

上海实业发展股份有限公司

2013 年年度股东大会会议材料



上实发展

二〇一四年六月十八日

目 录

1、会议议程	3
2、公司 2013 年度董事会工作报告	4
3、公司 2013 年度监事会工作报告	11
4、公司 2013 年年度报告及摘要	14
5、公司 2013 年度财务决算报告	15
6、公司 2013 年度利润分配议案	17
7、关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务报告及 内控审计机构的议案	18
8、关于公司符合发行公司债券条件的议案	19
9、关于公司发行公司债券的议案	21
10、关于公司收购陆家嘴信托持有的上实发展（青岛）投资开发有限公司 16.02% 股权的议案	25
11、表决单（另附）	

上海实业发展股份有限公司 2013 年年度股东大会会议议程

会议时间：2014 年 6 月 18 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 2013 年度董事会工作报告》
 - 2、《公司 2013 年度监事会工作报告》
 - 3、《公司 2013 年年度报告及摘要》
 - 4、《公司 2013 年度财务决算报告》
 - 5、《公司 2013 年度利润分配的议案》
 - 6、《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务报告及内控审计机构的议案》
 - 7、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》
 - 8、《关于公司发行公司债券的议案》
 - 9、《关于公司收购陆家嘴信托持有的上实发展（青岛）投资开发有限公司 16.02%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 2013 年度董事会工作报告

各位股东：

现将公司 2013 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

2013 年，尽管宏观经济表现整体平稳，但投资结构分化明显，经济增长仍然依靠土地城市化投资驱动，经济结构不平衡加剧，经济下行压力较大。房地产政策方面，年初"国五条"出台定调全年调控基调；此后，房地产调控长效机制日益清晰，限购、限贷等调控手段由地方政府根据市场情况进行调整，调控政策开始出现区域分化。市场延续 2012 年回暖势头，且随着自住性需求不断释放、改善性需求持续增加，市场整体呈现"加速上行、持续回暖"态势。稳步回升的销售带动房企积极补库存，土地市场景气度回升但热度不均，一二线城市土地竞争激烈。在供需两旺的态势下，品牌房企在项目销售、扩张拿地及对外融资上优势明显，市场份额上升迅速，行业集中度持续提升。报告期内，公司紧密围绕年初制定的经营目标，坚持"夯实基础、强化执行、重点突破、持续发展"的工作方针，着力管理提升，注重资金平衡，推进项目开发和资产盘活，通过灵活策略有效应对市场变化调整，在激烈而严峻的房地产竞争格局中，公司主营业务平稳增长，经营绩效稳步提升，财务状况稳健良好。

1. 强化主营业务，夯实盈利基础。面对复杂多变的行业形势，公司

密切判断宏观形势和行业政策，推盘节奏契合市场景气变化；深度挖掘项目特色和客户资源，项目招商和住宅销售齐头并进。针对商业地产开发具有资源投入高、风险程度高、收益期望高的"三高"特点，青岛"国际啤酒城"项目采用"整体招商、定制开发"的销售模式，报告期内实现 3 幢办公楼的整体销售。在住宅销售上，公司以"快、准、实"作为年度营销策略，强化销售过程管理，抓实签约回款指标，天津"莱茵小镇"、成都"海上海"、上海"海上纳缇"、上海青浦"朱家角"、大理"洱海庄园"等重点项目快速应对市场变化，准确定位客户需求，灵活调整销售措施，大胆运用创新营销，有效提高产品去化速度，扎实推进项目销售及回款，项目销售稳中有进。不动产经营以"创新驱动、精细管理、优质服务、全面提升"为工作方针，坚持优化客户结构，重点维护优质客户，充分挖掘经营物业潜力，着力化解结构调整难题，实现租赁收入的稳步增长。上实物业公司在巩固基础管理的同时，继续调整管业结构，积极拓展衍生服务，物管面积达到 1100 万平方米，全国综合实力排名跃居 45 名，并获颁"2012 年度上海市质量金奖"、"2013 年全国卓越绩效模式先进企业"等荣誉，品牌价值持续提升，板块协同效应明显。

