公司代码:600748　　公司简称:上实发展
债券代码:136214　　债券简称:14上实02
债券代码:155364　　债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司

【2019】年度报告摘要

一 重要提示

1 本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 上会会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

2020年3月27日,公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《公司2019年度利润分配预案》,公司拟以截至2019年12月31日的总股本1,844,562,892股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.00元(含税),现金红利合计184,456,289.20元。剩余未分配利润2,210,689,934.70元结转下一年度。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	上实发展	600748	浦东不锈

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	曾明	沈洒麟
办公地址	上海市淮海中路98号金钟广场20层	上海市淮海中路98号金钟广场20层
电话	021-53858686	021-53858686
电子信箱	sid7486@sidgroup.com	sid7486@sidgroup.com

2 报告期公司主要业务简介

公司主营业务为房地产开发与经营。经营模式以中高端住宅开发为主,兼顾商业地产的开发及运营,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。同时,依托优势资源、加大创新力度,推动房地产主业在金融地产、文化地产、养老产业等领域实现主业升级。

2019年,国内房地产市场在持续严格调控下,增长脚步较前两年明显放缓,呈现平稳趋势。2019年全国商品房销售面积17.16亿平方米,同比下降0.1%;全年全国商品房销售金额15.97万亿元,同比增长6.5%。从区域分布来看,除我国西部地区商品房销售面积和销售金额呈现双增长外,其他各部分地区商品房销售面积均呈现不同幅度的下降、销售金额增速也有所回落。截至2019年底,全国商品待售面积进一步降至4.98亿平方米,同比减少2593万平方米。2019年,房地产行业格局平稳,强者恒强、适者生存。前三甲房企全年销售金额依然站稳5000亿以上级别,突破6000亿大关。第二梯队销售金额超千亿的公司也依然保持稳中有进,增速虽有所放缓但略高于第一集团。房地产政策方面,我国政府坚持房住不炒,全面落实因城施策,多主体多渠道配合复合型房地产供应体系的完善,保障我国房地产长效机制的稳妥实施。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元　币种:人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年	
				调整后	调整前
总资产	39,940,827,301.23	37,432,000,829.41	6.70	39,201,975,257.05	39,050,265,413.48
营业收入	8,865,555,864.53	8,663,752,406.81	2.33	7,341,268,158.02	7,233,916,852.00
归属于上市公司股东的净利润	782,083,328.43	657,616,922.06	18.93	876,741,675.25	872,337,099.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	737,997,600.80	549,071,372.91	34.41	702,898,004.98	702,898,004.98
归属于上市公司股东的净资产	10,567,586,350.60	9,988,255,603.04	5.80	9,994,546,905.55	9,974,537,368.85
经营活动产生的现金流量净额	210,644,181.30	2,047,503,235.01	-89.71	690,531,389.04	617,499,640.04
基本每股收益(元/股)	0.42	0.36	16.67	0.48	0.47
稀释每股收益(元/股)	0.42	0.36	16.67	0.48	0.47
加权平均净资产收益率(%)	7.55	6.45	增加1.10个百分点	9.20	9.17

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位:元　币种:人民币

	第一季度(1-3月份)	第二季度(4-6月份)	第三季度(7-9月份)	第四季度(10-12月份)
营业收入	1,737,937,928.29	2,611,851,344.75	1,098,712,159.58	3,417,054,431.91
归属于上市公司股东的净利润	159,643,216.38	252,930,611.26	20,729,199.73	348,780,301.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	157,786,673.94	229,464,973.65	3,651,283.52	347,094,669.69
经营活动产生的现金流量净额	-975,273,879.70	-1,973,710,362.55	1,578,905,408.44	1,580,723,015.11

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4 股本及股东情况

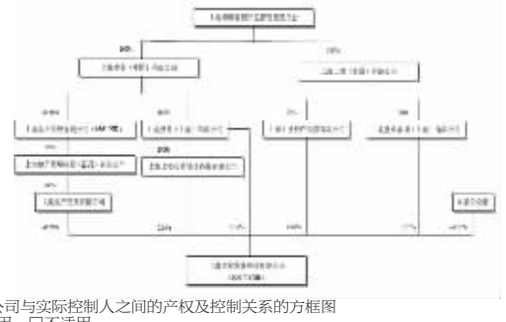
4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10 名股东持股情况表

