2.2 前10名股东持股情况表

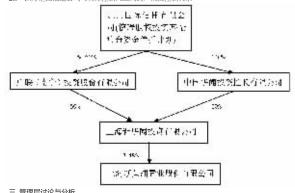
一、**重要提示**1.1 本年度报告摘要摘自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

股票简称	新黄浦	股票代码	600638	
股票上市交易所		上海证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	董事会秘书 证券事务代表		
姓名	李薇洁		蒋舟铭	
电话	(021)6323888	38	(021)63238888	
传真	(021)6323777	77	(021)63237777	
电子信箱	stock@600638.c	stock@600638.com stock@600638.com		

2.1 1.2/1/1/90/19			单位	z:元 币种:人民币
	2012年(末)	2011年(末)	本年(末)比上年 (末)增减(%)	2010年(末)
总资产	8,421,527,473.77	7,195,830,858.62	17.03	6,792,645,677.29
归属于上市公司股东的净资产	3,241,588,624.39	3,019,882,549.65	7.34	2,955,914,917.35
经营活动产生的现金流量净额	359,094,239.72	-363,351,234.27	198.83	-853,309,198.40
营业收入	1,033,856,388.05	1,093,858,161.15	-5.49	501,095,982.98
归属于上市公司股东的净利润	208,015,312.78	236,531,776.13	-12.06	213,085,596.37
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	185,313,736.78	148, 188, 456.74	25.05	138,633,037.48
加权平均净资产收益率(%)	6.66	7.78	减少1.12个百分点	7.68
基本每股收益(元/股)	0.371	0.422	-12.09	0.380
稀释每股收益(元/股)	0.371	0.422	-12.09	0.380

					单位:股
报告期股东总数		75,985	年度报告披露 股东总数	日前第5个交易日末	75,857
		前10年	<b>内</b> <b>内</b> <b>以</b> <b>以</b> <b>以</b> <b>以</b> <b>以</b> <b>以</b> <b>以</b> <b>以</b>		•
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股 份数量	质押或冻结的股份数量
上海新华闻投资有限公 司	国有法人	13.48	75,653,409		无
上海市黄浦区国有资产 监督管理委员会	国家	12.61	70,922,575		无
中信证券股份有限公司 约定购回式证券交易专 用证券账户	其他	3.99	22,400,000		无
中信证券(浙江)有限责 任公司客户信用交易担 保证券账户	其他	3.92	21,995,299		无
华泰证券股份有限公司 客户信用交易担保证券 账户	其他	2.53	14,218,656		无
吉富创业投资股份有限 公司	未知	1.98	11,130,000		无
中国人寿保险(集团)公 司=传统=普通保险产品	其他	1.38	7,769,536		无
宏源证券股份有限公司 客户信用交易担保证券 账户	其他	1.20	6,725,300		无
兴业国际信托有限公司-联信.利丰(X9号)	其他	1.12	6,261,957		无
上海新黄浦(集团)有限 责任公司	国有法人	0.83	4,690,000		无
	,	上海新黄浦(集	团)有限责任公	司系上海市黄浦区国	有资产监督管理委员会下属

上述股东关联关系或一致行动的说明 全资子公司。公司未知其余股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股务特股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系



二、目星层分化-7万% 3.1报台前内总体经营情况的讨论与分析 回顾2012年中、公司内外部经营环境无不发生重大变化,其中内部环境重大变化主要体现在公司实际 控制人发生变动,而外部环境重大变化主要体现在、国内宏观经济下行风险不断加大、GDP增速一路跌至三 年来新低、企业盈利状况普遍下滑,而房地产行业因其高度正周期性、以及持续经受前所未有严厉调控,更 是面临严峻考验。 身处复杂环境,肩负发展重任、公司同仁在董事会的领导下,一如既往团结一心、迎难而上,依据公司发 展战略、上规模、提品质、抓管理、求效益、顺利保持各项工作持续健康向好态势,圆满完成年初制订的全年

<sup>dl。</sup> 一),财务指标完成情况 2012年度,公司实现主营业务收入103,386万元,经营利润总额22,523万元,净利润21,437万元,比上年

§ 1 重要提示

入研方部中心民间的、
2012年度、公司实现主营业务收入103、386万元、经营利润总额22、523万元、净利润21、437万元、比上年同期下降12.46%。

二、重点业务进展情况。
1、房产开发保质保量
2012年度、公司差相关部门、子公司严格遵照年初计划、充分发挥主观能动、向管理要效益、凭质量树品牌、目前各处房产开发在建项目逐次展开、进展顺利。其中北外滩、槽江国际金融广场"项目为了确保项目建设存序进行。适时调整工作重心和节奏、齐心协力、扎实工作、聚机工程质量、进度、安全、坚持贯彻、低碳经济、智慧城市"先进理念。今年5月份、该项目被上海市如口区建交委树立为绿色施工示范工程、并在全年分质量、安全大检查中名列帕茅、连续第二年获得、生海市文明工地"光荣称号"今年6月份、该项目被上海市经后发认定为上海市一楼宇节能合同能源管理示范项目",其绿色环保技术应用与节能效果经权威机构分析认定,业已达到国内外间则、同类建筑等优大平。
青浦、恢乐第"项目严格按照、求安全、保质量、抓进度、低成本"的管理目标任务要求、确保项目全程可控、圆湖收定。,期间通过多方协调设计优化、累计节约成本740.96万元,并且大大缩宏施工工期。
青浦、恢东第"项目平格按照、求安全、保质量、抓进度、低成本"的管理目标任务要求、确保项目全程可控、圆湖收定。期间通过多方协调设计优化、累计节约成本740.96万元,并且大大缩宏施工工期。
青浦、恢东第"项目平格按照、求安全、保质量、抓进度、低成本"的管理目标任务要求、确保项目全程可控、随岸以充于项目产程,2012年11月初间和通过路边路级、周湾完成上海市大型居住社区推进办公室提出的各项时间节点要求,并在全市"发展意欢的保障房"设计评选活动中荣获、我最喜欢的房型"奖,实于工作成利污成。

