

上海实业发展股份有限公司

2010 年年度股东大会会议材料



**上实发展**

二〇一一年四月六日

## 目 录

1、会议议程 .....	3
2、公司 2010 年度董事会工作报告 .....	4
3、公司 2010 年度监事会工作报告 .....	11
4、公司 2010 年年度报告及摘要 .....	13
5、公司 2010 年度财务决算报告 .....	14
6、公司 2010 年度利润分配议案 .....	16
7、关于续聘上海上会会计师事务所的议案 .....	17
8、关于修改《公司章程》相关条款的议案 .....	18
9、2010 年年度股东大会表决办法 .....	19
10、表决单（另附）	

## 上海实业发展股份有限公司 2010 年年度股东大会 会议议程

会议时间：2010 年 4 月 6 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 2010 年度董事会工作报告》
  - 2、《公司 2010 年度监事会工作报告》
  - 3、《公司 2010 年年度报告及摘要》
  - 4、《公司 2010 年度财务决算报告》
  - 5、《公司 2010 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》
- 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 2010 年度董事会工作报告

各位股东：

现将公司 2010 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

2010 年度，宏观经济景气持续回升企稳，在市场流动性充裕、本币升值、通胀预期等因素作用下，国内房地产市场持续升温，特别是二三线城市延续了交投活跃、量价齐升的市场供求格局。为进一步规范市场有序发展，中央及地方政府联动出台施行了一系列政策措施，调控的广度、深度、力度空前，同时，城镇化建设加速发展，保障性住房建设全面推进，市场供求格局趋向新的平衡。报告期内，公司以“优化结构，加强管控，做强主业，加快发展”为年度工作方针，以“调整发展”、“服务世博”为工作主题，紧紧围绕年度经济目标和工作任务，着力管理提升，注重现金平衡，拓展融资渠道，推进项目建设和资产盘活。通过灵活策略，有效应对市场变化调整，把握二三线城市的市场机遇，全面推进了年度重点工作，适当增加了资源储备，为公司下一阶段的发展奠定了基础。

主营业务中：（1）项目开发建设有序推进，公司围绕早开工、开好工，抓紧推进各项目前期报批报建工作，其中，大理“洱海庄园”二期别墅、湖州“东方别墅”项目顺利完成竣工验收，上海“海上湾”、天津“莱茵小镇”三四期、青岛“唐岛湾”项目一期、重庆“水天花园”B4、C 区、大理“洱海庄园”二期高层等项目建设如期开展。（2）项目营销执行了“灵活、有效、差异”的销售措施，充分做好客户积累和销售准备，根据形势变化灵活调整、根据市场变化有效实施、根

据不同项目的不同特点而差异化对待，天津“莱茵小镇”三期、重庆“水天花园”实现了当年开工当年销售，上海“海源别墅”项目获评第七届中国别墅节（2010）中国别墅 10 年经典之典藏别墅、2010 中国房地产指数系统测评推荐 10 大别墅，上海朱家角特色居住区“海上湾”项目获评人居典范最佳设计方案金奖、2010 中国房地产低碳示范楼盘，重庆水天花园获评重庆市房地产开发协会颁发的“2010 全国詹天佑大奖·重庆优秀住宅小区金奖”、“重庆优秀环境设计奖”；

（3）不动产经营以“确保平安、展示形象、强化管理、提效创利”为主题，从调整结构着手，重服务，争效益，上实大厦、金钟广场全年租赁率保持在 90% 以上，上实物业公司出色完成了对世博会园区世博轴的物业服务，累计获得上海市级荣誉 44 项，世博园区级荣誉 395 项，同时，年内新增包括上海疾控中心、华为上海研发基地、芜湖市政政务文化中心、中国航海博物馆等多个服务项目。

2010 年度，公司实现营业收入 3,362,815,779.42 元，比上年同期增加 47.97%，主要原因系项目公司实现的销售收入增加；实现营业利润 771,871,045.22 元，比上年同期增加 132.53%，主要原因系项目公司实现的经营利润增加及股权转让收益增加；实现净利润 329,050,811.30 元，比上年同期增加 33.33%，主要原因系股权转让收益增加。

## 二、对公司未来发展的展望

### 1、面临的市场环境、公司未来发展的机遇和挑战

现阶段，宏观经济虽有企稳，但内外部环境依然复杂。中央“十二五”规划明确提出了“均衡性发展”观念，即城市化发展将趋向于从沿海向内地、一线城市向二三线城市的转移。中长期，城市化进程的持续，土地财政模式的长期存在，房地产行业对上下游产业链的高

