

---

上海实业发展股份有限公司

2008 年年度股东大会会议材料



二〇〇九年六月二十九日

## 目 录

1、会议议程 .....	3
2、公司 2008 年度董事会工作报告 .....	4
3、公司 2008 年度监事会工作报告 .....	12
4、公司 2008 年年度报告及摘要 .....	14
5、公司 2008 年度财务决算报告 .....	15
6、公司 2008 年度利润分配议案 .....	17
7、关于续聘上海上会会计师事务所的议案 .....	18
8、关于修改《公司章程》相关条款的议案 .....	19
9、关于换届选举公司董事的议案 .....	20
10、关于换届选举公司监事的议案 .....	24
11、关于公司收购上海上实全资子公司 上海丰泽置业有限公司 100% 股权的议案 .....	26
12、2008 年年度股东大会表决办法 .....	27
13、表决单（另附）	

# 上海实业发展股份有限公司 2008 年年度股东大会 会议议程

会议时间：2009 年 6 月 29 日上午 9：00

会议主持人：董事长陆申先生

会议见证律师：上海国浩律师事务所律师

会议议程：

一、大会工作人员介绍股东出席情况

二、董事长宣布大会开始

三、大会审议以下议案

1、《公司 2008 年度董事会工作报告》

2、《公司 2008 年度监事会工作报告》

3、《公司 2008 年年度报告及摘要》

4、《公司 2008 年度财务决算报告》

5、《公司 2008 年度利润分配的议案》

6、《关于续聘上海上会会计师事务所的议案》

7、《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》

8、《关于换届选举公司董事的议案》

9、《关于换届选举公司监事的议案》

10、《关于公司收购上海上实全资子公司上海丰泽置业有限公司 100%股权的议案》

四、独立董事述职

五、股东代表发言

六、高管人员集中回答股东提问

七、会议表决

八、工作人员检票、休会

九、宣读表决结果

十、董事长宣布会议结束

议案一

## 公司 2008 年度董事会工作报告

各位股东：

现将公司 2008 年度董事会工作情况报告如下：

### 一、报告期内公司总体经营情况回顾

2008 年上半年度，国内房地产市场整体延续了前阶段交投两旺、景气上行的局面，但基于前期政策调控累积效应下的行业市场回调态势已经显现；下半年度，百年不遇的国际金融海啸爆发，全球实体经济受震下行，国内宏观经济景气度有所下降，国内房地产市场迅速高位回调，继而转入产品周转率下降、商品房库存上升、企业负债率趋高、行业资金链趋紧的下行区间，降价蔓延，交投缩减。与此同时，以宏观经济“保增长、促发展”为主导的财政、货币、产业政策接连出台，调整更趋频繁。报告期末，得益于暖市政策与维稳力量支撑，行业市场加速下滑的态势有所缓和。

2008 年初，公司完成了涉及资产总额近 42 亿元的定向增发，公司所属土地储备和商业地产资源大幅增加，基本实现了覆盖环渤海地区、长三角地区、泛华南地区的整体项目扩张。一方面，进一步奠定、提升了公司的盈利基础和盈利能力，另一方面，也对公司的管控模式提出了新的要求。2008 年度，公司依照“审时度势、冷静应对、抓住机遇、重点突破”的总体工作方针，经营班子坚持以“控制投资，平衡资金，防范风险，提升效率”为指导，将经营业绩指标逐级明确、落实具体，持续加强了对投资开发、项目销售、资金平衡、法人治理等专项工作的有效管控。报告期内，尽管国际金融危机爆发、宏观经济景气度下降、行业市场整体收缩导致公司发展的外部环境发生较大变化，使得公司整体销售计划和营销工作受到一定的不利影响，但受益于年初资产注入所产生的业绩支撑，公司通过适时适度的战略和策略调整，在确