祭戏鱼子和场在经济大环境面临严峻挑战,电子行业出现周期性波动的不利局面下,紧紧围绕全年制定的方针,以增收节支,安全运营,稳步发展"为重点,深挖潜力,严格把控,调整布局,优化模式,其创新举措如整备利用现有资源,开展 推介中心厂家推广活动",细致筛选具有品牌竞争力及产品市场占有率高的厂家,每周邀请两家厂家进驻推介中心,获得广大厂家、商家及采购商一致认可,再如收回大仓库并将高的厂家,每周邀请两家厂家进驻推介中心,获得广大厂家、商家及采购商一致认可,再如收回大仓库并将高的加入仓库出租,既满足了更多商户仓储需求,也提高了市场经营收入。通过这些举措,赛格市场各项工作稳胜推进,各项指标运行良好。

2013 第一季度报告

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个别及连带责任。

1.2 如有董事未出席董事会,应当单独列示其姓名

1.3 公司第一季度财务报告未经审计

本季度报告中财务报告的真实、完整。 § 2 公司基本情况

扣除非经常性损益项目和金额

企上述各项之外的其他营业外收入和支出

非流动资产处置损益

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、

## 上海新黄浦置业股份有限公司

证券代码:600638

股票简称:新黄浦

2012 年度报告摘要

合等多种手段强化招商;对内切实实施商户回访制度与接待投诉处理制度,定期走访了解租户状况.收集租户意见,通过不断提高自身服务品质,树立良好企业形象。依靠这些扎实工作,公司今年经营业绩优于往年平均水平。

1、中国农区火炬亚加里农归入下	TO ZAIDI VI A	单	位:元 币种:人民币
科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	1,033,856,388.05	1,093,858,161.15	-5.49%
营业成本	727,394,509.30	789,765,275.54	-7.90%
销售费用	4,348,988.30	2,452,070.48	77.36%
管理费用	115,272,215.78	98,442,773.08	17.10%
财务费用	26,969,540.66	66,190,243.04	-59.25%
经营活动产生的现金流量净额	359,094,239.72	-363,351,234.27	198.83%
投资活动产生的现金流量净额	-143,127,409.87	209, 261, 873.43	-168.40%
筹资活动产生的现金流量净额	-65,969,669,38	-243.945.023.38	72.96%

等度店切厂生均死並の風水中間
2. 收人
0. 駅分 外入変化的因素分析
今年完成房产销售收入83,102万元,主要为销售南馨佳苑经济适用房1532套房源,实现收入58,718万元;销售科技京城两个区域部分楼面等,实现收入24,384万元。今年的房产销售取入较去年同期相比略有下降,降幅为4.84%。主要原因为南馨佳苑尚有295套经运房尚未得到政府客实确认收入。今年完成房产租赁收入为14,691万元,主要为下属科技京城实现租赁收入9,616万元,北京南一楼实现租赁收入1,648万元,弘浦商业下属三个创邑园区等实现租赁收入3,427万元。今年的房产租赁收入较去年同期相比增长了3.88%。主要原因为科技京城东楼出租收入较去年同期有明显提升。
2.)主要销售客户的情况

前5名主要销售客户	销售金额	占销售总金额比例
	担告並领	
上海融嘉实业发展有限公司	238,655,324.00	23.08%
上海市黄浦区住房保障事务中心	140,369,566.23	13.58%
北京万商汇赛格数码电子有限公司	10,052,985.12	0.97%
上海市科技创业中心	4,468,248.00	0.43%
上海市静安区土地管理中心	3,120,000.00	0.30%
合计	396,666,123.35	38.37%

北京万商汇赛格数码电子有限公司	10,052,985.12	0.97%
上海市科技创业中心	4,468,248.00	0.43%
上海市静安区土地管理中心	3,120,000.00	0.30%
合计	396,666,123.35	38.37%
3、成本 (1)成本分析表		