单位:股

截止报告期末普通股股东总数(户)							35,458
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							36,433
前10名股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上实地产发展有限公司	0	896,435,864	48.60	0	无	0	境外法人
上海上投资产经营有限公司	0	111,779,879	6.06	0	无	0	国有法人
君证(宁波)福山保税港区)股权投资合伙企业(有限合伙)	0	66,908,443	3.63	0	无	0	其他
香港中央结算有限公司	31,450,634	38,226,774	2.07	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份有限公司	-18,410,873	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
中信证券股份有限公司	-28,812,855	29,899,304	1.62	0	无	0	其他
上海工业投资(集团)有限公司	26,441,700	26,441,700	1.43	0	无	0	国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	24,616,150	1.33	0	无	0	国有法人
北京中融鼎新投资管理有限公司	-23,585,227	23,585,228	1.28	0	无	0	国有法人
中融国际信托有限公司-中融-嘉睿10号集合资金信托计划	23,585,227	23,585,227	1.28	0	无	0	其他
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司前10名无限售条件流通股股东中,第1名、第2名、第7名的实际控制人均为上海市国有资产监督管理委员会。第1名上实地产发展有限公司与第2名上海上投资产经营有限公司同受上海实业(集团)有限公司控制,构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。第9名北京中融鼎新投资管理有限公司的第一股东,第10名中融国际信托有限公司-中融-嘉睿10号集合资金信托计划的发起人均为中融国际信托有限公司,构成《上市公司收购管理办法》第八十三条所规定的一致行动人。未知其他无限售条件流通股股东之间,是否存在《上市公司收购管理办法》所规定的一致行动人情况。						

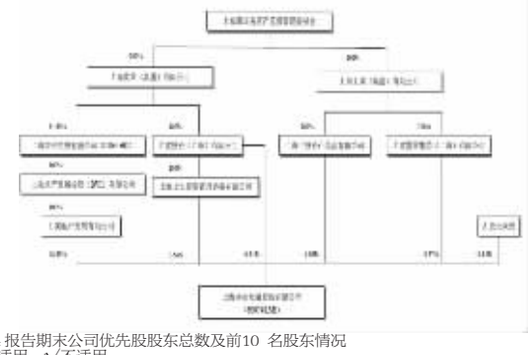
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用　□不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前10 名股东情况

□适用　√不适用

5 公司债券情况

√适用　□不适用

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第一期)	14上实01	122362	2015年3月23日	2020年3月23日	8.02	5.69	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第二期)	14上实02	136214	2016年3月11日	2021年3月11日	1.10	3.23	按年付息,到期一次还本	上海证券交易所
上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)	19上实01	155364	2019年4月24日	2024年4月24日	8.90	4.28	按年付息,到期一次还本付息	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用　□不适用

2019年3月23日,公司已按时兑付上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第一期)(14上实01)利息。

2019年3月12日,公司已按时兑付上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第二期)(14上实02)利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

中诚信证券评估有限公司(以下简称"中诚信证评")在对公司2018年经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上,于2019年4月5日出具了《上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第一期、第二期)跟踪评级报告(2019)》,评级报告维持公司主体信用等级为AA+,评级展望为稳定;维持公司"2014年公司债券(第一期)"、"2014年公司债券(第二期)"信用等级均为AA+。

中诚信证评对公司及公司拟发行的"上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)"的信用状况进行了综合分析,于2019年4月4日出具了《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,经中诚信证评信用评级委员会最后审定,公司主体信用等级为AA+,评级展望稳定;本期债券的信用等级为AA+。

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际信用评级有限责任公司(以下简称"中诚信国际")对跟踪评级的有关要求,在跟踪评级期限内,中诚信国际将于公司年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。中诚信国际将密切关注与公司以及债券有关的信息,如发生可能影响债券信用级别的重大事件,中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级,就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

注:经中国证券监督管理委员会批复,公司资信评级机构中诚信证评自2020年2月26日期不再从事证券市场资信评级业务。同时,公司与中诚信证评及中诚信国际共同签署的《信用评级委托协议书补充协议》于2020年2月26日起生效,公司委托中诚信证评开展的证券市场资信评级业务将由中诚信国际承继。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