保重点项目开发建设有序推进的基础上，全面实现了整体工作稳中有进。

主营业务中：上实国际广场项目一期工程实现结构封顶；泉州滩涂整理项目按合约顺利推进了回填工程，年内完成海砂填筑 820 万方；“海上海新城”因综合性能高、技术应用好、节能省地水平突出获得“生态技术示范”冠名；“黄浦新苑”项目获评上海市优质工程并获得“白玉兰”奖杯和证书；成都“锦绣森邻”项目获评“2008 成都值得期待楼盘”；“海云置业”、“海东海”项目的股权收购以及“海南海”项目的股权转让工作顺利完成；俄罗斯圣彼得堡“波罗的海明珠”项目中住宅项目、基础设施、市场销售、大商业招商策划有序推进，其中，住宅项目 38—1 项目全部 7 栋建筑中 3、4、5、6、7 栋建筑实现结构封顶，4 号楼已于 2008 年 9 月正式开盘销售，39—1 项目除 K7.2 楼外，其余 8 栋均实现结构封顶，同时，基础设施建设全面展开，累计完成各类道路长度约 5.9 公里。公司所属上海实业大厦、高阳商务中心、金钟广场等商用物业通过调整现有客户结构，重点引进优质客户，积极推进物业改造和管理服务，全年平均出租率达 97% 以上，租金收缴率超 99%，平均租金价格环比提高 6%，有力提升了物业档次和物业价值。上海上实物业管理有限公司全年实现合同项目 54 个、合同面积 850 万平米，比上年年底增加约 20%，凭借精专的管理与服务，年内连续签约管理国内第一高楼——上海环球金融中心和内地住宅第一高楼——“丹芙春城”，并荣获“2008 年度亚洲物业行业最具影响力品牌企业奥斯卡国际风尚大奖”。上海远东国际桥梁建设有限公司荣获 2007 年度上海市重大工程实事立功竞赛“优秀公司”称号，蝉联该奖项十一连冠。

2008 年度，公司实现营业收入 2,010,852,075.58 元，比上年同期调整后的营业收入减少 14.08%；实现营业利润 549,734,891.50 元，比上年同期增加 215.51%；实现净利润 363,325,186.82 元，与上年调整后的同期净利润相比增加 298.69%，完成了公司重大资产重组中作出的归属于 2008 年度母公司所有者的净利润 36266.30 万元的盈利预测。

---

## 二、对公司未来发展的展望

### 1、公司面临的市场环境、未来的发展机遇和挑战

目前，国际国内经济时局中依然存在诸多不确定和不可控因素，国内房地产行业仍处高位盘整态势，市场供求关系整体依然趋于紧张。尽管行业短期调整复杂多变，但基于中国城市化进程大势驱动的刚性住房需求和居住模式变化的长期存在、房地产行业上行对国民经济发展的巨大拉动效应，以及中央和地方政府为拉动经济、扩大内需、提振房地产行业所形成的财政、货币、产业等政策利好，公司对行业景气度中长期向好的判断及预期没有改变。

现阶段，中央及地方政府的政策调控渐趋采取“抓保障、稳市场、促消费”的综合性措施，以期促进房地产市场企稳并回归理性。政策提振成效已有所显现，而行业市场的进一步调整，特别是产品结构、供应模式以及产品价格的不断调整，也将促动居民基本住房和改善型住房需求的逐步释放，当市场流动性和成交量逐渐回升，行业景气度后市回暖可期。在可预见的未来，外部市场环境的持续变化要求企业行为更为审慎、更趋理性，公司将切实提升企业的宏观研判能力和战略优化能力，采取顺势灵活的经营策略，严控运营成本，确保财务稳健，以期在持续变化的市场环境中占据主动、寻求发展。

### 2、公司发展的主要优势

(1) 战略布局趋于合理，专业化水平不断提高。当前，公司将以“集中优势资源，沿海沿江布局，聚焦核心区域”为主导战略，以上海为中心，重点拓展长三角地区和环渤海城市群；主营业务集成房地产投资开发、不动产经营、物业管理、工程基建四大板块；产品结构以中、高端住宅产品为主，兼顾发展适当比例的商用物业项目。公

