

上海实业发展股份有限公司

2012 年年度股东大会会议材料



上实发展

二〇一三年五月三十日

目 录

1、会议议程	3
2、公司 2012 年度董事会工作报告	4
3、公司 2012 年度监事会工作报告	10
4、公司 2012 年年度报告及摘要	13
5、公司 2012 年度财务决算报告	14
6、公司 2012 年度利润分配议案	16
7、关于续聘上海上会会计师事务所有限公司为公司 2013 年度财务报告及内控 审计机构的议案	17
8、表决单（另附）	

上海实业发展股份有限公司 2012 年年度股东大会会议议程

会议时间：2013 年 5 月 30 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 2012 年度董事会工作报告》

2、《公司 2012 年度监事会工作报告》

3、《公司 2012 年年度报告及摘要》

4、《公司 2012 年度财务决算报告》

5、《公司 2012 年度利润分配的议案》

6、《关于续聘上海上会会计师事务所有限公司为公司 2013 年度财务报告及内控审计机构的议案》

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 2012 年度董事会工作报告

各位股东：

现将公司 2012 年度董事会工作情况报告如下：

一、公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，国家对房地产行业的调控政策始终坚持"严控与发展并举"的目标和思路，一方面继续严格执行并逐步完善抑制投机、投资性需求的政策措施，进一步巩固调控成果，促进房价理性回归；另一方面，继续推进土地市场管理和保障性安居工程建设，增加普通商品住房的有效供给，满足合理自住需求。受国内宏观经济持续下行和行业调控政策持续不放松等多重因素的叠加影响，房地产市场行业竞争更加激烈，市场集中度提升、房企发展分化加快，龙头企业凭借雄厚实力在融资渠道、拓展布局、资源获取等方面呈现的优势更为突出，中小房企的生存和发展空间被进一步压缩。

面对上述宏观环境及行业格局，报告期内，公司紧密围绕年初制定的经营目标，以"推进创新、重点突破、管理对接、稳中求进"为工作方针，将工作着力点放在资源优化、资产优化、产品优化、管理优化、队伍优化五个方面，公司资源获取能力、战略管控能力、策略应变能力及项目开发运营能力在应对房地产行业激烈而严峻的挑战之中稳步提升，不仅全面、超额完成各项经营目标和任务，而且经营业绩实现大幅提升，达到历史最好水平。

1. 以创新模式为契机，经营业绩持续攀升。报告期内，在项目销售上，公司不断加强对宏观形势及区域市场的研判，在充分掌握项目

特点及客户需求的基础之上，坚持以"抓清盘、抓时机、抓按揭、抓代理"的营销策略，哈尔滨项目、天津莱茵小镇、大理洱海庄园、金山海上纳缇、朱家角项目、长海大厦等重点项目克服市场环境变化的不利因素，充分挖掘客户资源，适时调整产品组合，灵活变通销售手段，有效提升推广效率，全年销售稳中有进。报告期内，不动产经营坚持以"标准化、精细化"的管理服务为目标，在稳定租赁率水平、持续优化客户结构的基础上，开创新租、续租、扩租新局面，平均租赁率达到 98%，租赁收入和净利润稳中有增；公司旗下上实物业通过优化产业结构、推进品牌建设、提升现场管理水平，物管面积在突破千万大关的基础上持续增加，经营收入稳步增长，品牌价值持续提升。同时，公司根据自身发展规划及战略布局，创新方式、积极有效推进资产运作，通过推进公司及控股股东对上海青浦朱家角项目所属四个项目公司相互增资的资产运作，极大增加公司土地储备、尤其是优质住宅项目资源的储备，为公司持续健康发展奠定基础。

2. 以资金平衡为核心，财务结构持续改善。报告期内，公司始终坚持以资金平衡为核心，继续保持安全稳健的财务结构和相对充裕的资金状况。在强化资金管理、严控开发成本的同时，针对房地产融资途径持续受限的形势，一方面不断加强与各银行间的合作，获取政策允许范围内的信贷支持，另一方面充分拓展创新融资渠道，积极引进各类战略投资者，合理降低公司资产负债率，有效优化公司债务结构和财务状况。

3. 夯实项目开发专业基础，综合提升项目开发绩效。公司始终秉持"质量是企业生命线"的宗旨，报告期内，以 2012 年是"质量管理年"为契机，落实工程质量提升三年行动计划，开展百日质量竞赛活动，将提升产品质量的理念贯穿于项目开发全过程，系统化地提高质量管