2. 升级管控模式，提升开发绩效。报告期内，公司以设计工作为龙头，以成本控制为抓手，有侧重、分层次推进上海"海上纳缇"、上海青浦"朱家角"、青岛"国际啤酒城"、湖州"海上湾"、成都"海上海"等公司重点项目的开发建设。2013 年作为公司实施"三年质量行动计划"的收官之年，公司持续对工程质量保持严控态势，细化管理规程、强

化现场督控、定期项目巡检、严控质量通病，并通过全方位、多角度的交付前联合模拟验收，切实保障公司产品质量，持续提升客户满意度，报告期内顺利完成上海青浦"海上湾"（二期）、上海"海上纳缇"（一期）的集中交付。公司持续推动住宅产品标准化及绿色建筑技术的研究及应用，并取得阶段性成果。青岛"国际啤酒城"（一期）绿色建筑通过专家评审；青岛"国际啤酒城"（一期）开始应用 BIM 技术，标志着公司利用现代先进技术进行设计、施工和运营管理的目标开始实施。

3. 推进资产运作，保持财务稳健。报告期内，公司通过股权转让、股权收购、项目合作等多种资产运作方式，调整资产结构，优化资产质量，规避市场风险，增加现金流入，全面提升公司抵御风险能力。同时，持续深化银企合作，巩固传统融资优势；积极推进创新融资，努力拓宽融资途径，扩大资金来源，降低融资成本，加强资金统筹，合理资源配置，财务架构更趋稳健，财务弹性明显加强。

4. 借力文化建设，助推管理提升。以公司成立十周年为契机，公司以"实立业、锐致远"为导向推进文化建设和管理提升。公司细化强化计划管理，健全完善内控体系，有效提升运营效率；以"承才计划"为通路，建立阶梯式人才培养新机制，以"E-Learning 课程"为平台，开拓自主式专业培训新渠道；以创先争优活动为抓手，不断增强企业凝聚力，推进精神文化建设。报告期内，公司获得上海市第十六届文明单位、市厂务公开先进单位等荣誉。

2013 年，公司实现营业收入 3,904,620,094.19 元，比上期增加

6.49%，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 718,534,109.08 元，比上期减少 21.80%，主要原因系上期实现股权转让收益较多；实现归属于母公司所有者的净利润 435,040,827.51 元，比上期减少 31.89%，主要原因系上期实现股权转让收益较多。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

1、 行业竞争格局和发展趋势

2014 年，国内经济方面，中央政府对调结构、促改革重视度进一步提升，显示其将保持经济在中高速增长中实现经济增长模式转换的决心。尽管经济增长仍有望保持"稳中向好"趋势，但外围经济不确定性及内部经济结构性问题等因素可能加大经济下行压力。考虑到稳健货币政策的继续实施和银行信贷的收紧趋势，预计未来资金面将保持较为紧缩状态。房地产领域，中央政府坚持对房地产行业进行市场化改革的方向及 2013 年底各地调控政策出现差异化的趋势表明，2014 年，土地制度、财税改革仍将进一步推进，房产税、不动产登记等长效机制及"市场配置与政府保障"相结合的住房二元体系有望逐步确立，房地产行业受"一刀切"式行政调控政策影响的预期明显降低，但限购限贷等行政调控手段短期内难以退出，宏观调控政策随市场情况呈现差别化将成为常态。随着市场分化加剧及行业集中度持续提升，房地产市场环境将呈现两个特点，一是具有政策、土地和金融等资源优势的品牌房企在竞争中占尽先机，企业马太效应日趋明显，中小房企生存空间被持续压缩；二是跨界的发展和转型，单一以房产开发销售为主的企业竞争能力已显不足趋势，多元化的跨界探索将为企业发展开辟新的路径。