司投资项目所属城市，如上海、青岛、哈尔滨、湖州、大理、成都、泉州等地，普遍具有较好的经济基础和发展潜力，同时，公司所开发项目主要为项目所在地城市的中高端物业，具有地理位置优越、物业品质优秀等差异化竞争优势；而且其中有相当体量为在建工程或前期规划项目，具有一定的调控弹性，可以通过合理控制开发节奏、适当优化规控来实现自我减震。经过前期的发展经验积累，公司充实完善了各管线的专业管理团队，公司整体专业化开发水平不断提高。下一阶段，公司将加强产品研发与服务创新，推动产品开发模式更趋成熟、产品结构更趋合理，形成系列品牌产品，并不断提高对品牌产品的复制能力。

（2）资源储备优越，后续发展可期。在新的市场形势面前，公司依托大股东实力支持，扎实主业、做精做强的信念没有改变。公司完成定向增发后，所属土地资源及项目储备大幅提升，而且普遍具备较好的成本优势，为公司未来三到五年内的持续发展奠定了坚实基础，也为公司未来的战略整合留存了空间。公司在实现优质资产注入后，主营业务模式集成房地产开发、不动产经营、物业管理、工程基建等业务板块，各板块之间具有高度的行业关联性和一致性，公司的整体协同优势将逐渐显现。

（3）产品与服务不断创新，品牌价值稳步提升。通过产品品质和服务水平的精益求精、品牌管理建设工作的有序推进，以及对项目所属区域外部公共关系的不断优化，公司积累了良好的品牌价值和客户资源。在行业市场整合加速的过程中，公司具备后续开展品牌扩张的外部资源和内在基础。

（4）公司商誉良好，融资渠道稳定广泛。公司始终非常珍视企业商誉，在广泛的外部合作中始终坚守诚信，推动共赢，公司品牌及

商誉获得了客户与合作伙伴的广泛认同。同时，公司凭借良好商誉，建立了广泛互信的银企合作关系，具备稳定而优惠的信贷来源；公司所属房地产开发板块、不动产板块、工程基建板块普遍具有良好的盈利基础及预期，在外部融资环境日趋宽松的条件下，公司具备通过资本市场开展多渠道融资的内在基础。

### 3、公司面临的主要风险及解决方案

2009 年，由于国际金融危机对实体经济影响的进一步显现，加上国内房地产产业政策调整及市场走向的不确定性，公司的经营和发展都将面临严峻的考验。公司面临的主要风险有：（1）政策及市场风险：国家在土地供应与规划、税收、信贷等多方面的政策调整都将对房地产市场产生重大影响；现阶段国内房地产行业处于向下调整且需求萎缩的状况，行业竞争激烈。公司应对措施：公司一方面将继续加强对国家宏观经济政策及房地产开发政策变化的跟踪与研究；另一方面公司已根据现阶段的市场情况，制订了适应环境，调整销售策略，把握开发节奏的一系列举措，以提高抗风险能力。（2）财务风险：公司主要面临高负债率及资金筹措的风险。公司应对措施：针对市场变化采取多种形式促销，争取项目销售计划能如期实现；盘活存量资产，争取现金回笼；做好充分准备，择机启动资本市场的股权再融资计划；采取各种方式融资，有效利用银行贷款。

### 4、公司未来发展战略资金需求及来源情况

由于公司于 2008 年 3 月完成了定向增发，新增了大量房地产开发项目，使得公司后续开发资金需求大大增加。据此，公司拟采取经营性物业抵押贷款、项目公司开发贷款等多种方式获取银行贷款支持；此外，除加速销售回笼资金之外，公司将延缓并分期偿还股东借

款，继续取得大股东在资金上的支持，以平衡公司的现金流量，满足公司发展的资金需求。

## 5、2009 年度公司经营计划

2009 年将是承前启后、压力与机遇并存的一年，公司既要在充满变数的市场环境中立足当前的运营实际，控制投资风险，确保资金平衡，又要充分研判宏观经济及行业市场发展态势，强化战略导向与执行力，建立新的利润增长点，确保后市持续发展。2009 年度，公司力争实现营业收入 18 亿元，营业成本 12 亿元。公司将以提升整体运营质量为目标，以提升管理能级、夯实盈利基础为支撑，更加注重宏观研判，更加注重战略研究，更加注重管控效率与执行力，力争通过一系列的推进措施，使公司战略更趋稳健、策略更趋灵活、团队更趋专业，不断夯实公司的管理能级和盈利基础，在主动调整中进一步扎实主业，待行业市场回暖时蓄势待发，向股东和社会贡献价值。