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总 成本比例 (%)	上年同期金額	上年同期 占总成本 比例(%)	本期金额较上 年同期变动出 例(%)
	房产开发成本	617,966,304.97		670,072,047.00		-7.789
	投资性房地产成本	51,064,904.51		54,344,723.11		-6.04
	经营性房地产成本	19,069,236.65		22,776,645.34		-16.28
房地产业	房地产业小计	688,100,446.13	94.61%	747,193,415.45	94.77%	-7.91
	人员工资	10,779,286.95		10,920,650.25		-1.29
	摊销折旧	614,921.30		1,502,540.27		-59.07
	其他	27,819,444.04		28,773,151.65		-3.31
服务业	服务业小计	39,213,652.29	5.39%	41,196,342.17	5.23%	-4.819
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总 成本比例 (%)	上年同期金額	上年同期 占总成本 比例(%)	本期金額较」 年同期变动比 例(%)
	土地成本	179,643,668.97		271,042,999.83		-33.72
	前期开发成本	10,226,609.23		29,719,135.20		-65.59
	建安费用	370,247,387.07		303,898,886.45		21.83
	开发间接费用	57,848,639.70		65,411,025.52		-11.56
房地产销售	房地产销售小计	617,966,304.97	84.97%	670,072,047.00	84.99%	-7.78
	物业管理成本	17,362,067.53		18,477,205.86		-6.04
	摊销成本	33,702,836.98		35,867,517.25		-6.049
房地产出租	房地产出租小计	51,064,904.51	7.02%	54,344,723.11	6.89%	-6.04
	人员工资	10,779,286.95		10,920,650.25		-1.299
	摊销折旧	614,921.30		1,502,540.27		-59.07
	其他	27,819,444.04		28,773,151.65		-3.314

	租金	金成本		1金成本 12,444,405.83		44,405.83		14,634,92		34,921.40		-14.97%
	维修改造成本及摊 销		6,624,830.82			8,141,723.94		-1:	-18.63%			
其他	其任	其他小计		19,0	69,236.65	2.62%		22,77	76,645.34	2.89%	-16.28%	
1、费	用									•		
项	H		本期金額	-	上期金額	比上	期数均	的减%		变化原因		
营业税金)	及附加	45	,833,358.99	88,	577,810.19	-	-48.26 <sup>4</sup>	%	少土地地业税减少	公寓项目税务 值税2,260.70 > 825.46万元主 房差额交税;	万元;本年营	
销售费	   当售費用											
财务费用 26,969,540.66		66,	66,190,243.04				本年利息资本化较去年同期增加4 824.15万元		同期增加4,			
2、现3	金流											
科目 本期数		月数	上年同期数		变动比例(%)		(例(%)	变化原	[因			

本期数 359,094,239.72	上年同期数 -363,351,234.27	变动比例(%) 198.83%	变化原因 主要为本年度房地产开发 项目预收款增加132,425万
, ,,,,,,,			主要为本年度房地产开发 项目预收款增加132,425万
359,094,239.72	-363,351,234.27	198.83%	项目预收款增加132,425万
			元,本年度怡隆项目房款比 上年减少77,996万元。
-143,127,409.87	209,261,873.43	-168.40%	主要为上年收回爱建证券 13,000万元,以及赛格公司、华闻期货公司收回持有 至到期投资10,000万元,本 年度增加信托产品12,550 万元。
-65,969,669.38	-243,945,023.38	72.96%	主要因为上年度支付股利 9,544万元;上年度因欣龙 和科技京城公司少数股东 退出支付4,616万元。
		-65,969,669.38 -243,945,023.38	-65,969,669.38     -243,945,023.38     72.96%

期末持有无限售条件流通股的数量

民币普通股

民币普通股

民币普通股

民币普通股

民币普通股

2.币普通股

118,214,579.48

1,239,298.64

150,000,000.00

100.009

95.099

-30.29%

-41.23%

600.00%

22,400,00

12,017,550

8,300,000

5,975,883

4,690,000

221,694,955.82

7,879,501.62

2,458,333.33

1,439,185,000.00

证券代码:600638 证券简称:新黄浦

计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

154,535,804.2

4,630,472.7 17,208,333.3

1,884,185,000.00

2.远广州《上海南河上文学》及次,使于新示板。 3.应行利息:主要为当斯计提公司债券利息。 4.其他流动负债:主要为期货公司当期客户保证金增加。 5.长期借款:主要为北外滩及恢兑项目本期新增项目开发贷款44,500万元

付款项:主要为北外滩项目工程预付款结转成本。 付职工薪酬:主要为发放预提年薪余额。

源证券股份有限公司客户信用交易拒 : 卷帐户

海新黄浦(集团)有限

上海新黄浦置业股份有限公司

## 1、主营业务分行业、分产品情况

营业收入 营业成本 毛利率(%) 37,349,167 39,213,652.29 -4.81% 营业收入 营业成本 毛利率(%) 房地产销售 831,019,227.1 25.64% -7.78% 617,966,304.9 -4.84% 112,634,384.0 37,349,167.80 39,213,652.29 -4.81%

2、主营业务分地区情况		单位:元 币种:人民币
地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
海	998,800,983.03	-3.96%
京	16,475,426.12	46.48%

项目名称	本期期末数	数占总资 产、总负债 的比例 (%)	上期期末数	上期期末数 占总资产、 总负债的比 例(%)	本期期末金额 较上期期末变 动比例(%)
应收账款	55,382,030.27	0.66%	18,205,446.81	0.25%	204.21%
预付款项	221,694,955.82	2.63%	117,455,083.00	1.63%	88.75%
应收利息	0.00	0.00%	443,274.31	0.01%	-100.00%
其他应收款	19,680,286.80	0.23%	4,056,553.88	0.06%	385.15%
其他流动资产	342,479,312.62	4.07%	214,275,746.32	2.98%	59.83%
其他非流动资产	81,400,000.00	0.97%	1,400,000.00	0.02%	5714.29%
短期借款	0.00	0.00%	80,000,000.00	2.08%	-100.00%
应付账款	253,930,010.37	5.23%	115,759,061.84	3.00%	119.36%
预收款项	1,083,814,821.43	22.32%	190,164,814.59	4.94%	469.93%
应付手续费及佣金	224,764.12	0.00%	38,753.25	0.00%	479.99%
应交税费	-38,745,086.92	-0.80%	131,889,915.76	3.42%	-129.38%
一年内到期的非流动负债	52,170,000.00	1.07%	183,695,000.00	4.77%	-71.60%
其他流动负债	312,057,618.89	6.43%	214,162,242.92	5.56%	45.71%