理水平和产品质量标准。为保障产品质量，持续提升客户满意度，公司推广及落实交付前联合检查制度及交房听证会制度，报告期内顺利实现大理洱海庄园、天津莱茵小镇项目的集中交付。公司高度重视安全生产工作，建立健全安全生产管理组织架构，持续推进安全生产标准化建设，全年安全生产平稳可控；积极探索住宅标准化研究，在住宅标准化研究成果取得阶段性突破的基础上，继续深化、补充和完善产品线发展方向和研发成果模块，为公司产品转向标准化、产业化开发模式奠定坚实基础。

4. 持续完善内部管控机制，拓宽延伸员工培养平台。报告期内，公司以推进落实内部控制规范体系建设为契机，有效梳理内部管控制度，合理优化内部管控体系；公司顺利完成董事会、监事会的换届及高级管理人员的选聘，新一届董事会成员兼具法律、财务、房地产开发和企业管理等多方面专业人才，知识结构合理、专业素质卓越，为公司经营决策的需要和管控机制的深化提供坚实的保障。同时，公司以阶梯式人才培养为方向，以专业、创新、多元的培训为手段，不断拓宽延伸员工培养平台，持续优化人力资源管理与配置。报告期内，公司先后获得了 2010-2011 年度"上海市五一劳动奖状"、"2010-2011 上海市劳动关系和谐职工满意企事业单位"等荣誉称号。

2012 年度，公司实现营业收入 3,666,669,614.51 元，比上期增加 2.36%，主要原因系项目公司实现的房产销售收入增加；实现营业利润 918,823,711.12 元，比上期增加 93.42%，主要原因系实现青岛瑞欧股权转让收益；实现归属于母公司所有者的净利润 638,710,476.21 元，比上期增加 41.45%，主要原因系实现青岛瑞欧股权转让收益。

二、公司 2013 年发展的讨论与分析

1、 行业竞争格局和发展趋势

2013 年是落实十八大精神的开局之年和实施"十二五"规划承前启后的关键一年，稳增长与调结构相结合的政策组合效果进一步显现，多重有利因素将推动经济企稳回升；但原有竞争优势、增长动力逐渐削弱，新优势尚未形成，市场信心和预期不稳，亦将对经济增长带来不确定性因素。房地产领域将继续"抑制投机、投资需求，推进保障房建设"的调控思路，在维护住房消费品属性的前提下，继续加强民生保障。推进城镇化的发展战略则可能为房地产市场发展、尤其是中小城市住房市场发展带来新机遇。综合考虑市场供求两方面因素影响，在保持经济平稳增长、坚持房地产调控政策、推进城镇化发展的政策影响下，预计 2013 年房地产市场基本面将可能呈现稳中略有回升态势，但房地产行业持续调控的政策基调，将继续对房产销售带来严峻挑战。而伴随着行业调控政策持续不放松，2013 年行业洗牌仍将继续，房地产企业未来将更趋分化，在销售回暖、资金链有效缓解的情况下，一线房企在攻城略地上的优势将更加明显。对于中小房地产企业而言，随着销售业绩趋淡、融资渠道收紧、开发成本上升，土地储备能力也将相应减弱，市场竞争压力更为凸显。

2、 公司发展战略

公司致力于成为拥有合理业务结构、较成熟产品线、城市布局相对集中、具有成熟开发能力和资本运营能力、发展稳健的房地产综合集成商。在战略布局上，公司将始终坚持以上海为核心，向长三角、华东地区辐射，环渤海和西南地区为两翼的区域布局，选择重点区域和城市重点突破，适时择优吸储高品质项目，深耕布局区域，平衡地域性差异，使公司业务保持循序稳进发展。在业务结构上，公司坚持以住宅地产开发为主，兼顾商业地产的开发及运营，适时、适度增加

不动产物业持有量，在创新物业管理模式、提升物业管理水平的基础上适度扩展物业管理规模。

3、可能面对的风险

为巩固房地产调控成果，在坚持房地产调控政策不动摇的前提下，不排除国家进一步出台更为严厉的房地产调控政策。从严趋紧的行业调控政策，不仅加大房产销售、房款回笼的压力，而且增加市场融资、资金筹措的难度，从而给公司在销售收入、成本支出、资源储备和保持资金平衡等方面带来一定的影响。对此，公司将认真分析、研判宏观政策及行业趋势，准确把握政策导向，主动顺应市场变化，以项目销售为龙头，以资金管理为重点，以管理提升为抓手，充分挖掘销售潜力，积极探索创新融资，合理调整开发节奏，严格控制开发成本，适度增加资源储备，力争保持公司稳健、持续、规范发展。