公司将重点以“权力配置合理、职责界定清晰、效率风险平衡”为原则，以“明确定位、职能聚焦、简化程序、加强监控、激励约束”为操作思路，对公司既有组织架构及管控模式进行全面的优化调整，通过完善管理制度、决策机制和执行机制，使调整后的管控模式更贴近公司跨地域、多项目操作的运营管理需要，为夯实盈利基础、提升运营质量提供有力支撑。同时，重点从项目布局、投资规模、开发速度、产品结构等指标着手，按照“控制投资、平衡资金、防范风险、提升效率”的原则对原有经营策略进行适度调整；全面促进房地产开发、不动产经营、物业管理、工程基建等业务板块盈利能力和运营质量的不断提升。

(1) 控制投资规模，调整开发节奏，优化产品结构。2009 年度，公司将在确保重点项目开发建设基础上，立足全局权衡进退，采取有

保有压的灵活策略。为化解市场风险，对于具有一定升值潜力但开发周期较长、总投资额较大的项目，公司将加强行业内外的专业合作，择优引进战略合作伙伴共同开发；对于前期规划中的投资项目，公司将原有规划以及当前的区位市场环境进行全面梳理和重新审视，通过必要的策略方案调整来控制整体投资规模，力争实现以销定产；对于开工建设过程中的投资项目，将根据即期市场走势，适当调整开发节奏，同时，以战略布局为导向，在策略调整过程中积极引导公司产品结构的不断调整，集中有效资源开发中、高端住宅产品，将高星级酒店等商业物业控制在合理比例，防范因资金沉淀过多而引致短期资金风险；而对于各项指标均已明确的重点投资开发项目，本年度，公司将充分量化各项工作指标，动态监控各关键指标与节点，并全面充实项目一线力量，着力加强对项目现场的管控能力，确保开工、竣工以及招商、销售等环节的如期推进，全面提升既定策略的执行能力。

（2）因地制宜，加大营销力度，加快销售速度。加速存量变现、实现销售回款是公司盘活资产、增加现金流、降低负债率的最实效策略。2009 年度，公司将不断提高快速反应能力和执行力，重点关注销售指标、成本目标、现金流目标等经济类指标；因地制宜，主动调整，全面加强项目一线的管控和销售力量，把握市场有效需求释放的时机，着力加快存货周转，加速销售实现。同时，权衡效率与效益，优化合作商结构，全面确保项目建设、招商、租售的顺利推进。

（3）强化资本运作，提升资产质量。加强资本运作、加快资产处置清理是提升企业资产质量的有效途径。2009 年度，公司一方面将加强对既有优势资源和优质资产的管理、开发及运作，追求价值最大化，努力实现优势积累与价值提升；另一方面，将积极寻求多方合作，加强沟通与协商，继续推进非核心资产的处置清理，盘活存量资

产，加快资产变现，整体提高公司的资产质量。

（4）确保资金平衡，调整债务结构。2009 年度，公司将继续加强资金管理和成本控制，一方面继续通过获取优惠的银行信贷来补充资金，另一方面将积极寻求资本市场融资，同时，加快销售速度和资本运作，通过销售回款与实现特殊收益及时补充公司现金流，将确保资金平衡、调整债务结构，降低负债率和财务成本作为全年的一项重要工作。

请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

董事会

议案二

## 公司 2007 年度监事会工作报告

各位股东:

公司监事会在 2008 年度内, 主要工作为:

### 一、监事会的工作情况

1、2008 年 3 月 14 日, 公司召开四届监事会第七次会议, 审议并通过了《公司 2007 年年度报告及摘要》《公司 2007 年度监事会工作报告》《关于修改〈监事会议事规则〉相关条款的议案》。

