

上海实业发展股份有限公司

2012 年第一次临时股东大会

会议材料



上实发展

二〇一二年七月四日

目 录

1、会议议程	3
2、关于公司所属项目公司上实发展（青岛）投资开发有限公司拟通过发行”单一资金信托”方式增资的议案.....	4
3、2012年第一次临时股东大会表决办法	
4、表决单（另附）	

**上海实业发展股份有限公司
2012年第一次临时股东大会
会议议程**

会议时间：2012年7月4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

《关于公司所属项目公司上实发展（青岛）投资开发有限公司拟通过发行”单一资金信托”方式增资的议案》

- 四、股东代表发言
- 五、高管人员集中回答股东提问
- 六、会议表决
- 七、工作人员检票、休会
- 八、宣读表决结果
- 九、董事长宣布会议结束

关于公司所属项目公司上实发展（青岛）投资开发有限公司 拟通过发行“单一资金信托”方式增资的议案

各位股东：

根据公司战略发展要求及啤酒城项目的开发需要，公司所属项目公司上实发展（青岛）投资开发有限公司（以下简称“项目公司”）拟通过发行“单一资金信托”方式增资扩股。

一、项目公司基本情况

该项目公司系为了开发青岛啤酒城项目而设立，成立于 2006 年 12 月 22 日，由上海上实（集团）有限公司和上海上实城市发展投资有限公司共同投资组建的有限责任公司。后经历股权转让，现该项目公司注册资本为人民币 486,111,112 元，股东情况如下：

出资单位	出资额（万元）	股权比例（%）
上海实业发展股份有限公司	28,000	57.60
上海上实城市发展投资有限公司	7,000	14.40
宝宏（天津）股权投资基金合伙企业	13,611.11	28.00
合计	48,611.11	100

其中，上海上实城市发展投资有限公司系本公司全资子公司。

根据上海上会会计师事务所出具的项目公司审计报告上会师报字(2012)第 1895 号（基准日 2012 年 4 月 30 日），项目公司净资产 1,331,024,832.22 元，总资产 1,888,404,912.36 元，负债 557,380,080.14 元。

根据上海万隆资产评估有限公司出具的公司整体资产评估报告沪万隆评报字（2012）第 1034 号（基准日 2012 年 4 月 30 日），项目公司评估净资产为 3,145,129,032.02 元，总资产 3,702,509,112.16 元。

二、开发项目基本情况

项目公司开发的青岛啤酒城项目位于青岛市崂山区，总占地面积为 227674.70 平方米，项目建成后将成为集节庆、休闲、购物、商务等功能为一体的大型都市综合体。项目容积率 2.1；建筑密度小于 30%；总建筑面积 760000 平方米，其中地上建筑面积 480000 平方米。上实发展（青岛）投资开发有限公司属房地产开发行业。目前项目已取得规划许可，规划设计尚未完成，建设用地规划许可证已取得，建设工程规划许可证、施工许可证尚未取得。

三、本次增资方案

本次增资由陆家嘴国际信托有限公司（以下简称“陆家嘴信托”）预期募集 6 亿人民币的单一信托对项目公司进行增资（增加注册资本及资本公积），通过增资项目公司的注册资本由 48611.1112 万元人民币增加至 57884.1524 万元人民币，新增资本为人民币 9273.0412 万元人民币，另有 50726.9588 万元人民币进入资本公积（资本公积增加至人民币 1,371,158,476.00 元）。增资后，项目公司股权比例为：

出资单位	出资额（万元）	股权比例（%）
上海实业发展股份有限公司	28,000	48.37
上海上实城市发展投资有限公司	7,000	12.09
宝宏（天津）股权投资基金合伙企业	13,611.11	23.52

陆家嘴国际信托有限公司	9273.04	16.02
合计	57,884.15	100

四、陆家嘴信托基本情况

陆家嘴信托是上海陆家嘴金融发展有限公司控股的信托机构，2012年2月经中国银监会批准重新登记，注册资本为3.15亿元。公司股东结构：上海陆家嘴金融发展有限公司，持有陆家嘴信托71.606%的股权；青岛国信发展（集团）有限公司，持有陆家嘴信托28.394%的股权。公司注册地为青岛，在上海设立管理总部，在部分城市设立业务团队。

本次陆家嘴信托发行的信托计划为单一投资人，投资方为浙江荣丰纸业有限公司（以下简称“荣丰纸业”）。

荣丰纸业地处浙江嘉善，专业生产、销售“登峰”牌系列卷烟用接装纸、接装原纸和烟标，是中国烟草卷烟辅料生产基地最早定点的企业之一。荣丰纸业是永发印务有限公司全资子公司，属上海实业控股有限公司成员企业，为上实发展关联企业。

五、本次增资后的管理方案

鉴于公司在青岛区域有着良好的经营团队且至今项目运作良好，而陆家嘴信托则有雄厚的资金实力，本着优势互补的原则，陆家嘴信托计划将所持有项目公司16.02%股权委托上实发展继续进行经营管理。

六、增资目的和效益预估

通过上述增资方案，将极大缓解青岛国际啤酒城项目后续开发的

资金压力，进一步优化公司的现金流。根据项目现有条件，通过引入具有较强资金实力的信托资金来共同运作开发该项目，使公司在继续对项目享有控制权和操作权的前提下，获得了充分的发展资金，从而保证公司项目利益的实现。

鉴于本次信托的单一投资人浙江荣丰纸业有限公司系公司控股股东上海实业控股有限公司的下属控股子公司，本次增资构成关联交易，关联股东回避表决。

请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司
董事会

2012年第一次临时股东大会表决办法

一、本次股东大会需要表决的议案为一项，以普通决议通过。

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。

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。