，审议通过了以下事项：

- （1）《公司会计政策变更的议案》；
- （2）《公司 2019 年半年度报告及半年报摘要》。

4、2019 年 10 月 29 日，召开第八届监事会 2019 年第二次临时会议，审议通过了《公司 2019 年第三季度报告》。

（二）监事会履行职责情况

1、依法作为，规范履责

报告期内，公司监事会认真履行法律赋予的相关职责，积极参加公司股东大会，派员列席董事会会议；召开监事会会议，审议公司定期报告和有关议案；关注公司重大事项以及上市公司的信息披露，及时了解和掌握公司的经营决策、投资方案、财务状况和经营情况；持续开展公司财务检查和监督工作，积极推进公司内控建设；对公司董事、总经理和其他高级经营管理人员的履行职责情况进行了监督。

2、加强有效沟通，进一步完善信息收集渠道，提高监督工作效能

（1）报告期内，公司监事会通过派员列席公司办公会议，掌握公司最新实施动态；参加公司年度和季度经营工作会议，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；围绕公司资金状况，开展专项调研，与财务总监和财务、资金部门深入交流，通过多种方式及时了解公司业务开展情况和财务资金状况；审阅内部审计报告，关注重点领域，积极发挥监督职责。

（2）公司监事会独立开展各项监督工作，沿用实地调查研究的工作方式，围绕公司年度责任目标，与各子公司负责人及其经营管理人员进行座谈交流，对于房产项目还实地考察项目现场，以便收集掌握公司第一手业务信息资料，更好履行监督职责。

（3）为了更好监督履职，扩大信息收集范围，监事会在原有的信息收集基础上，结合公司实际，对信息来源做进一步梳理明确，构建良好工作机制，加强监事会的自身建设。

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股东大会、董事会会议的召开程序、决议事项、公司的决策程序、内部控制管理制度和公司董事、高层履行职责情况进行了监督，认为公司各项工作依照相关法律法规和《公司章程》进行，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，并开展专题调研，了解公司财务运行状况，认为：

1、公司高管层能遵守公司《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，公司财务报告的编制符合《企业会计制度》和《企业会计准则》的规定。

2、立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年度年报审计出具的保留意见的审计报告客观地反映了公司的财务状况和经营成果。监事会将持续关注并督促公司董事会和管理层进一步落实相关整改措施。

五、监事会对内部控制自我评价报告的审阅意见

报告期内，监事会对公司内控实施情况进行了监督，对公司出具的《2019 年度内部控制评价报告》进行了审阅，认为公司纳入评价范围的业务与事项出现了重大内部控制缺陷。由于存在这些缺陷及其对实现控制目标的影响，公司于内部控制评价报告基准日，未能完全按照企业内部控制规范体系和相关规定在所有重大方面保持有效的财务报告内部控制。监事会将持续关注并督促公司董事会和管理层进一步落实相关整改措施。

六、2020 年监事会工作目标

公司监事会将继续秉持依法合规、客观公正、科学有效的原则，在日常履职过程中不断总结经验，运用法定职权忠实、勤勉、认真履责，持续关注公司合规经营管理情况，发挥监督职能，对公司全体股东负责。监事会还将密切关注监管政策，督促公司遵守合规要求，不断完善内控管理机制，保障公司持续、稳定、健康的发展，维护公司和全体股东的合法权益。

以上报告，提请各位股东审议。

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2019 年度财务决算报告

各位股东：

公司 2019 年度财务报告经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，注册会计师刘楨、张斌卿签字，出具了保留意见的审计报告。

现就公司 2019 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 127,610.52 万元，同比增加 19.67%；

归属于上市公司股东的净利润-55,329.49 万元，同比减少 196.73%；

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 -60,776.53 万元，同比减少 1,686.63%；

经营活动产生的现金流量净额 33,024.19 万元，同比增加 153.12%；

归属于上市公司股东的净资产 406,876.25 万元，同比减少 11.08%；

总资产 1,512,598.87 万元，同比增加 20.24%；

基本每股收益-0.8216 元，同比减少 196.73 %；

加权平均净资产收益率 -12.53 %，同比减少 25.54 个百分点；

主要指标变动表

单位：万元

主要会计数据	2019 年	2018 年	本期比上年同期增 减(%)	说明
营业收入	127,610.52	106,632.84	19.67%	报告期内商品房销售收入较上年同期增加，使得营业收入较上年同期增加。
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-60,776.53	-3,401.74	-1,686.63%	公司报告期内下属子公司计提信用减值损失 5.75 亿，使得本期扣非后净利润较上年同期减少较多。
经营活动产生的现金流量净额	33,024.19	-62,171.33	153.12%	报告期内下属子公司华闻期货客户权益增加及房地产业务现金净流量增加所致。