度联动性都决定了房地产行业在国民经济中的权重地位。当前阶段，货币政策由宽松转向稳健，流动性收紧；为促进房地产行业健康持续发展，产业调控政策仍有空间，政策调控与市场联动更趋明显，房产税试点破冰后，后续政策调控措施仍具跟进可能；同时，保障性住房建设全面推进，二三线城市潜在需求阶段性释放后，市场新的供求格局以及增长点尚未确认。

政策调控作为市场调整的权重变量，在国内外经济局势仍具诸多不确定因素的背景下，“低端有保障、中端有市场、高端有约束”即保障性住房归政府主导，中高端住宅采取有管理的市场化的整体调控思路或将成为主流。上述市场格局符合公司成为优质的中高端住宅产品供应商的市场定位。公司将进一步明确战略导向，优化区域布局，不断成熟商业模式，提升专业开发水平，精细产品结构与供应模式，把握城镇化进程大背景下，房地产居住属性尤其是改善性居住的供求缺口，以及本币升值、通胀预期下，房地产投资供求缺口所带来的市场机遇。

## 2、公司发展的主要优势

(1) 明确发展定位，公司始终坚持集成创新发展模式，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，选择性进入泛西南地区。公司主营业务集成房地产投资开发、不动产经营、物业管理，主营业务板块高度协同；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。

(2) 优化发展模式。公司经过多年的跨地区、多业态、多项目开发，积累了较为全面的开发管理经验，下阶段，公司将进一步明确拥有合理业务结构、较成熟住宅产品线、城市布局相对集中、具有成熟开发

能力和资本运作能力的区域开发集成商和打造优质住宅开发商的发展模式。

(3) 产品与服务创新。公司在都市精品公寓、生态人文别墅等方面积累了多业态开发运营经验。下阶段，公司将继续坚持以中高端住宅为主，辅以综合性商业开发，适度发展优质不动产物业持有量，提升物业管理水平，建立住宅、不动产经营等业务的合理组合。同时，进一步强化主营业务中房地产开发、不动产经营、物业管理各业务板块的协同能力，快速周转、迅速复制，缩短项目开发周期，完成住宅项目分类定位与标准化住宅产品开发，形成较为成熟的产品线的策划、设计、开发、销售流程，促进公司主营业务稳定持续发展。

(4) 品牌价值提升。公司始终非常珍视企业商誉和品牌价值，在提供优质产品及服务的过程中，以及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政府、客户与合作伙伴的广泛认同。同时，公司所属房地产开发、不动产经营、物业管理等板块普遍具有良好的盈利基础及预期，公司凭借良好商誉，建立了广泛互信的银企合作关系，具备稳定的信贷来源。

### 3、公司面临的主要风险及解决方案

当前，国内外经济局势仍充满变数，国内房地产行业亦处于政策调控多发阶段，市场短期面临高位盘整的压力。同时，行业集中趋势逐年增加，客观要求市场主体具备更高的资源获取能力、战略管控能力、策略应变能力以及项目开发、运营能力。公司将继续加强对宏观经济和市场的研判，把握城市化进程以及通胀预期、本币升值、市场供求结构调整所带来的市场机遇。通过进一步明确发展战略、优化发展模式、增厚资源储备、完善产品系列，夯实主营业务，确保财务稳健，在变化中实现持续发展。

#### 4、资金需求、使用计划及来源情况

根据战略发展目标和项目开发情况，公司制订了详细的资金平衡计划。同时，面对严峻的宏观经济形式、信贷政策的调整、严厉频繁的行业调控等多种因素，将对公司自有资金及外部资金的筹措带来不利影响。为降低公司负债率，解决公司资金来源，满足项目开发资金需求并提高资金使用率，公司拟采取以下措施：(1)公司将积极推动各种融资方案；(2)公司将通过提高经营效率，加强营销管理，加大销售回款力度；(3)公司积极努力同银行等金融机构良好合作，及时取得贷款并争取较低的财务成本；(4)公司将根据未来发展业务，适时引入战略投资者。

#### 三、董事会对股东大会决议的执行情况

1、2010 年 5 月，根据 2010 年 3 月 18 日召开的公司 2009 年年度股东大会决议，董事会实施了 2009 年度利润分配方案：以 2009 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 0.35 元（含税），合计分配现金红利 37,917,980.55 元，剩余未分配利润 296,700,469.65 元结转下一年度。股权登记日为 2008 年 5 月 5 日，除息日为 2010 年 5 月 6 日，现金红利发放日为 2008 年 5 月 11 日。本次分红派息实施公告刊登于 2010 年 4 月 29 日《中国证券报》和《上海证券报》。