主要指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	69.84	69.69	0.15
EBITDA全部债务比	0.0639	0.0715	-0.76
利息保障倍数	2.07	2.46	-15.85

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内,公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势。一方面,运用多元融资手段保障资本结构稳健,灵活制定销售策略保障业绩平稳。另一方面,紧跟市场动态,积极研究发展方向、挖掘提升核心竞争能力,坚持守正创新、以期在主营业绩持续平稳的前提下激发公司活力,在不断变化的行业格局中谋求发展空间。

1)市场融资再创佳绩,多元融资优化资本结构

报告期内,公司持续关注资本市场流动性和债券市场动态,在充分权衡公司资金需求、资金

结构和市场流动性等综合情况下,敏锐捕捉债券市场窗口期,于今年上半年顺利完成"14上实02"债券回售及"19上实01"债券发行工作。一方面,公司于今年3月完成了"14上实02"公司债券的回售工作,回售金额8.9亿元,余额1.1亿元,后续2年债券存续期间的票面利率维持在3.23%。另一方面,公司积极推进2019年公开发行公司债券的各项工作,于3月底获得中国证监会关于核准公司公开发行18亿元公司债券的批复,并于4月底以4.28%的票面利率成功发行"19上实01"公司债券(3+2年期)8.9亿元,在有效控制公司资金成本的前提下保障公司资本市场融资通道畅通。今年下半年,公司积极尝试可续期债权融资等不同形式融资业务,加强公司资金结构多元稳固,确保公司主业运行资金稳健充裕。

2)项目销售紧抓机遇,项目拓展聚焦深耕

在房地产销售方面,报告期内,面对主要项目所在一、二线城市持续严控不放松的房地产政策,公司稳扎稳打、精准出击,把握区域市场机遇、深度挖掘项目价值,精准蓄客、加速转化。2019年,公司实现签约面积约39.5万平方米,签约金额约78.9亿元。其中,上海青浦"上实·海上湾"四期、上海静安"泰府名邸"、泉州"上实·海上海"、杭州"上实·海上海"二期、湖州"上实·天澜湾"、"上实·雍景湾"等重点项目销售业绩不俗;上海嘉定"海上公元"、上海青浦"北竿山"、成都"上实·海上海"等项目的尾盘清盘工作也紧锣密鼓地推进。项目拓展方面,报告期内,公司聚焦服务国家战略,关注重点项目所在核心区域,积极探索多元化项目拓展路径。今年2月底,公司以28.2亿元,楼板价约合2.4万/平方米的低价摘得上海宝山顾村大型居住社区两幅地块国有建设用地使用权,该两幅地块合计占地面积约5.87万平方米,容积率2.0。同年8月和10月,公司以合作竞买的方式分别成功摘得上海市闵行区和青浦区的租赁住宅用地各一幅,合作待开发土地面积约合5万平方米。项目拓展符合公司深耕核心区域,进一步参与以上海为中心的长三角地区开发建设的发展战略。

3)重点项目开发迎难而上,信息化助力标准管控

报告期内,公司在建项目12个,在建面积约230万平方米。其中,上海虹口北外滩项目地下施工工程,基坑开挖深度高达33.5米(超深)、距离运行的地铁线路仅9.15米(超近)且面临深基坑工程承压水控制难题,是迄今为止上海民用建筑施工难度最大的项目之一。公司工程技术团队及施工单位经过反复详细论证、逐一攻克技术难点,保障项目施工顺利推进、保证地铁线路运行安全及工程周边相邻建筑物的安全稳定及正常使用。青岛"国际啤酒城"(三期)超高层的建筑完善设计方案后,也紧锣密鼓地进入正式施工阶段;上海宝山顾村项目作为公司首个包含部分租赁住宅的项目,公司充分发挥近年在房地产细分领域的技术研究成果,将规划设计工作前置,针对性统筹考量项目的整体策划定位,在提升项目整体开发速度的同时,也有效平衡产品结构分布进而优化项目利润,为公司今后持续在住宅+租赁住宅类似项目上的开发设计提供宝贵经验。项目管控方面,公司顺应行业变化和市场需要,以数据赋能决策、提高管理效率、提升专业管理水平为目标,于报告期内全面对已有的数据系统进行升级改造并持续开发打造各业务信息化新系统,切实打通数据壁垒,完成工程建设的数据标准化、模块化及可复制化,以立体化数据规范建设施工流程。启动专业条线供应商库的建设、助推专业流程重塑,不断优化提高项目开发管理效率。