二、资产负债及股东权益状况

公司 2019 年末总资产 1,512,598.87 万元，与上期相比增加 20.24%；负债总额 1,085,675.49 万元，与上期相比增 37.10%；股东权益总额 426,923.38 万元，与上期相比减少 12.73 %；资产负债率为 71.78%，与上期相比增加 9.96 个百分点。

(一) 资产方面，公司年末流动资产 1,219,773.27 万元，占总资产的 80.64%，主要为货币资金 280,982.76 万元，存货 729,659.44 万元，预付账款 12,094.87 万元；非流动资产 292,825.61 万元，占总资产的 19.36%，主要为长期股权投资 142,812.89 万元，投资性房地产 56,201.65 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	280,982.76	18.58%	156,507.90	12.22%	79.53%	报告期内房产预售收入增加及期货公司客户权益保证金增加
结算备付金	654.12	0.04%	1,711.09	0.13%	-61.77%	报告期下属金融公司结构化产品变动所致
交易性金融资产	5,030.07	0.33%	862.26	0.07%	483.36%	报告期内下属金融公司增加债券等投资产品所致
应收账款	742.40	0.05%	1,341.18	0.10%	-44.65%	报告期内下属公司应收款项回笼所致
应收款项融资	700.00	0.05%	96,527.49	7.53%	-99.27%	报告期内应收票据兑付所致。
预付款项	12,094.87	0.80%	85,974.68	6.71%	-85.93%	报告期内下属项目公司开工，上年预付土地款转开发成本。
其他应收款	19,824.26	1.31%	9,697.21	0.76%	104.43%	报告期内下属公司应收西商钢贸欠款 1.6 亿转入所致
买入返售金融资产	1,858.50	0.12%	114.20	0.01%	1527.41%	报告期内下属子公司购买金融资产所致。
存货	729,659.44	48.24%	489,828.68	38.23%	48.96%	报告期内下属项目公司开工，上年预付土地款转开发

						成本。
一年内到期的非流动资产	36,730.14	2.43%	100,530.64	7.85%	-63.46%	根据新准则调整重分类所致
其他流动资产	131,496.70	8.69%	50,204.59	3.92%	161.92%	报告期内下属金融期货公司客户权益增加,相应应收客户保证金增加所致。
其他权益工具投资	12,753.93	0.84%	9,698.00	0.76%	31.51%	报告期内公司执行新金融准则,调整金融产品公允价值所致。
无形资产	399.23	0.03%	26.16	0.00%	1426.27%	报告期内下属金融公司购买金融软件产品
商誉	1,783.69	0.12%	3,200.97	0.25%	-44.28%	报告期内进行商誉减值测试,计提商誉减值准备所致
递延所得税资产	2,429.24	0.16%	638.43	0.05%	280.50%	报告期内计提可弥补亏损递延所得税资产所致
其他非流动资产	2,273.09	0.15%	369.02	0.03%	515.98%	报告期内新增合伙企业投资

(二) 负债方面, 负债总额 1,085,675.49 万元, 与上期相比增加 37.10%; 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
交易性金融负债	132.76	0.01%	56.13	0.00%	136.51%	根据新准则调整重分类所致
应付账款	45,683.67	3.02%	15,843.25	1.24%	188.35%	报告期内公司下属项目公司应付工程款增加所致。
预收款项	335,323.68	22.17%	251,102.03	19.60%	33.54%	报告期内公司下属项目公司预售房产, 取得预收款所致。
卖出回购金融资产款	0.00	0.00%	189.98	0.01%	-100.00%	本期下属投资公司当期融资融券业务减少所致。
应付职工薪酬	3,166.84	0.21%	2,198.81	0.17%	44.02%	报告期内公司本部及下属金融公司人员增加所致。
应交税费	5,106.26	0.34%	20,587.52	1.61%	-75.20%	报告期缴纳上年度预提企业所得税款
其他流动负债	210,997.04	13.95%	23,135.41	1.81%	812.01%	报告期内下属金融公司客户权益增加, 应付客户保证金增加所致
长期借款	253,200.00	16.74%	104,756.00	8.18%	141.70%	报告期内公司新增项目开发贷和经营性物业贷款

应付债券	49,730.50	3.29%	213,896.65	16.70%	-76.75%	报告期内公司偿还公司债本息所致
------	-----------	-------	------------	--------	---------	-----------------

(三)股东权益方面,少数股东权益 20,047.13 万元,比年初增加 40.25%。归属于母公司所有者权益 406,876.25 万元,比年初减少 11.08%,其中:股本 67,339.68 万元,资本公积 90,264.03 万元,盈余公积 36,278.90 万元,其他综合收益 15,709.41 万元,一般风险准备 229.23 万元,未分配利润 197,055.00 万元。