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、 经营计划

根据外部宏观经济形势变化及房地产行业整体发展趋势，公司将以"把握机遇，提高效率，改革创新，加快发展"为工作主题，锐意改革进取，加快发展进程；坚守主营业务，适度多元发展；拓宽融资渠道，保持财务稳健；做好策略联盟，发挥集成作用。2014 年，公司力争实现营业收入 33 亿元，预计营业成本 21 亿元。

1)坚守主营业务，着力营收工作：项目营销方面，公司将注重市场形势政策研判，结合年度项目销售特点，准确定位客户需求，合理把控推盘节奏，有效丰富销售手段，积极开拓行业资源，努力推进重点项目的销售及回款。不动产经营方面，积极应对客户结构变化和调整，持续提升租赁物业品质和服务，并择机、适度增加公司优质不动产物业的持有量。物业管理方面，持续优化管业结构，积极推进服务创新，为公司未来在房地产服务领域的开拓提供支撑。

2)聚焦核心项目，适度多元发展：项目开发上，聚焦公司青浦、青岛、泉州三大核心项目，结合项目开发阶段、产品结构及所处区域等特点，充分整合优势资源，优化细化开发计划，准确策划产品定位，力争将青岛"国际啤酒城"、泉州"海上海"打造成具有代表性的、有特色的地标性项目。项目拓展上，公司将以房地产做优做精为原则，平衡区域布局，细化投资方略，以"深耕布局区域，重点回归上海"作为拓展重点，选择重点城市、重点区域实现有效突破，以合理的成本通过多种方式、多种途径适度增厚资源储备。同时，适时启动多元化布局，有效整合内外部资源，推动公司业务多元发展。

3) 夯实专业能力，强化绩效管理：公司追求实现"规模速度+质量效益"双增长的发展目标，以夯实专业能力为主线，切实提高项目开发系统绩效。公司将继续深化产品标准化研究及应用，持续完善产品线发展方向和产品研发成果，推动产品标准化成果在具体项目中的应用，加快开发节奏，降低项目成本，有效提升开发绩效。积极探索节能环保建材的使用，加大绿色建筑技术研发与储备，结合项目具体情况，分阶段、有重点推进绿色建筑标准及技术在具体项目上的应用与推广。依托品牌实力优势，协调融合各方资源，选择品牌与实力俱佳的合作伙伴形成战略联盟，探索新模式，开拓新格局，实现项目扩张与品牌扩张双驱动。

4、可能面对的风险

宏观方面，从经济发展的中长期来看，经济增速和货币信贷投放

将趋缓，支持行业快速发展的动力将减弱；需求方面，多年的量价快速增长严重透支需求，而受人口老龄化及城市分化加剧等叠加因素影响，行业风险进一步积聚，供给增加而需求减少势必降低行业整体去化率，房产销售备受压力；政策方面，城市调控政策分化的常态化趋势及楼市"双向调控"政策信号的释放，预计未来行业调控环境整体依然趋紧。对此，公司将加强经济形势研判，密切关注行业及金融政策动向变化，以强化主营为核心，以项目营销为重点，以资金稳健为主线，以改革创新为动力，及时调整经营策略，加快业务模式创新，夯实盈利基础，保持资金稳健，推进精细管理，强化过程管控，全面提升管理绩效，适度增加资源储备，力争保持公司稳健、持续、规范发展。

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 2013 年度监事会工作报告

各位股东：

2013 年，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及《监事会议事规则》的相关规定，本着对全体股东负责的态度和精神，恪尽职守，认真履行各项职权和义务，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，为公司的规范运作和发展起到了积极作用。现将监事会 2013 年的主要工作报告如下：

一. 监事会的工作情况

2013 年，公司共召开了 4 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. 2013 年 3 月 24 日，公司召开第六届监事会第二次会议，审议并通过了《公司 2012 年年度报告及摘要》及《公司 2012 年度监事会工作报告》；