2、2008 年 4 月 28 日, 公司召开四届监事会第八次会议, 审议并通过了公司《2008 年第一季度报告》。

3、2008 年 8 月 26 日, 公司召开四届监事会第九次会议, 审议并通过了公司《2008 年半年度报告及摘要》。

4、2008 年 10 月 24 日, 公司召开四届监事会第十次会议, 审议并通过了公司《2008 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

2008 年度, 公司监事会成员通过列席公司股东大会、董事会会议, 参与了公司重大投资决策讨论, 并根据法律、法规对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、决策程序、董事会对股东大会决议的执行情况及高级管理人员执行公司职务的情况进行了监督。监事会认为, 2008 年度, 公司能够按照法律、法规和《公司章程》的有关规定规范运作, 不断完善内部管理和控制制度, 并能有效执行; 公司董事、高级管理人员在执行公司职务时无违反法律、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

2008 年度, 监事会认真审议了公司各期财务报告, 认为公司 2008 年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果, 公司内控制度健全, 未发现违反财务管理制度的行为, 上海上会会计师事务所出具的标准无保留意见的审计报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况。

(四) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司在报告期内发生的对外投资、收购、出售资产等交易行为符合股东和公司利益最大化及市场化原则, 价格公允, 未发现内幕交易, 也没有损害股东的权益或造成公司资产流失。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为, 公司在报告期内与控股股东及其下属公司之间的关联交易, 均以市场原则进行, 符合关联交易的有关规定, 交易公平, 价格公允, 未发现有害股东和公司利益的情形。

以上报告, 请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

监事会

议案三

## 公司 2008 年年度报告及摘要

各位股东：

本议案详见 2009 年 3 月 20 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站的公司《2008 年年度报告及摘要》。

请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

董事会

议案四

## 2008 年度财务决算报告

各位股东：

现将公司 2008 年度财务决算报告如下：

2008 年公司经营班子在董事会正确领导及全体员工的共同努力下，面对国内外金融环境与经济、房产形势的剧烈变化，紧紧抓住“审时度势，冷静应对，抓住机遇，重点突破”的工作方针，提出了在稳定中求发展，在竞争中求突破的经营策略，力争转变企业盈利模式，形成项目开发、建设和销售的良性循环，不断提高工作效率和项目赢利能力。经上海上会会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，见上会师报字[2009]第 0358 号。公司 2008 年年报主要财务指标（合并报表）决算情况如下：

（需要说明的是 2007 年财务数据由上海上会会计师事务所出具的审计报告数据列示）

1、营业收入 2,010,852,075.58 元，比 2007 年增长 24.10%。

其中：房屋销售收入 1,529,742,723.38 元，占 76.07%

工程承包收入 317,296,411.66 元，占 15.78%

房屋租赁收入 100,457,932.55 元，占 5.00%

2、归属于母公司所有者的净利润 363,325,186.82 元，比 2007 年增长 144.36%，扣除非经常性损益后的净利润为 202,388,236.00 元，主要构成：

(1)、房屋销售利润 758,768,604.89 元，比 2007 年增长 41.18%，主要系项目公司实现的经营利润比上年同期增加较多所致。

(2) 房屋租赁利润 64,717,286.18 元, 比 2007 年增长 151.98%, 主要系定向增发注入经营性物业及新增回购物业——金钟广场出租房屋所致。

(3) 投资收益 148,338,811.28 元, 比 2007 年增长 82.90%, 主要系子公司海云和海锦股权转让实现收益所致。

3、三项费用合计 217,923,357.43 元, 其中营业费用 45,633,037.92 元, 比 2007 年减少 17.68%; 管理费用 95,042,929.40 元, 比 2007 年减少 27.42%; 财务费用 77,247,390.11 元, 比 2007 年增加 268.30%。