4、经营计划

2013 年，公司将以"夯实基础、强化执行、重点突破、持续发展"为工作方针，强化主营业务，夯实盈利基础；争取现金流，保持资金稳健；强化管控能力，提升品牌价值；整体谋划、改革创新，力争实现营业收入 30 亿元，预计营业成本 20 亿元。

1. 聚焦重点项目开发，强化主营业务。结合项目产品特点及开发周期长短不同，有侧重、分层次地推进公司重点项目开发。创新招商模式、集合优势资源、借助品牌优势，全力打造青岛、泉州两个地标性的城市综合体项目；把握开发节奏、聚焦细分市场、严控开发成本，有序推进朱家角项目、成都"海上海"、金山"海上纳缇"和湖州"海上湾"等项目的开发建设。细化投资方向和策略，聚焦重点区域，适时推进项目拓展，适度增加资源储备。

2. 准确定位营销目标，有效拓宽融资渠道。在项目营销上，公司将注重市场形势政策研判，合理定位产品销售结构，大胆创新营销推广手段，加大销售款项回笼力度，以"稳、准、快"作为全年营销策略，努力推进和实现重点项目的销售和回款工作。在资金安排上，合理配置融资资金，有效优化融资结构，积极创新融资模式，扩大资金来源，降低资金成本，控制负债率，稳定现金流，确保公司继续保持稳健的资金平衡。

3. 推进管控能力升级，持续提升产品质量。公司将加强开发计划管理，理顺管理流程，明确开发节点，以投资项目后评估制度建立为契机，推进项目全过程投资管理，保障项目开发效益；提升成本管控和战略采购能力，努力推进设备材料、咨询服务的战略采购，选择品牌好、实力强的合作伙伴形成强强联合，充分发挥集约效能；积极探索适合公司发展的商业地产模式，着力提升商业地产开发运营核心竞争力；以强化工程质量监控为重点，以建立客户服务系统为平台，持续提升产品质量，致力为客户提供更为优质的服务体验。

4. 健全人力资源创新管理机制，提升公司核心竞争力。以"承才计划"首批试点验收为契机，积极探索和建立阶梯式人才培养新机制；以合理调整业绩考核目标和激励力度为手段，持续完善以业绩提升为导向的业绩考核评价机制；充分激发员工潜能，推动人才合理流动，打造精干高效团队，有效提升组织效能。

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 2012 年度监事会工作报告

各位股东：

2012 年，公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定，切实履行监事会职责，在股东大会的授权下，对公司的依法运作、经营管理、财务状况以及公司高级管理人员的职责履行等方面进行了监督，保证了公司健康稳定发展。现将监事会 2012 年的主要工作报告如下：

一. 监事会的工作情况

2012 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。

1. 2012 年 3 月 26 日，公司召开第五届监事会第十三次会议，审议并通过了《公司 2011 年年度报告及摘要》《公司 2011 年度监事会工作报告》；

2. 2012 年 4 月 18 日，公司召开第五届监事会第十四次会议，审议并通过了《公司 2012 年第一季度报告》；

3. 2012 年 8 月 24 日，公司召开第五届监事会第十五次会议，审议并通过了《公司 2012 年半年度报告及摘要》及《关于换届选举公司监事的议案》。

4. 2012 年 10 月 29 日，公司召开第五届监事会第十六次会议，审议并通过了《公司 2012 年第三季度报告》及《关于调整公司第六届监事会监事候选人的议案》。

5. 2012 年 11 月 16 日，公司召开第六届监事会第一次会议，审议并通过了《关于选举公司监事长的议案》。

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，通过召开监事会会议，列席公司股东大会、董事会会议等方式，参与公司重大投资决策讨论和重大经营方针的制定；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履职的情况进行了监督。公司监事会认为，2012 年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》的有关规定规范运作；公司董事会和管理层认真执行股东大会的各项决议，工作认真负责，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》，切实维护公司利益。

三. 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司监事会认真、细致地审议了公司各期财务报告，公司监事会认为，2012 年度公司严格按照企业会计制度规范财务管理工作，公司财务状况良好、经营稳健，财务报告真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。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。

公司 2011 年利润分配方案符合《公司章程》的有关规定，能够实现对股东的合理投资回报并兼顾公司未来可持续发展的需要。公司按期完成了分配方案的实施工作。

四. 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司发生的对外投资、收购、出售资产等事项均按法定程序进行，交易行为符合股东利益最大化及市场化原则，未发现内幕交易，也没有发现损害股东权益或造成公司资产流失的情形。