2. 2013 年 4 月 24 日，公司召开第六届监事会第三次会议，审议并通过了《公司 2013 年第一季度报告》；

3. 2013 年 8 月 27 日，公司召开第六届监事会第四次会议，审议并通过了《公司 2013 年半年度报告及摘要》。

4. 2013 年 10 月 29 日，公司召开第六届监事会第五次会议，审议并通过了《公司 2013 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

报告期内，公司监事会依照《公司法》、《证券法》、《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，对公司重大投资决策过程、制度建设及执行能够全面参与和监督；通过定期审查公司各项财务报告及开展各项监督工作，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。监事会认为，**2013** 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；股东大会、董事会决议能够得到认真的执行和落实；公司内部控制制度逐步健全完善，形成了较为完善的经营机构、决策机构、监督机构之间的制衡机制，内部控制状况良好；未发现公司董事、高级管理人员在执行公司职务时违反法律法规、《公司章程》或存在侵害公司利益的行为。

三. 监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司监事会通过听取公司管理人员的汇报、审议公司定期报告、审查会计师事务所出具的审计报告等方式，对公司财务情况进行了监督和检查。监事会认为，**2013** 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，财务报告的编制和审议程序符合有关法律法规要求，真实、完整、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。上会会计师事务所（特殊普通合伙）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 **2012** 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

报告期内，公司无新增关联交易审核事项。

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，持续完善各项管理制度，增订了部分制度并完善了制度体系。公司监事会对《2013 年度内部控制评价报告》进行了审核，对公司内部控制体系的建设和运行情况进行了检查、监督，认为公司已建立了较为完善的内部控制体系并得到有效的执行，内部控制未发现重大缺陷。公司《2013 年度内部控制评价报告》，反映了公司内部控制体系建设及运行的真实情况。

2014 年，公司监事会将严格执行《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关规定，对公司依法运作、财务情况以及董事、高级管理人员的履职情况等方面进行监督，督促公司持续完善治理结构和内控体系，确保公司重大决策事项和各项决策程序的合法性及有效性，促进公司规范化运作，维护公司股东合法权益。

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 2013 年年度报告及摘要

各位股东：

本议案详见 2014 年 3 月 28 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《2013 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

2013 年度财务决算报告

各位股东：

2013 年公司按照年初提出的“强化整合、优化结构、提升价值、创新发展”的工作方针，把调结构与稳增长、控风险、促管理结合起来，把工作着力点放在项目开发、资金平衡、资产运作、内部管理上，实现了年初制定的经济目标和工作任务。

经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，见上会师报字(2014)第 0778 号。公司 2013 年年报主要财务指标（合并报表）决算情况如下：

1、营业收入 3,904,620,094.19 元，比 2012 年增长 6.49%。

其中：房屋销售收入 3,644,166,637.78 元，占 93.33%；

房屋租赁收入 181,067,175.77 元，占 4.64%。

2、归属于母公司所有者的净利润 435,040,827.51 元，比 2012 年减少 31.89%，扣除非经常性损益后的净利润为 322,431,029.21 元，主要构成：

(1)房屋销售利润 1,396,248,706.27 元，比 2012 年增长 23.14%。

(2)房屋租赁利润 128,658,406.85 元，比 2012 年增长 8.83%。

3、期间费用合计 366,618,239.94 元，其中销售费用 97,742,024.97 元，比 2012 年增长 41.30%；管理费用 152,441,055.42 元，比 2012 年增长 2.17%；财务费用 116,435,159.55 元，比 2012 年减少 1.87%。

4、基本每股收益 0.40 元，比 2012 年减少 32.20%。

5、加权平均净资产收益率 8.79%（其中扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 6.52%），比 2012 年减少 4.66%。

6、公司净现金流量为 1,561,643,556.87 元。其中：经营活动产生的现金流量净额 2,323,245,840.79 元，投资活动产生的现金流量净额 -3,421,622.40 元，筹资活动产生的现金流量净额 -751,643,775.57 元。