4、基本每股收益 0.34 元, 比 2007 年增长 36%。

5、净资产收益率 13.99% (其中扣除非经常性损益的净资产收益率为 7.79%), 比 2007 年增长 3.64%。

6、公司净现金流量为 -360,983,515.66 元。其中: 经营活动产生的现金流量净额 -2,326,825,311.39 元, 每股经营活动产生的现金流量净额 -2.15 元, 投资活动产生的现金流量净额 16,745,579.01 元, 筹资活动产生的现金流量净额 1,959,595,085.42 元。

7、资产负债率: 合并 75.79%, 母公司 67.05%。

8、每股净资产 2.40 元, 比 2007 年减少 1.64 %。

9、期末公司总资产 11,553,733,791.54 元, 比期初增长 164.25%。

10、期末公司净资产 2,597,860,187.69 元, 比期初增长 80.85%。

以上报告, 请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

董事会

议案五

## 公司 2008 年度利润分配利润分配议案

各位股东：

公司本部 2008 年度实现净利润人民币 165,681,189.73 元,按《公司法》及公司章程的规定,提取 10% 法定盈余公积 16,568,118.97 元,加上以前年度未分配利润 151,929,038.79 元,公司本年度可供分配的利润为 301,042,109.55 元。公司拟以 2008 年末总股本 1,083,370,873 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.30 元(含税),合计分配现金红利 32,501,126.19 元,剩余未分配利润 268,540,983.36 元结转下一年度。

以上议案,请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

董事会

议案六

## 关于续聘上海上会会计师事务所的议案

各位股东：

鉴于上海上会会计师事务所具有从事证券业务资格以及公司以往年度的会计报表一直得到上海上会会计师事务所公正、客观的审计，提议 2009 年度继续聘请上海上会会计师事务所进行会计报表审计。公司决定支付 2008 年度审计报酬为 80 万元。

以上议案，请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司  
董事会

议案七

## 关于修改《公司章程》相关条款的议案

各位股东：

一、根据中国证券监督管理委员会令第 57 号《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》有关规定，《公司章程》第一百五十五条：

“公司利润分配政策为：公司可采取现金或者股票分配股利”。

修改为：

“公司利润分配政策为：公司可采取现金或者股票方式分配股利；公司的利润分配应当重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性；公司最近三年以现金方式累计分配的利润应不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，确因特殊原因不能达到上述比例的，董事会应当向股东大会作特别说明。”

二、根据公司经营需要，《公司章程》第一百零六条：

“董事会由九名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人。”

修改为：

“董事会由七名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 人。”

以上议案，请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

董事会

议案八

## 关于换届选举公司董事的议案

各位股东：

公司第四届董事会将于 2009 年 11 月任期届满，鉴于目前公司大多数董事工作已发生变动，为切实提高公司董事会运作效率并维护公司及广大股东的利益，特提请董事会进行提前换届，并选举新一届公司董事。在股东大会改选出新一届董事前，第四届董事仍依照《公司法》和《公司章程》的有关规定，履行董事职务。换届后新当选董事任期自股东大会选举通过之日起计算。

本次董事会换届将选举出 7 名董事，其中包括 3 名独立董事。

根据《公司法》及《公司章程》有关规定，由公司控股股东推荐，并征求各方意见，经第四届董事会提名委员会审议同意，现提议推荐陆申先生、季岗先生、唐钧先生、潘瑞荣先生为公司第五届董事会董事候选人。

公司第四届董事会独立董事高培勇先生、龚晓航先生、王柏棠先生将于 2009 年 11 月任期届满且连续两届（六年）担任公司独立董事，根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》有关规定，高培勇先生、龚晓航先生、王柏棠先生将不再连任公司第五届董事会独立董事。第四届董事会提名委员会经多方征询意见及审议，同意推荐王立民先生、吴大器先生、张泓铭先生为公司第五届董事会独立董事候选人。

公司第四届董事会独立董事高培勇先生、龚晓航先生、王柏棠先生先后连任公司第三届董事会、第四届董事会独立董事，为维护公司利益以及广大股东的权益勤勉尽责，积极参与公司有关特定事项以及