11,369万元;公司下属华闻期货公司年内同比增加应收货币保证金8,944万元,使得公司的其他流动资产较年初有所增加;另外,公司本年度增加信托产品总计12,550万元,其中一年以上计人其他非流动资产的为8,00万元

000万元。 000万元。 负债方面、公司年內归还短期借款8,000万元,本年青浦 版沁苑"项目预收房款102,492.21万元,当年 预數當业税5,125万元,半闻期货公司年內同比增加应付货币保证金9,971万元。 (望)核心竞争力分析 新黄浦"品牌作为上海本地有二十余年历史的知名房地产品牌企业、公司产业涉足房地产开发、房地 产经营及金融股权投资等产业、积极发辉和倡导做实房地产开发、做优房地产经营、做强金融股权权等产业 间资源互补和共享、从而实现整件收益。 公司在产业扩张的过程中、不断拓展融资平台的建设和加大资金管控的力度。与区域金融机构保持良 好的合作互动,并不断探索金融创新产品的应用、以扩大融资规模和维低融资成本。公司把据政策机遇充 分利用资本市场以公司债拓宽融资渠道。加强对下属子公司资金的统筹管理、保证资金链的安全畅通,并有 效地控制融资成本。

1. 对外股权投资总体分析 报告期内,公司对外投资没有发生变化,去年同期,公司收回爱建证券13,000万元。 ① 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名 称	最初投资金额 (元)	持有数 量 (股)	占该公司股权 比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者 权益变动(元)	会计 核算 科目	股份来源
中泰信托投 资有限责任 公司	211,938,297.00		29.97	747,988,394.52	77,401,310.75	91,092,072.71	长 期 股 权 投资	货币投资
华闻期货经 纪有限公司	132,996,692.18		100.00	132,996,692.18			长 期 股 权 投资	货币投资
江西瑞奇期 货经纪有限 公司	32,340,000.00		43.75	43,657,833.96	3,848,440.45		长 期 股 权 投资	货币投资
合计	377,274,989.18			924,642,920.66	81,249,751.2	91,092,072.71		
6)禾圷	岱 · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·							

①)募集资金总体使用情况 单位:亿元 币种									
Ì	募集年份	募集方式	募集资金总 额	本年度已使用募集 资金总额	已累计使用募集资 金总额		尚未使用募集资金 用途及去向		
Ì	2009	公司债	10	10	10				
用于偿还商业银行贷款和补充公司流动资金。 3、主要子公司、参股公司分析									

单位:万元 币种:人民币

上海怡隆置业有限公 司	房地产开发、经营、咨询;物业管理;建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、五金交电、百货销售。	3,333.33	35,167.06	14,121.12	1,785.47
上海 欣龙企业 发展 有 限公司	物业管理;室内装潢;国内贸易(除专营);展览展示服务;预包装食品(不含熟食卤味、冷冻冷藏)。	18,000.00	37,963.78	37,354.02	1,026.70
上海賽格电子市场经 营管理有限公司	为本市场内电子电器元器件、微型计算机软硬件及配件、仪器仪表、电子设备、五金交电、音响设备、灯具的商品经营者提供市场管理服务。	500.00	5,958.25	2,317.25	808.33
上海弘浦商业经营管 理有限公司	企业管理形容。而多包海、投资 咨询。除金融、除专项。房地产 咨询以上均不得从事经纪。房 屋租赁(手尽权人委托)。房 屋租赁(手权人委托)。房 度租赁(手权人委托)。 每业形象策划是省销载,目录 信息咨询与调查(不得从事社会 测验)。室内装潢,销售,工艺品 级品、证内装潢,有售,工艺品 级品、证券、工工品 级品、证券、工工品 级品、证券、工工品 级品、工工品。	2,000.00	13,503.00	4,587.32	754.83
上海 欣 南房 地 产 开 发 有限公司	房地产开发经营; 室内装潢;物业管理; 机械设备安装 (含维 修); 金属材料、木材、五金交电、 日用百货、化工原料 (除危险 品)、电工器材、汽车配件销售。	1,000.00	30,904.40	1,626.75	730.32
北京世纪昌运商贸有 限公司	销售电子产品、工艺美术品、化 妆品、日用品;信息咨询(中介除 外);劳务服务;承办展览展示; 技术开发;投资管理;物业管理; 物业管理,出租商业用房;出租 办公用房。	4,000.00	19,671.51	8,923.76	496.07
上海欣沁置业有限公 司	房地产开发、羟营、物业管理; 室 内夹黄满; 机械设备 安装及维修; 销售建筑装潢材料、金属材料、 木材,五金交电,电工器材, 化工 产品及原料(除危险,监控, 易制 奢化学品,民用爆炸物品),汽车 配件,日用百货。	58,800.00	179,746.70	58,725.59	-24.25
上海鸿泰房地产有限公司	在批租地块内进行房地产开发 经营、出租和出售;物业管理;咨 询服务及相应的配套商业服务 的场地和设施。	60,391.77	165,235.88	60,208.91	-45.38
上海新佘山置业有限 公司	房地产开发、经营、咨询;投资管理;建材销售;园林绿化;物业管理。	5,000.00	126,641.50	4,884.35	-69.33
嘉兴科技京城高新技 术产业区开发有限公 司	嘉兴科技京城高新技术产业区 的投资开发建设、物业管理(凭 资质证经营);高新技术产业咨 询服务;房地产开发经营(凭有 效资质证书经营)。	20,000.00	21,835.34	21,313.85	-79.00
华闻期货经纪有限公 司	商品期货经纪;金融期货经纪。	10,000.00	47,776.94	15,898.71	-82.80
上海科技京城管理发 展有限公司	物此管理,资产管理,实业投资 在投资 财务,商务企业管理 微电子 计算机软硬件及外围设 各。高科技产业继续内的 四技产 服务,国内贸易(不合国家专营 专拉,专责商品),停车库给营 需用,订股易条金务服务,展览服 票,订为服务。全参服务,展览服 设计、制作、发布,代观国内各类 广告。	1,350.00	24,953.37	9,965.65	-211.62
上海恒立房地产有限 公司	房地产经营开发及内部配套服 务设施(提供服务设施和场地)	USD2,353.00	20,338.93	11,453.06	-472.57
中泰信托投资有限责 任公司	资金信托,动产,不动产信托,有 价证券信托;其他财产或财产政财产 信托;作为投资基金或者基金管 理公司的发起人从事投资组金,购 并及项目虚负,公司理财,财务 顾问等业务。	51,660.00	398,731.43	257 ,459.72	40,398.64
江西瑞奇期货经纪有	1				