所有者权益项目变动表

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
其他综合收益	15,709.41	1.04%	11,246.69	0.88%	39.68%	报告期内权益法公司及按新金融准则调整其他综合收益所致。
少数股东权益	20,047.13	1.33%	14,294.01	1.12%	40.25%	报告期内少数股东损益增加所致。

三、现金流量状况

公司 2019 年末经营活动产生的现金流量净额 33,024.19 万元,同比增加 153.12%,主要是报告期内下属子公司华闻期货客户权益增加及房地产业务经营活动现金净流量增加所致;投资活动产生的现金流量净额 130,224.15 万元,同比增加 352.55%,主要是报告期内应收票据兑现以及下属子公司投资产品收回;筹资活动产生的现金流量净额-37,871.48 万元,同比增加 39.10%,主要是报告期内公司取得项目开发贷及经营物业贷所致。

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 2019 年年度报告。

以上报告,提请各位股东审议。

2019 年度
股东大会
文件之四

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2019 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 2019 年实现归属于母公司所有者的净利润 -553,294,937.22 元，母公司 2019 年实现净利润 -6,845,736.83 元，提取法定盈余公积金 0 元，扣除当年实际支付普通股股利 171,716,180.48 元，加上年初未分配利润 2,695,561,123.46 元，母公司实际可供股东分配利润为 1,970,550,005.81 元。

按照《公司章程》及相关法律法规规定，考虑公司目前经营发展的实际情况，公司董事会拟定 2019 年度不进行利润分配，亦不进行资本公积金转增股本和其他形式的分配。

以上预案，提请各位股东审议。

2019 年度
股东大会
文件之五

上海新黄浦实业集团股份有限公司 2019 年年度报告及年报摘要

各位股东：

《公司2019年年度报告》及《公司2019年年报摘要》已经公司第八届四次董事会审议通过。

详见公司于2020年4月30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2019年年度报告摘要》 和在上海证券交易所网站披露的《公司2019年年度报告》。

以上报告，提请各位股东审议。

关于 2020 年度公司及子公司向金融机构 申请综合授信额度及担保事项的议案

各位股东：

根据公司经营的实际需要，2020 年度本公司向银行等金融机构实际申请新增融资等综合授信额度共计金额为人民币 39 亿元。

截止 2019 年 12 月末，实际使用各类融资额度为 31.18 亿元。

2020 为使公司拓展市场，增加项目储备，加快发展，将在控制财务费用，实现利润同口径增长的前提下，向各类金融机构进行多渠道融资，2020 年拟申请总额为人民币 39 亿元综合授信额度，具体明细如下：

融资项目	2020 年度拟申请 融资额度	备注
公司本部及下属全资或控股公司 各类综合授信	合计不超过 8 亿元	主要融资产品为：流动资金贷款、银行承兑汇票、商业票据融资等
吴泾长租房项目贷款[上海新蒲置业发展有限公司] 地块名称:闵行区吴泾镇紫竹科学 园区 MHP0-1001 单元 10A-05A 地块	不超过 15 亿元	主要融资产品为：项目融资
梅陇长租房项目贷款[上海陇闵置业发展有限公司] 地块名称:闵行区梅陇镇闵行新城 MHP0-0306 单元 02-03A-01a 地块	不超过 8 亿元	主要融资产品为：项目融资
南浔塘南项目贷款[新黄浦(湖州) 房地产开发有限公司] 地块名称:湖州市南浔经济开发区 塘南单元 CX-05-02-05B 地块	不超过 5 亿元	主要融资产品为：项目融资
湖州南浔草荡漾地块项目贷款[新 黄浦(浙江)投资发展有限公司] 地块名称:湖州南浔草荡漾地块	不超过 3 亿元	主要融资产品为：项目融资
合计	不超过 39 亿元	

2020 年公司拟申请的综合授信额度较 2019 年净增加主要为：

- (1) 公司本部及下属公司各类综合授信额度不超过 8 亿元；
- (2) 梅陇项目增加项目开发贷授信额度不超过 8 亿元；
- (3) 吴泾项目增加项目开发贷授信额度不超过 15 亿元；
- (4) 南浔塘南项目增加项目开发贷授信额度 5 亿元；
- (5) 南浔草荡漾地块项目增加项目开发贷款授信额度 3 亿元；

公司将按照“节约财务费用”的原则与金融机构拟进行收费、服务、信用等方面的比较和筛选，在此基础上适时进行合作。同时，在授信期内，当公司因资金周转需要，与银行发生融资业务时，公司将与相关银行签订《综合授信合同》等相关文件，所涉及的相关费率，在按照中国人民银行规定的同期融资业务费率的基础上，与银行协商确定。