重大事项的审议表决，从专业角度出发，谨慎而充分地发表独立意见，为公司发展做出了重要贡献。

公司董事会特向独立董事高培勇先生、龚晓航先生、王柏棠先生，以及不再担任新一届董事会董事的马成樑先生、卢铿先生、杨云中先生、龚力行先生、邓念女士在任期间对公司发展所作出的贡献表示衷心的感谢！

公司第五届董事会董事候选人个人简历：

**陆申**，男，1956 年出生，中共党员，工商管理硕士，高级经济师。历任共青团上海市委秘书长、上海城市酒店董事长、上实置业集团（上海）有限公司董事、副总经理、上海实业联合集团股份有限公司董事总经理，上海远东国际桥梁建设有限公司董事长，上海实业发展股份有限公司总裁。现任上海上实湖滨新城发展有限公司董事长，上海上实城市发展投资有限公司董事长，重庆华新国际实业有限公司董事长，成都上实置地有限公司董事长，上海实业发展股份有限公司董事长。

**季岗**，男，1957 年出生，中共党员，硕士，高级经济师。历任闸北区服务公司副书记、副经理，中亚饭店总经理，上海不夜城服务有限公司董事长、总经理，闸北区人民政府商委、经委主任，上海实业东滩投资开发（集团）有限公司副总裁，上海上实城市发展投资有限公司总裁，上实地产板块副总裁，上实投资（香港）有限公司执行董事、总裁，香港天厨有限公司总经理、副董事长。现任上海实业发展股份有限公司总裁。

**唐钧**，男，1967 年出生，中共党员，工商管理硕士，高级审计师，注册会计师。曾任上海审计局主任科员，上海审计局外资处副处

长，上海实业（集团）有限公司审计部总经理，上海实业控股有限公司执行董事，上海实业（集团）有限公司计财部副总经理。现任上海实业发展股份有限公司党委副书记。

**潘瑞荣**，男，1954 年出生，中共党员，大专学历，高级政工师。曾任上海手工业局宣传处主任科员，上海市工业党委宣传处副处长，上海申日物产公司总经理，上海国际株式会社上海代表处副首席代表、海外事业部部长，上海国际株式会社董事上海代表处首席代表，上海上实（集团）有限公司办公室副总经理，上海国际（欧洲）集团公司副总裁、总裁，上海实业综合研究院理事、院长助理。现任上海实业（集团）有限公司资产管理部总经理。

**王立民**，男，1950 年出生。现任华东政法大学副校长，教授，博士研究生导师，博士后合作导师。兼任教育部高等学校法学学科教学指导委员会委员、中国司法考试协调委员会协调委员、“法治浙江”的专家咨询委员会委员、中国国际律师培训中心副主任、上海市法制宣讲团高级讲师、上海市政治学会副会长、上海市法学会法理法制史研究会副会长和法学教育研究会副会长、上海市中信正义律师事务所律师等职，上海市第二中级人民法院和闸北区、奉贤区、黄浦区人民检察院专家咨询员。曾任上海东方明珠股份有限公司独立董事。

**吴大器**，男，1954 年出生，大学本科，教授，注册会计师，上海市第十三届人大代表。曾任上海大学文学院助教，见习律师、上海电力学院副教授，系副主任、上海电力学院副院长。现任上海金融学院副院长，兼任中国会计学会金融专业委员会委员、上海市金融法制研究会副会长、上海市特约审计员、上海市会计学会理事、上海市高

校会计学科教研工作委员会委员副主任委员，民盟中央委员兼上海市区工作委员会主任、浦东新区区委主委、东方国际创业股份有限公司独立董事。

**张泓铭**，男，1945 年 5 月出生，现任全国政协委员、建设部专家委员会成员、上海市人民政府参事、上海社会科学院城市与房地产研究中心主任、研究员、博士生导师。兼任上海市房产经济学会副会长、上海市房地产行业协会顾问、上海社会科学院房地产业研究中心常务副理事长、《中国房地产研究》季辑主编，复地(集团)股份有限公司独立董事。