4、非殊采页並恢日同仇 报告期内,公司无非募集资金投资项目

3.2董事会关于公司未来发展的讨论与分析 (一)行业竞争格局和发展趋势 随着国内经济增长减速和地产调控逐渐深入,房价和地价的波动幅度逐渐收窄,行业开始进入相对平 稳阶段。行业竞争格局以及过去十年中地产行业传统的盈利模式已经发生改变,取而代之的是行业的分化 与整合以及低增长周期与平均利润时代的到来。2012年,政策的微调、长期调控下积压的刚需释放以及房企 与整合以及低增长周期与平均利润时代的到来。2012年,改策的领调、长期调度下积压的则需释放以及房金以价换量的策略使得行业得以休养生息,但呈现两极分化状态,地产龙头凭借合理的区域布挖、准确的产品位 优秀的成本管控以及强大的品牌效益率失实阻,而区域中一型地产商件随着销售业绩率%和融资渠道收紧,成本上升、土地储备能力也相应减弱,市场竞争压力更为凸显。在行业大规模兼并与集中的趋势下,唯有在分化格局中主动,快速变革才意味着把握机遇。2013年,政策仍然特殊持在打压投资投机性需求,扩大普通住宅供给、支持合理需求的轨道上运行,行业将趋向平稳。区域的分化、成长性的差异将持续加大、房地产行业将逐步走向龙头化、集约化。C公司发展起解公司发展起解公司发展自身的行业经验和品牌效应,不断做实房地产主业,做强金融投资,在分级混高品牌经营的水平,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目标。一、精准把握国家房产业产致被公寓、各户发生经济情势,行业宏势和市场走势变化的基础上,科学厘定土地储备,加大加快项目开发,不断提升盈利能力和效率;一、进一步变破上海本地业务局限,充分整条异地差异市场机遇,加大全国业务布局,特别是全力培育和建设在长三角地区和国内一、二线城市有品牌影响力和持续盈利槽力的项目;三、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利益,将房地产金融服务依实做优。

巴魯斯划
 2013年度公司将緊緊围绕公司发展战略与自身发展计划,百尺竿头更进一步地以实际行动与业绩,突出强调以企业盈利为本、确保公司始终注重股东利益长期最大化的战略取向。
 一、2013年度财务预算指标

全年预算营业总收入约177,605万元,其中房产销售收入约159,834万元,全年预算利润总额约25,495 万元,净利润约20,072万元。 二、2013年度经营计划与重点工作 一)房产开发精益求精

一 房产 十发精益 不精 2013年度、公司房产 开发在建项目逐次展开,公司各相关部门、于公司须严格遵照时间节点任务要求, 充分发挥主观能动,保质保量精益来精,向管理要效益, 凭质量树品牌, 具体要求如下:

7.77 公开王·邓尼尔,你似乎就有一个明己自己要欢加。"几次强步的时代,不许要求对日: 1.青浦年第7号最快晚营奋商品房项目 截至2012年10月底,项目开发建设已按既定工作计划接近收尾。2013年度,项目公司应严格按照市委、 市府工期要求与合同,现场实际进展,有序展开交付手续办理、销售、保修金、维修金缴纳、房屋初始登记等 工作