为办理上述银行综合授信额度申请及后续相关借款、担保等事项，授权公司总经理或其授权人在上述授信额度内代表公司签署与授信有关借款、担保、抵押、质押、融资等合同、协议、凭证等法律文件并办理相关手续。此次授权自 2020 年 1 月 1 日起至 2020 年年度股东大会召开之日止。

以上议案，提请各位股东审议。

上海新黄浦实业集团股份有限公司

2019年度独立董事述职报告

我们做为上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，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》、《证券法》、《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，积极出席公司 2019年内召开的相关会议，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，切实维护公司及全体股东的合法权益。

现就独立董事2019年度履职情况报告如下：

一、 独立董事的基本情况

公司第八届董事会独立董事为陆雄文、刘啸东、董安生。

个人工作经历、专业背景以及兼职情况如下：

1、陆雄文，男，1966年生，中共党员，博士，正教授。现任复旦大学管理学院院长，兼任上海金桥出口加工区开发股份有限公司独立董事，宝山钢铁股份有限公司独立董事，摩根士丹利华鑫证券有限责任公司独立董事，浦发硅谷银行独立董事。

2、刘啸东，男，1960年生，博士。曾任 Millennium Partners (投资公司) 董事总经理，上海证券交易所副总经理，致力于中国资本市场的建设，是最早回国的具有海外投资实战经验和长期良好业绩的金融界高层人士之一。现任赛领资本管理有限公司总裁兼首席执行官（兼任香港赛领资本控股有限公司董事局主席和上海赛领资本管理有限公司董事长）。

3、董安生，男，1951年生，博士，中共党员。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。

独立董事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：2019年度公司共召开9次董事会会议、2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
陆雄文	9	2	7	0	0	否	0
刘啸东	9	2	7	0	0	否	0
董安生	9	2	7	0	0	否	1

2、投票表决情况：

在召开董事会会议之前，我们做到仔细阅读各项会议材料，广泛了解相关信息。在董事会会议召开时，我们认真审议各项议题，积极参与相关讨论，并提出各自领域的专业建议，充分发挥了专业独立的作用，能独立、客观、审慎地行使表决权。

独立董事董安生在2019年8月28日召开的第八届三次董事会上，就议案“公司2019年半年度报告及2019年半年报摘要”投了反对票，反对理由：可能涉及关联交易。除此以外，独立董事对2019年度内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

2019年度，我们对以下事项进行了重点关注，经核查相关资料后对各事项的相关决策、执行及披露情况的合法合规性做出了独立明确的判断，并严格遵照相关制度要求对相关事项发表独立意见，具体情况如下：

（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，我们在勤勉尽职的前提下，没有发现公司发生重大关联交易事项。

（二）对外担保及资金占用情况

1、关于公司对外担保情况：

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2019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2019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。独立董事董安生在2019年8月审议“公司2019年半年度报告及2019年半年报摘要”事项时，投了反对票，提出可能涉及关联交易。

（三）聘任会计师事务所情况

立信会计师事务所（特殊普通合伙）具有从事证券相关业务资格的，已连续多年为公司提供审计工作。公司审计委员会对其工作已做出客观评价，我们对此表示认同。

（四）现金分红及其他投资者回报情况

报告期内，公司实施了2018年度利润分配方案，以2018年末总股本673,396,786股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.55元（含税），共分配现金红利计171,716,180.43元。

我们认为，公司董事会拟定的利润分配方案是基于对公司年度实际经营业务情况做出的客观判断，在注重回报投资者的前提下，有利于公司持续、稳定、健康发展，不存在损害其他股东尤其是中小股东利益的情形。公司2016、2017、2018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，坚持公开、公正、公平的原则，认真履行信息披露义务。2019年刊登公告事项共计38次(其中临时公告34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。

关于立信会计师事务所出具的2019年度保留意见的审计报告，我们要求董事会和管理层进行专项调查，尽快确定相关交易的性质，若涉及关联交易，应及时向董事会全体成员报告并第一时间向公众披露。

(六) 内部控制的执行情况

2019年度，公司根据内控的相关法规，结合中国证监会、上海证券交易所对内控工作要求，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《内部控制评价报告》，我们在此基础上敦促公司尽快解决内部控制存在的问题，持续完善公司现有内部控制制度，切实维护公司股东的合法权益。

(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，能有效地履行独立董事的职责。报告期内专门委员会对各自分属领域的事项，分别召开相关专门会议进行了审议，与会过程中我们积极参与讨论，认真审议，发表独立的意见，对各议案进行严肃、谨慎的表决。

四、总体评价和建议

作为公司独立董事，我们严格按照各项法律法规及规范性文件的要求，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。

2020年度，我们将继续秉承勤勉、谨慎、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，更好地维护公司和中小股东的合法权益，促进公司可持续发展。

上海新黄浦实业集团股份有限公司独立董事

陆雄文

刘啸东

董安生