以上议案，请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司  
董事会

议案九

## 关于换届选举公司监事的议案

各位股东：

公司第四届监事会将于 2009 年 11 月届满，根据《公司法》及《公司章程》有关规定，现由公司控股股东推荐，并征求各方意见，现提议推荐朱万毅先生、陈传麟先生、王利华先生为公司第五届监事会监事候选人。二名员工监事将由公司员工大会选举产生。

公司监事会特向不再连任新一届监事会监事的瞿定先生、周道洪先生在任第四届监事会监事期间勤勉尽责，为公司发展所作出的贡献表示衷心的感谢！

公司第五届监事会监事候选人个人简历：

**朱万毅**，男，1952 年出生，中共党员，硕士。曾任上海轮胎橡胶（集团）有限公司监事会主席、党委副书记，上海市综合经济党委办公室主任，上海上实（集团）有限公司执行董事、副总裁，上海实业发展股份有限公司董事、副总裁。现任上海实业（集团）有限公司驻沪办事处首席代表、行政办公室总经理、董事会办公室总经理，上海实业（集团）有限公司董事、董事会秘书。

**陈传麟**，男，1951 年出生，中共党员，工商管理硕士，经济师。曾任上海第三印染厂劳资科副科长，上海海外公司人事处处长助理，上海上实（集团）有限公司海外服务部助理总经理，上海实业（集团）有限公司行政人事部助理总经理。现任上海实业（集团）有限公司人力资源部助理总经理。

**王利华**，历任上海上标（集团）有限公司财务处长，上海上实（集团）有限公司计财部副总经理，上海实业发展股份有限公司监事。现

任上海实业（集团）有限公司计划财务部副总经理，本公司监事。

以上议案，请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

监事会

议案十

## 关于公司收购上海上实全资子公司 上海丰泽置业有限公司 100% 股权的议案

各位股东：

根据公司整体战略发展的需要，为兑现 2007 年公司定向增发时上海上实（集团）有限公司（以下简称“上海上实”）关于朱家角土地资产注入公司的承诺，解决上海上实与公司之间存在的同业竞争，同时为公司增加新的利润增长点，进一步提高公司的主业竞争能力，公司以 33232 万元人民币收购上海上实全资子公司上海丰泽置业有限公司 100% 股权，董事会授权公司行政全权办理股权转让相关事宜。

以上议案，请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司  
董事会

## 2008 年年度股东大会表决办法

一、本次股东大会需要表决的议案为八项，其中议案七需要以特别决议通过。

二、根据公司章程的规定，本次股东大会作出普通决议，应当由出席本次大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上通过，作出特别决议，应当由出席本次大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的三分之二以上通过。

三、本次股东大会采取记名投票的方式进行表决。

1、请准确填写股东编号。

2、请在所列议案下方的“同意”、“反对”、“弃权”中任选一项，不选或多选均作弃权处理。

3、选择方式以在“同意”、“反对”、“弃权”所对应的空格内打“√”为准。

4、对参加本次股东大会，但未将表决票投入投票箱的股东，其所代表的股份在统计表决结果时作弃权处理。

四、关于累积投票制表决议案：

《公司章程》第八十二条规定：股东大会就选举董事、监事进行表决时，根据本章程的规定或者股东大会的决议，可以实行累积投票制。累积投票制是指股东大会选举董事或者监事时，每一股份拥有与

应选董事或者监事人数相同的表决权，股东拥有的表决权可以集中使用。

据此，本次大会董事和监事选举议案采取累积投票制，即在董事选举中，股东可以将其持有的对所有 7 位董事候选人的表决权累积计算，并将该等累积计算后的总表决权向各董事候选人自由分配；在监事选举中，股东可以将其持有的对所有 3 位监事候选人的表决权累积计算，并将该等累积计算后的总表决权向各监事候选人自由分配。

股东持有的公司股票数乘上拟选出的董事或监事的人数，乘积即为股东对董事或监事候选人的总表决票数。每位参加表决的股东或股东代表请在董事、监事选举议案表决票“票数”项下填写对每位董事、监事候选人的投票数。凡超出股东持有的该项总表决票数的，视为该股东对该项议案放弃表决权利，其所持股份数的表决结果计为“弃权”。