4)物业管理整合提升,不动产经营多点发力

报告期内,公司继续加强物业管理平台的整合力度,进一步统一物业服务标准,编制完成秩序维护及环境管理的专业工作指导手册。同时,公司致力于物业服务业态结构优化及市场化拓展,成效显著,全年新拓展司法机构、民政服务、会展中心、高等院校等城市公共设施及商业物业项目30个,在管面积超2500万平方米,物业服务板块营业收入达8.02亿元。"上实服务"在中国物业管理行业首次发布物业服务企业500强榜单中名列第44位、同时位居"上海市物业服务综合百强企业"第5名,并分别荣获"2018-2019专业服务年度标杆企业"、"2019物业服务企业潜力独角兽"等称号。不动产经营方面,公司深入市场调研,结合自身项目特点,多点发力持续挖掘经营潜力。一方面,稳抓老客户、优化客户结构保障传统商办楼宇的租赁持续平稳,全年不动产经营收入约合4.3亿元。另一方面,公司也积极尝试开展不同业态的不动产运营。年内,公司首个酒店项目湖州皇冠假日酒店正式开业,公司将通过该酒店项目的运营积累经验,为后续青岛、泉州等其他项目的酒店经营提供支持。公司也于今年开始深入学习探索租赁住宅的经营模式,为公司未来长租公寓项目做好全方位的准备。

2 导致暂停上市的原因

□适用　√不适用

3 面临终止上市的情况和原因

□适用　√不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用　□不适用

① 财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号),对一般企业财务报表格式进行了修订,适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度财务报表及以后期间的财务报表。公司编制2019年度及后续的财务报表将执行财会[2019]6号的编报要求,主要变更以下财务报表项目的列报:

1)资产负债表中"应收票据及应收账款"项目拆分为"应收票据"及"应收账款"两个项目;"应付票据及应付账款"项目拆分为"应付票据"及"应付账款"两个项目。

2)利润表新增"信用减值损失"项目,反映企业按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会(2017)7号)要求计提的各项金融工具信用减值准备所确认的信用损失。将利润表"减:资产减值损失"调整为"加:资产减值损失(损失以"-"列示)"。

3)现金流量表明确了政府补助的填列口径,企业实际收到的政府补助,无论是与资产相关还是与收益相关,均在"收到的其他与经营活动有关的现金"项目填列。此项会计政策变更采用追溯调整法。2018年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下:

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	583,130,948.36	应收票据	11,481,000.63
		应收账款	571,649,947.73
应付票据及应付账款	2,331,331,409.34	应付票据	1,132,797,143.66
		应付账款	1,198,534,265.68

② 财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自 2019年1月1日起施行。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式,确定了三个主要的计量类别:(1)以摊余成本计量的金融资产;(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;及(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在新金融工具准则下,金融资产的分类是基于公司管理金融资产的业务模式及该资产的合同现金流量特征而确定。新金融工具准则要求金融资产减值计量由"已发生损失"模型改为"预期信用损失"模型,适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款,以及贷款承诺和财务担保合同,不适用于权益工具投资。"预期信用损失"模型要求持续评估金融资产的信用风险,因此在新金融工具准则下,公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。在新金融工具准则施行日,公司按照新金融工具准则的规定对金融工具进行分类和计量(含减值),涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的,无需调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额,计入新金融工具准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。详见第十一节财务报告之"五、33重要会计政策和会计估计的变更"之(3)。

③ 公司自2019年6月10日采用《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(财会(2019)

8号)相关规定,企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据准则规定进行调整。企业对2019 年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

④ 公司自2019年6月17日采用《企业会计准则第12号——债务重组》(财会(2019)9号)相关规定,企业对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据准则规定进行调整。企业对2019年1月 1 日之前发生的债务重组,不需要进行追溯调整。公司首次执行该准则对财务报表无影响。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用　√不适用