2、公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了以下议案：《关于以上海上实（集团）有限公司协议转让公司股份方式引入上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司为公司战略投资者的议案》《关于修改〈公司章程〉相关条款的议案》《关于撤销 2009 年〈关于公司非公开发行股票方案〉的议案》《关于授权公司董事会 2010 年度项目投资权限的议案》《关于提请召开公司二〇一〇年第一

次临时股东大会的议案》。公司董事会根据股东大会决议精神，上述各项议案所涉事宜均已得到顺利推进。

#### 四、2011 年度经营计划

2011 年是我国实施“十二五”规划的第一年，根据外部宏观经济形势变化及房地产行业调控政策，公司将以“管理对接，产品提升，策略联盟，适度增长”为工作主题，夯实盈利基础，提高产品品质；加快资产盘活，拓宽融资渠道；加强重大项目控制，防范运营风险；做好策略联盟，发挥集成作用，确保平稳有序发展。2011 年度，公司力争实现营业收入 30 亿元，预计营业成本 19 亿元。

(1) 灵活销售策略，拓展融资渠道。2011 年，公司将根据市场形势，把握市场节奏，坚持灵活策略，努力推进上海“海上湾”、哈尔滨“盛世江南”、湖州“海上湾”、天津“莱茵小镇”四期、重庆“水天花园”等重点项目销售及回款。同时，积极拓展融资渠道，确保公司现金流稳定。

(2) 严控开发成本，强化绩效管理。以安全生产为主线，切实提高项目开发系统绩效，以强化内部管理为重点，使开发项目在进度、质量、安全、成本等管理水平上再上一个台阶。在项目管理中，要强化细化专业管理，设计管理要做到全过程管理，工程管理要深化细化施工计划、工程质量、安全文明施工的管控要点及措施，强化项目现场安全文明施工管理。通过管理提升，提高项目开发进度、质量、成本、安全的实际绩效。

(3) 完善战略采购，推进标准化成果。系统推进项目开发工作，努力推进施工总包、设备材料、咨询服务的战略采购，重视合作伙伴选择，与有品牌、有资金、有实力的单位形成强强联合。继续深化、补充和完善产品线发展方向和产品研发成果，推进项目开发建设，提高

产品复制能力，使标准化研究成果应用到具体项目中去，实现项目扩张和品牌扩张双驱动

（4）推进项目拓展，增厚资源储备。公司将以做强做精为战略发展方向，细化投资方向和策略，选择重点区域与城市重点突破，增强平抑市场波动的能力。新项目的拓展区域以上海以及长三角的二、三线城市为核心，通过多种方式、多种途径不断增厚资源储备。同时，重点协调商业物业与住宅产品的开发比例，不断优化产品结构。

（5）提高资产质量，提升专业能力。公司将进一步理顺资产关系，盘活存量资产，提升资产运行质量，提高持续盈利能力。同时，进一步加大人才的培养力度，积极构建人才高地，实施以职业发展、职业培训为重要内容的全方位的人才培养计划，建设一支规模适度、结构合理、动态优化和充满活力的创新队伍。为企业发展增强凝聚力、提高执行力、强化软实力。

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 2010 年度监事会工作报告

各位股东：

公司监事会在 2010 年度内，主要工作为：

### 一、监事会的工作情况

2010 年，公司共召开了 5 次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了会议决议。

公司于 2010 年 2 月 24 日在金钟广场 20 层多功能厅召开了第五届监事会第四次会议，会议审议了《公司 2009 年年度报告及摘要》《公司 2009 年度监事会工作报告》。

公司第五届监事会第五次会议于 2010 年 4 月 26 日以书面会议方式召开，会议审议了《公司 2010 年第一季度报告》。

公司第五届监事会第六次会议于 2010 年 8 月 16 日以书面会议方式召开，会议审议了《关于以上海上实（集团）有限公司协议转让公司股份方式引入上海实业控股有限公司的全资香港子公司上实地产发展有限公司为公司战略投资者的议案》。

公司第五届监事会第七次会议于 2010 年 8 月 26 日以书面会议方式召开，会议审议了《公司 2010 年半年度报告及摘要》。

公司第五届监事会第八次会议于 2010 年 10 月 26 日以书面会议方式召开，会议审议了《公司 2010 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