工作。
2、青浦徐泾北 伴新拓展 18块项目
2013年度,项目公司将按时完成工程后续粉刷装饰工程、内外配套工程、室外总体道路、绿化工程等工作。确保年底竣工验收备案,并且在此过程中,积极对接房管部门、尽早介人经适房供应申报、销售工作,以及积极跟踪部分住宅房源转换工作、完成转换房源搭桥、合同签订、补缴地价等手续。
3、北外摊 槽江国际金融广场"项目 截至2012年10月底,项目建设基本完成机电设备安装、精装修施工单位进场、轴楼幕墙空装等工作。2013年度,项目公司须继续排析环锁策控制,设计优化工程施工、招投标管理、营销策划、文明创建等各项工作、确保工程进度严格按照节点要求按时完成,与此同时,项目公司还应全面启动市场推广,尽快推进商业辅楼招租工作,确保工程进度严格按照节点要求按时完成,与此同时,项目公司还应全面启动市场推广,尽快推进商业辅楼招租工作,确保工程进度严格按照节点要求按时完成,与此同时,项目公司还应全面启动市场推广,尽快推进商业

4、嘉兴 料技京城"项目截至2012年10月底,项目一期工程 (4块)总包土建、安装,以及消防、弱电指定专业分包施工作业基本完成。2013年度,项目公司重点工作时间节点要求为:一期工程 (4块)竣工备条验收工作8月中旬前完成,12年展底前办结大产证申请:"荆亚程 (4块)月列干工打排、4月下旬完成对排工作。1月底前完成于244株 (8层建筑) 注体结构施工和中间验收,年底前基本完成25#楼 德层建筑 注体结构施工;二期工程6月上旬开工打桩.8月底前完成并推工作;丰底前完成40,00以下地下室结构施工。

下,严格控制成本、继续优化方案,力争年内办妥销售许可。

单位:元 币种:人民币

四 房产经营迎难而上 1.科技京城 2013年度,科技京城管理公司需继续贯彻 立足自我、专业服务、风险外包、平稳发展"等市场策略、进步明确 服务为主、管理为辅"的物业管理服务理念、完善各项制度建设与基础工作、努力提高面向租户、业主的服务能力。与此同时、经营团队还应加大对外协作力度、准确了解行业信息与产业政策、强化对外品牌招商广告宣传、采取 走出去、请述来"等多种方式开拓市场、并且结合大楼产业结构调整、优先选择 朝阳 型"企业人驻,逐步优化和户结构,加速形成科技产业公司集聚模式

型"企业人驻,逐步优化租户结构,加速形成村技产业公司集聚模式。 立足上述工作,2013年度科技京城须确保租率达到85%,力争达到90%以上;确保租金收缴率达到95%, 力争达到98%。
2. 赛格市场
2. 赛格市场
2. 赛格市场
2. 赛格市场
2. 第格市场应继续以 先导市场、引导消费"为经营理念,打造 以服务为核心,以管理为核心"的双核心经营方針,在创建三个联盟 保购联盟、销售联盟、创业联盟、发展二个中心、哈品推介中心、导购服务中心、办好一个推介会、确户与产品 的总体主线下开展各项工作,这其中,尤其应抓好稳定现有商户、强化内部管理,提升整体形象,以及做好搬迁市场准备工作,在稳定现有市场局面前提下,有步骤、有次序、有重点地理转移

3.弘浦商业 2013年度,项目经营团队应继续落实客户回访制度,力求从中归纳问题,发现缺陷,从而更好服务商户、 留住商户。与此同时,经营团队还应针对业态调整带来的变化,加大推广力度,扩大消费人群,通过导人优质 商户提高业绩稳定性与成长性。合并汇总,弘浦商业2013年经营指标应实现,租金收入4,400万元,其他业务 收入212万元,利润益额800万元。 4.浦江国际金融广场 2013年度,浦江国际金融广场招商团队须按市场推广预案完成人员组织架构搭建,强化项目地标形象, 确立市场一线地位,争取年内交付使用,达到一定出租签约率。 互期货业务固本温基

五,期货业务固先强基 2013年度、4年期期货应继续抓住监管环境持续宽松的发展机遇,根据公司战略目标、建立健全运作管理 体系与激励机制,进一步汇聚行业一流人才、持续推升研发、风控、信息技术、投资管理等方面核心竞争力, 确保实现保证金规模在2012年末基础上增加2-3个亿、手续费收入在2012年基础上增长50%,期末客户权益 7.7亿元、日均客户权益6亿元、主营业务和间500万元,净资产收益率7%。 六,项目收储稳中求进 2013年度、相关业务团队应根据公司发展战略部署,及时把握市场动态、努力寻找有助于 短平快"地提 高公司经营净润的优质项目、争取在以往宅投资开发为主的前提下、做好产品结构优化调整、加强对城市综 合体类产品投资力度、争取在二、三线城市取得1-2个城市综合体开发项目,确保公司效益长期稳定持续增 长

长。 四、因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求 公司将根据各个项目的开发计划与投资需要,通过多种渠道筹集资金满足公司需求;同时公司将优化 资金使用方案,严格控制费用支出,力争加快资金的周转,支持公司健康地、可持续地发展。

1.印动风运 房地产调控的几年间,国家政策出台的数量之多和频度之大使得房地产市场成为了政策之市,限购政 策是所有房地产企业无法回避的问题,一定程度上对市场需求形成抑制,影响着购房者的心态、开发商经营 策略以及投资者对地产的价值判断。

房地产项目开发周期长,变化多,投资大,面对日益激烈的市场竞争,改善经营模式,提高开发效率,降

低开发成本,加快周转已成为必然趋势。公司将积极引入战略合作伙伴,实施有进有退策略,通过方案设计、 施工、销售各个环节进程以缩短开发周期,从而节约财务成本,通过提升项目品质和附加值来挖掘价格提升