7、资产负债率：合并 65.35%，比上年增加 2.21%，母公司 80.32%。

8、每股净资产 4.58 元，比 2012 年增长 4.09%。

9、期末公司总资产 20,557,049,449.11 元，比期初增长 5.32%。

10、期末公司净资产 4,966,808,867.08 元，比期初增长 4.08%。

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 2013 年度利润分配的议案

各位股东：

公司本部 2013 年度实现净利润人民币 142,693,018.25 元,按《公司法》及公司章程的规定,提取 10%法定盈余公积 14,269,301.83 元,加上以前年度未分配利润 655,168,785.26 元,公司本年度可供分配的利润为 783,592,501.68 元。公司拟以 2013 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 0.50 元(含税),合计分配现金红利 54,168,543.65 元,剩余未分配利润 729,423,958.03 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

关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙） 为公司 2014 年度财务报告及内控审计机构的议案

各位股东：

鉴于上会会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“上会事务所”)具有从事证券业务资格,公司以往年度的会计报表一直得到上会事务所公正、客观的审计,提议 2014 年度继续聘请上会事务所进行财务报告审计及内部控制审计。公司决定支付 2013 年度审计报酬为人民币 110 万元(含差旅费等工作费用),2013 年度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

议案七

关于公司符合发行公司债券条件的议案

各位股东:

根据《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》、《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规及规范性文件的有关规定,经核查公司相关情况,董事会认为公司符合发行公司债券的有关规定,具备发行公司债券的条件和资格,具体情况如下:

1、符合《中华人民共和国证券法》规定的发行条件

- (1) 净资产不低于人民币三千万元；
- (2) 发行后累计债券余额不超过公司净资产的百分之四十；
- (3) 最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息；
- (4) 筹集的资金用于核准的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，投向符合国家产业政策；
- (5) 债券的利率不超过国务院限定的利率水平；

2、符合《公司债券发行试点办法》规定的发行条件

- (1) 公司的生产经营符合法律、行政法规和公司章程的规定，符合国家产业政策；
- (2) 公司内部控制制度健全，内部控制制度的完整性、合理性、有效性不存在重大缺陷；
- (3) 资信评级机构已对公司开展尽职调查，目前初步认为公司拟发行的本次公司债券信用级别良好；
- (4) 公司最近一期末经审计的净资产额符合法律、行政法规和中国证监会的有关规定；
- (5) 最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于公司债券一年的利息；
- (6) 本次发行后累计公司债券余额不超过最近一期末净资产额的百分之四十。

同时，公司不存在下列不得发行公司债券的情形：

(1) 最近三十六个月内公司财务会计文件存在虚假记载，或公司存在其他重大违法行为；

(2) 本次发行申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

(3) 对已发行的公司债券或者其他债务有违约或者迟延履行本息的事实，仍处于继续状态；

(4) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

3、符合《中华人民共和国公司法》规定的条件

本次拟发行公司债券符合《中华人民共和国公司法》规定的发行条件。

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

关于公司发行公司债券的议案

各位股东：

随着房地产行业竞争不断加剧，对房地产开发公司的资金实力要求越来越高，具备强大资本优势的房地产公司将在竞争中占据主导地位。公司高度重视本次融资时机，为优化资本结构，降低资金成本，经审慎研究，公司拟启动发行公司债券。根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行试点办法》等法律、

法规和规范性文件的规定，具体发债方案如下：

1、发行规模

本次发行的公司债券票面总额不超过30.00亿元人民币（含30.00亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会在上述范围内确定。

2、向公司股东配售安排

本次发行的公司债券不向公司股东优先配售。

3、债券期限及品种

本次发行的公司债券期限不超过7年（含7年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。股东大会授权董事会在发行前根据市场情况和公司资金需求情况确定本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模。

4、债券利率及确定方式

本次发行的公司债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与保荐人（主承销商）按照市场情况确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利；每年付息一次，到期一次还本。