2010 年度，公司监事会依照《公司法》、《公司章程》及相关法律法规和规范性文件的有关规定，依法履行职责，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；通过定期审查公司各项财务报告，开展各项监督工作，对公司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。公司监事会认为，2010 年度，公司严格按照法律、法规和《公司章程》的有关规定规范运作，各项决策合法有效，内控制度不断完善，内部控制状况良好，公司董事、高级管理人员执行公司职务时均能勤勉尽职，遵守国家法律、法规和《公司章程》，最大程度地维护了公司利益。

### 三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

2010 年度，公司监事会认真审议了公司各期财务报告，公司监事会认为，2010 年度，公司严格遵守了国家相关法律法规和公司财务管理制度，财务报告真实、公允地反映了公司的财务状况和经营情况。上海上会会计师事务所有限公司为公司出具的标准无保留意见的审计报告是真实、客观和公正的。

### 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，未发现有损害股东和公司利益的情形。

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 2010 年年度报告及摘要

各位股东：

本议案详见 2011 年 3 月 17 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《2010 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

## 2010 年度财务决算报告

各位股东：

现将公司 2010 年度财务决算报告如下：

2010 年面对严峻的宏观形势、频繁的政策调控，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，按照“优化结构，加强管控，做强主业，加快发展”的工作方针，紧紧围绕年度的经济目标和工作任务，抓业绩提升、抓现金平衡，抓项目建设、抓资产盘活，抓企业管理、抓队伍建设，年度销售和营利指标超计划目标，出色完成了各项任务，确保了各项年度经济目标和工作任务超额完成。

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[2011]第 0258 号。公司 2010 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 2009 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 3,362,815,779.42 元，比 2009 年增长 47.97%。

其中：房屋销售收入 2,825,855,879.06 元，占 84.03%

工程承包收入 338,672,031.00 元，占 10.07%

房屋租赁收入 112,520,503.40 元，占 3.35%

2、归属于母公司所有者的净利润 329,050,811.30 元，比 2009 年增长 33.33%，扣除非经常性损益后的净利润为 241,755,599.17 元，主要构成：

(1)房屋销售利润 1,397,572,001.62 元，比 2009 年增长 118.25%，

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 67,932,183.37 元,比 2009 年增长 24.58%。

(3) 投资收益 28,158,232.22 元,比 2009 年增长 182.22%,主要系子公司海际股权转让实现收益较多所致。

3、期间费用合计 260,332,972.16 元,其中销售费用 93,411,094.63 元,比 2009 年增加 38.58%;管理费用 104,863,341.23 元,比 2009 年增加 9.05%;财务费用 62,058,536.30 元,比 2009 年减少 28.65%。

4、基本每股收益 0.30 元,比 2009 年增长 30.43%。

5、加权平均净资产收益率 13.18% (其中扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 9.69%),比 2009 年增加 4.34%。

6、公司净现金流量为 29,074,891.84 元。其中:经营活动产生的现金流量净额 741,239,777.81 元,每股经营活动产生的现金流量净额 0.68 元,投资活动产生的现金流量净额-559,060,066.88 元,筹资活动产生的现金流量净额-153,104,015.51 元。

7、资产负债率:合并 82.11%,母公司 76.57%。

8、每股净资产 2.39 元,比 2009 年减少 5.91%。

9、期末公司总资产 16,862,280,268.07 元,比期初增长 19.92%。

10、期末公司净资产 2,585,377,474.13 元,比期初减少 6.23%。

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 2010 年度利润分配议案

各位股东：

公司本部 2010 年度实现净利润人民币 150,713,477.31 元,按《公司法》及公司章程的规定,提取 10%法定盈余公积 15,071,347.73 元,加上以前年度未分配利润 296,700,469.57 元,公司本年度可供分配的利润为 432,342,599.15 元。公司拟以 2010 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 0.35 元(含税),合计分配现金红利 37,917,980.56 元,剩余未分配利润 394,424,618.59 元结转下一年度。

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 2011 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 2010 年度审计报酬为 105 万元（含差旅费等工作费用）。

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：

公司拟修改《公司章程》第二章第十三条：

原文：“经依法登记，公司的经营范围：房地产开发和经营，实业投资，资产经营，国内贸易，信息服务（上述经营范围不涉及前置审批项目）。”

改为：“经依法登记，公司的经营范围：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务，国内贸易（涉及许可经营的，凭许可证经营）。”

请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司

董事会

## 2010 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七项，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。