5.则为PNU或 房地产作为资金密集型行业、资金链的安全与否直接决定着企业的生命、资金成本的高低直接影响着 企业的盈州能力、公司在继续借助良好的资信获取金融机构信贷融资基础上,重点做好融资创新,利用各种 金融产品降低融资成本、最大限度提高资金使用效率、降低财务成本。 四、涉及财务报告的相关事项 4.151年度时及48年根以 全过来经 人名拉思尔拉斯尔拉斯尔

4.1 与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的,公司应当说明情况、原因及 1、会计政策变更

1、云小凤菜之天。 本报告期公司主要会计政策未发生变更。 2.会计估计变更 (1)公司对会计估计变更适用时点的确定原则。 根据税法相关规定和公司目前相关资产的使用及维修情况,公司于2012年1月1日起对运输设备折旧年

会计估计做相应变更。 ②本期主要会计估计变更

审批程序 F始适用时点 影响金额 613.057.8 -2,889,816.0 -569,189.5 2,276,758.2 -569,189.5 -1,707,568.7 董事会审核通过 2012年1月1日 -1,660,082.19

本公司董寧会及全体董寧保证本公告內容不存在任何虚假记載,误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性系担个别及违常責任。 公司第六屆三十三次董寧会于2013年4月25日在上海召开,会议应到董事9人,实到董事8人,董事刘继 东因工作原因未能出席,书面授权委托董事陆却非代为行使表决权。本次会议的通知、召开、表决程序符合 东因工作原因未能出席,书面授权委托董事陆却非代为行使表决权。本次会记有关法律,法规及公司 儋程)的规定,出席会议的董事审议通过了如下议案:一、公司2012年年度报告及2012年报确要; 表决结果,9票同意,0票反对,0票弃权; 详细内容见上海证券交易所网始出户/www.sse.com.cn 二、公司2012年年度董事会工作报告; 表决结果,9票同意,0票反对,0票弃权该议案部尚需提交公司2012年度股东大会审议通过三、公司2012年度财务决算报告; 表决结果,9票同意,0票反对,0票弃权该议案的需据处公司2012年度股务决算报告; 表决结果,9票同意,0票反对,0票弃权该议案的需据是公公司2012年度股系大会审议通过

该议案尚需提交公司2012年度股东大会审议通过 四、公司2012年度利润分配预案;

该以季申兩應文公可20-12年東海南分配预案: 表决结果,9票同意,0票反对,0票弃权 经立信会计师事务所 传殊普通合伙 海计:公司2012年实现归属于母公司所有者的净利润208.015. 312.78 元 提取法定盈余公积金19.645.099.33元,加上年初未分配利润1.109.858.489.24元,实际可供股东分配利润为1.298.228.702.69 元。 根据公司实际情况,经董事会审议决定:2012年度利润分配采取派发现金股利的形式,拟以2012年未总股本561,163.988股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.00 元 含税 ),共分配现金红利计56.116. 398.80元。并决定不实施资本公积金转增股本。 该议案尚需提交公司2012年度股东大会审议通过 五、公司2012年度内离控制的自我评价报告 表决结果,9票同意,0票反对,0票弃权 详细内容见上海证券交易所网站由此产级wwsse.com.cn 六、立信会计师事务所 传殊普通合伙 出具的 公司内部控制审计报告》 表决结果,9票同意,0票反对,0票弃权

六、立信会计师单务所、特殊普通合伙 肚具的《公司内部抢制审计报告》 表决结果。罗黑同意。图要反对,包票有权 详细内容见上海证券交易所网站http://www.ssc.com.cn 七、关于支付立信会计师事务所、特殊普通合伙 2012年度报酬及续聘2013年度审计机构的议案 表决结果。罗黑同意。②要反对,包票有权 本公司权支付立信会计师事务所、转殊普通合伙 ),为本公司2012年度财务状况进行审计工作的报酬计 "基础工工工程",并且被

i壹拾万元整。并决定续聘立信会计师事务所 传殊普通合化 该议案尚需提交公司2012年度股东大会审议通过 八、关于公司会计估计变更 表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权

表决结果。9票同意。0票反对。0票弃权公司对会计估计变更适用时点的确定原则:根据税法相关规定和公司目前相关资产的使用及维修情况。公司对会计估计变更适用时点的确定原则:根据税法相关规定和公司目前相关资产的使用及维修情况。公司产2012年1月1日起对运输设备所旧年限,由8年调整为5年。 九、独立董事2012年度述职报告 表决结果。9票同意。0票反对。0票弃权详知内容见上海证券交易所网站http://www.sse.com.cn 独立董事将在公司2012年度股东大会上进行述职十公司2013年第一季度报告 表决结果。9票同意。0票反对。0票存权 详细内容见上海证券交易所网络bttp://www.sse.com.cn 经证券公司 Le 海证券交易所网络bttp://www.sse.com.cn 经证券公司 Le 海证券交易所网络bttp://www.sse.com.cn 经证券公司 Le 海证券交易所网络bttp://www.sse.com.cn

なた。日本: 「ティージュ・ジャンス)、「ティージャンス」 ・ 「宇宙川今空」、声声に歩き多馬が開発計由」、「小www.ssc.com.cn 十一、 夫干修丁 公司章程 部分条款的以案(年见公司临2013—002公告) 表決结果。『東二意(。『東立り 』 弄存収 该议案尚需提交公司2012年度股东大会审议通过。