五. 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司监事会认为，公司在报告期内与控股股东及其下属公司之间所进行的：①公司及控股股东上实控股对上海青浦朱家角项目所属四个项目公司相互增资；②公司所属项目公司上实发展（青岛）投资开发有限公司通过发行“单一资金信托”方式增资；③公司全资子公司上海上实南开地产有限公司收购上海实业半岛发展有限公司所有的仲盛金融中心 12 楼、15 楼两处房产资产等三项关联交易，均以市场原则进行，符合关联交易的有关规定；公司对各项关联交易的决策程序及表决程序亦符合法律法规及《公司章程》的相关规定。

六. 内部控制情况

报告期内，公司按照《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求，结合公司实际情况，制订了《内部控制规范实施工作方案》，公司按照工作方案的进度计划及要求，切实推进内部控制制度建设和检查评价工作。公司 2012 年度内部控制自我评价报告，反映了公司内部控制的真实情况。

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 2012 年年度报告及摘要

各位股东：

本议案详见 2013 年 3 月 26 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《2012 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

2012 年度财务决算报告

各位股东：

2012 年公司按照年初提出的“推进创新，重点突破，管理对接，稳重求进”工作方针，紧紧围绕年初的经营目标，将工作着力点放在资源优化、资产优化、产品优化、管理优化、队伍优化五个方面，集中精力保重点、攻难点，全面、超额完成了各项年度经济目标。

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(2013)第 0498 号。公司 2012 年年报主要财务指标（合并报表）决算情况如下：

1、营业收入 3,666,669,614.51 元，比 2011 年增长 2.36%。

其中：房屋销售收入 3,424,468,291.04 元，占 93.39%；

房屋租赁收入 171,204,309.04 元，占 4.67%。

2、归属于母公司所有者的净利润 638,710,476.21 元，比 2011 年增长 41.45%，扣除非经常性损益后的净利润为 169,053,970.79 元，主要构成：

(1)房屋销售利润 1,133,883,111.72 元，比 2011 年减少 9.83%。

(2)房屋租赁利润 118,220,868.51 元，比 2011 年增长 30.74%。

(3)营业外收支 143,312,466.49 元，比 2011 年减少 15.36%。

(4)投资收益 396,174,393.93 元，比 2011 年增长 36,704.04%，主要系实现青岛瑞欧股权转让收益所致。

3、期间费用合计 337,034,161.70 元，其中销售费用 69,174,314.76 元，比 2011 年减少 41.96%；管理费用 149,205,587.90 元，比 2011 年增加 18.24%；财务费用 118,654,259.04 元，比 2011

年减少 27.68%。

4、基本每股收益 0.59 元，比 2011 年增长 40.48%。

5、加权平均净资产收益率 13.45%（其中扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 3.56%），比 2011 年增加 0.70%。

6、公司净现金流量为 1,712,784,172.08 元。其中：经营活动产生的现金流量净额 143,885,163.16 元，投资活动产生的现金流量净额 373,771,840.91 元，筹资活动产生的现金流量净额 1,190,661,567.97 元。

7、资产负债率：合并 63.14%，比上年减少 2.63%，母公司 74.51%。

8、每股净资产 4.40 元，比 2011 年减少 3.51%。

9、期末公司总资产 19,519,310,791.19 元，比期初减少 0.88%。

10、期末公司净资产 4,772,154,952.10 元，比期初减少 3.46%。

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 2012 年度利润分配的议案

各位股东：

公司本部2012年度实现净利润人民币100,321,143.52元,按《公司法》及公司章程的规定,提取10%法定盈余公积10,032,114.35元,加上以前年度未分配利润629,882,007.31元,公司本年度可供分配的利润为720,171,036.48元。公司拟以2012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0.60元(含税),合计分配现金红利65,002,252.38元,剩余未分配利润655,168,784.10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有限公司
为公司2013年度财务报告及内控审计机构的议案**

各位股东：

鉴于上海上会会计师事务所有限公司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有限公司公正、客观的审计，提议 2013 年度继续聘请上海上会会计师事务所有限公司进行会计报表和内部控制审计。公司决定支付 2012 年度审计报酬为人民币 110 万元(含差旅费等工作费用)，支付 2012 年内部控制审计报酬为人民币 50 万元。

请各位股东审议。

上海实业发展股份有限公司
董事会