5、发行方式

本次发行在获得中国证券监督管理委员会核准后，可以一次发行或分期发行。

6、发行对象

本次公司债券拟向符合法律法规规定的投资者发行，投资者以现金认购。

7、募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金拟用于偿还公司债务，调整公司债务结构；并拟用剩余部分资金补充公司营运资金。具体募集资金用途提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和公司债务结构确定。

8、发行债券的上市

公司在本次发行结束后，在满足上市条件的前提下，将向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。经监管部门批准，本次公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

9、关于本次发行公司债券的授权事项

为保证本次公开发行人公司债券工作能够有序、高效地进行，董事会拟提请公司股东大会授权董事会在有关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜，包括但不限于下列各项：

（1）依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会决议，根据公司和市场的实际情况，确定本次公司债券的具体发行方案，包括但不限于具体发行规模、债券期限及品种、债券利率或其确定方式、发行时机、一次或分期发行及发行期数与各期发行规模、是否设置回售或赎回条款、网上网下发行比例、信用评级安排、具体申购办法、还本付息、偿债保障和上市安排、确定承销安排等与发行条款有关的一切事宜；

（2）决定聘请参与此次发行公司债券的中介机构及选择债券受托管理人；

（3）负责具体实施和执行本次公司债券发行及申请上市事宜，

包括但不限于：制定、授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的法律文件，包括但不限于公司债券募集说明书、保荐协议、承销协议、债券受托管理协议、债券持有人会议规则、上市协议、各种公告等，并根据法律法规及其他规范性文件进行相关的信息披露；

（4）如国家法律法规或监管部门的相关政策或市场条件发生变化，除涉及法律法规及公司章程规定必须由股东大会重新决议的事项外，可依据有关法律法规和公司章程的规定、监管部门的意见（如有）对本次公司债券发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行的相关工作；

（5）全权负责办理与本次公司债券发行及上市有关的其他事项；

（6）本授权有效期自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

（7）公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事长为本次发行的获授权人士，根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次发行过程中具体处理与本次发行、上市有关的上述事宜。

10、偿债保障措施

本次公司债券发行后，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会办理与下述措施相关的一切事宜：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

(4) 主要责任人不得调离。

11、本决议的有效期

本次发行公司债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。

本方案尚需经中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

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

关于公司收购陆家嘴信托持有的上实发展（青岛） 投资开发有限公司 16.02%股权的议案

各位股东：

根据公司战略发展要求及啤酒城项目的实际开发情况，为提升公司整体经济效益，公司拟收购陆家嘴国际信托有限公司（以下简称“陆家嘴信托”）持有的上实发展（青岛）投资开发有限公司（以下简称“项目公司”）16.02%股权。目前，项目公司股权结构如下表：

出资单位	出资额（万元）	出资比例（%）
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	9,273.04	16.02
合计	57,884.15	100

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（上会师报字(2014)第 2069 号），基准日为 2014 年 4 月 30 日，项目公司净资产 192,277.22 万元人民币，负债 154,327.21 万元人民币，总资产 346,604.43 万元人民币。

根据上海立信资产评估有限公司出具的公司整体资产评估报告（信资评报字[2014]第 223 号），基准日为 2014 年 4 月 30 日，项目公司评估净资产为 471,195.30 万元人民币，评估负债 154,327.21 万元人民币，评估总资产 625,522.51 万元人民币。

经协商，双方确认本次转让以前述项目公司评估净资产为参考，标的股权的价款为 70200 万元人民币。

本次收购后，项目公司股权结构如下表。

出资单位	出资额（万元）	出资比例（%）
上海实业发展股份有限公司	37,273.04	64.39
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
合计	57,884.15	100

本次收购，能使公司获得更大的经济收益，保障公司股东利益最大化，有利于公司的持续健康发展。

鉴于陆家嘴信托发行单一信托以增资方式持有该部分项目公司股权，其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

控股有限公司成员企业永发印务有限公司的全资子公司，为公司关联企业，本次收购构成关联交易，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