上海新黄浦置业股份有限公司

二〇一三年四月二十六日

## 证券代码:600638 股票简称:新黄浦 编号:临2013-002 上海新黄浦置业股份有限公司 关于修订公司章程部分条款的公告

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、准确性和完整性承知中别及违常责任。 经2013年4月25日召开的公司第六届二十二次董事会,审议通过《关于修订公司章程部分条款的议案》, 为落实,中国证券监管管理委员会关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》证监发(2012 37 号 於规定,明确和细化现金分红政策的相关标准和程序,公司拟对《公司章程》的部分条款进行修改,具

为落实、伴国血疾温管管理委员会天丁进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》癿监友 2012 ] 37 号的规定、明确东细化观金分红政策的相关标准和程序、公司拟对 公司章程 的部分条款进行修改,具体内容如下:
章程原第一百五十九条 公司应采取积极的利润分配为法,重视对投资者的合理投资回根。每三年以现金方式累计分配的利润不低于近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。 现修改为,第一百五十九条 公司却润分是政策为; (一公司的利润分配应重视对社会公公股东的仓理投资回根,以可持续发展和维护股东权益为宗旨,保持利润分配政策的连续性与稳定性。公司分红回报规划应当着服于公司的长远和可持续发展,综合考虑公司完督发展实际、股东要求和范愿、社会资金成本,外部施资环境等因素。 (二公司可以采取现金。股票或者观金与股票相结合的方式分配股利。 在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提条件下,公司将积极采取观金方式分配股利。公司最近三年以现金方式累计分配的和公司并实实现的年均可分配利润的 30%;具体分红比例由公司董事会根据中国证监会的有关规定和公司经营情况拟定,由公司股东大会审议决定。 (二公司每年利润分配预露由公司管理层、董事会结合公司章程的规定、盈利信欠、资金需求和股东回报规划提出、规定、经董事会审议通过任益交股东大会相准。股东大会对现金分红具体方家进行审议时,应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流。 (四公司不进行现金分红的具体原因作步可说明,宏独立董事、监事会发表意见后提交股东大会审议,并经出席股东大会对现金分红具体方家进行审议时,应任公司独立董事应对公司每年的利润分配方案发表独立意见。该议条尚需提交公司2012年度股东大会审议通过。

上海新黄浦置业股份有限公司 二〇一三年四月二十六日

## 证券代码:600638 股票简称:新黄浦 编号:临2013-003 上海新黄浦置业股份有限公司 第六届十九次监事会决议公告

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、准确性和完整性系述中别及连带责任。 公司第六届十九次监事会于2013年4月25日召开,会议应到监事3人,实到监事2人。缺席监事1人,本次会议的通知、召开、表决程序符合有关法律、法规及公司 能程的规定,出席会议的监事审议并通过了如下

、公司2012年度监事会工作报告;

一、公可2012年度温等公1年按古; 表块结果,2票同意,0票反对,0票弃权 该议案需经公司2012年度股东大会审议通过。 二、公司2012年度报告及年报榜要; 监事会认为:年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定; 年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能从各个方面真实地反映 出公司当年度的经营管理和财务状况等事项,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏;没有发现参 与任报检验的对象的从各有表述与依然地理的的任务。 与年报编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决结果:2票同意,0票反对,0票弃权 三、公司2012年度内斯控制自我评价报告; 蓝事会认为。公司内部控制自我评价全面,真实、准确,反映了公司内部控制的实际情况,监事会对《公司2012年度内部控制自我评价报告,为定异议。 表决结果,2票同意,0票反对,0票弃权 用、子子公司公认任计论证明

上海新黄浦置业股份有限公司监事会 二〇一三年四月二十六日

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

2.1 主要会计数据及财务指标 上年度期末

公司负责人王伟旭、主管会计工作负责人胡少波及会计机构负责人 会计主管人员 )段铭华声明:保证

8,993,576,278.04 8,421,527,473. 所有者权益(或股东权益)(元) 3,271,216,684.54 3,241,588,624. 5.8293 年同期增减(%) E营活动产生的现金流量净额(元 -189,131,692 报告期比上年同期 增减(%) 年初至报告期期末 34,636,574.5 34,636,574. 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股 稀释每股收益(元/股 0.061

金额

638.2

565,843.

-5,517,870.

单位:元 币种:人民币

单位:股

| |技京城租金补贴

币种:人民币

445,000,000.00 等電報或過程應 45.000.00000 150.000.00000 196 変化原因於明 1.支付的各項稅費、預繳所得稅較去年同期減少。 2.取得投稅就收到的現金。投资产品当期取得投资收益。 3.與建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的現金;下属公司当期增加其他长期资产增加。 4.投资支付的現金、下属公司投资产品本期收回。 5.取得借款收到的現金,主要为北外滩及欣沁项目本期新增项目开发贷款44,500万元。 3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明 □适用 √ 不适用

▼ 不過用 司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

□ 适用 V 不适用
3.4 预测性初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明 V 不适用
□ 适用 V 不适用
3.5 报告期内观金分红政策的执行情况
本报告期内未有现金分红。

1,099,125.96 5,268,718.50

2,417,787.84

上海新黄浦置业股份有限公司 法定代表人:王伟旭 2013年4月26日

表决结果:2票同意,0票反对,0票弃权

五、公司2013年第一季度报告; 监事会认为:公司2013年第一季度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制