6 与上年度财务报告相比,对财务报表合并范围发生变化的,公司应当作出具体说明。

√适用□不适用

本年度纳入合并范围的主要子公司详见"附注七、在其他主体中的权益",本年度新纳入合并范围的子公司主要有上海实瑞房地产有限公司、上海宝绘房地产有限公司、湖州瑞恒酒店管理有限公司和上海实宁置业有限公司,详见"附注六、合并范围的变更"。

证券代码:600748　　股票简称:上实发展　　公告编号:临2020-06
债券代码:136214　　债券简称:14上实02
债券代码:155364　　债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司第七届董事会第三十一次会议决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海实业发展股份有限公司(以下简称"公司")第七届董事会第三十一次会议于2020年3月27日上午在上海市淮海中路98号金钟广场20层多功能厅以现场结合通讯方式召开,会议应参加董事七名,实际参加董事七名。公司监事和高级管理人员列席了会议。会议符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。会议由董事长曾明先生主持,采取书面表决的方式,审议并通过了以下议案:

1.《公司2019年度行政工作报告》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

2.《公司2019年年度报告及摘要》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

3.《公司2019年度董事会工作报告》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

4.《公司关于2019年度计提资产减值准备的议案》

董事会对于公司2019年度计提资产减值准备的合理性说明:

公司本次计提减值准备基于谨慎性原则,依据充分,符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,公允地反映了公司的资产状况。

具体内容详见《公司关于计提资产减值准备的公告》(临2020-08)。表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

5.《公司2019年度财务决算报告》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

6.《公司2019年度利润分配的预案》

公司本部2019年度实现净利润人民币130,276,472.37元,按《公司法》及公司章程的规定,提取10%法定盈余公积13,027,647.24元,加上以前年度未分配利润2,277,897,398.77元,公司本年度可供分配的利润为2,395,146,223.90元。公司拟以截至2019年12月31日的总股本1,844,562,892股为基数,向全体股东每10股派发现金红利1.00元(含税),现金红利合计184,456,289.20元。剩余未分配利润2,210,689,934.70元结转下一年度。

董事会对该分配预案的说明:

我国房地产政策持续调控不放松,房地产行业集中度加速提升,中小房企生存空间备受挤压。在此情况下,2020年,公司将继续做实房地产主业,保障公司中长期可持续稳定发展。在审慎分析宏观经济及行业现状、权衡公司短期经营目标和长期发展规划的基础上,公司董事会拟定了利润分配预案。该方案充分兼顾了公司经营发展需要、未来资金需求并适当加大了对投资者的合理回报,在有效保障了股东特别是中小股东的利益的同时兼顾了公司业务规模和盈利规模增长,以期实现公司长期、稳健发展。公司未分配利润将主要用于业务拓展和日常运营。

独立董事关于该分配预案独立意见:

公司董事会所拟定的利润分配预案充分考量了公司所处的行业特点、发展阶段、自身经营模式和未来资金需求等多方面因素,符合公司实际情况。该利润分配预案保持了公司利润分配政策的连续性和稳定性,符合相关法律、法规及《公司章程》的规定,既能实现公司对投资者合理的投资回报,又能兼顾公司生产经营和可持续发展的需要,有利于公司持续、稳定、健康发展,不存在损害公司和股东利益的情况。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

7.《关于续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)及2019年度审计费用支付的议案》

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,董事会提议2020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2019年度审计报酬为人民币160万元及2019年度内部控制审计报酬人民币60万元(以上费用均已包括差旅费用)。

具体内容详见《公司关于续聘2020年度审计机构的公告》(临2020-10)。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

8.《关于公司2020年度贷款计划的议案》

截至2019年末,公司合并体系内银行借款总额为人民币129.86亿元。根据2020年公司经营目标及业务发展需要,公司计划在2019年底合并体系内银行借款总额的基础上,新增贷款不超过人民币60亿元。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

9.《公司2019年度内部控制评价报告》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

10.《公司2019年度社会责任报告》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

11.《关于公司2020年度预计日常关联交易事项的议案》

公司2019年度日常关联交易遵守了公平、公正、公开的原则,关联方按照规定履行合同,未发现通过关联交易转移利益的情况,公司董事会认可2019年度日常关联交易事项;2020年度预计日常关联交易系公司因正常生产经营需要而发生,公司与关联方以公允的市场价格和交易条件,公平、合理地确定关联交易金额,不存在损害公司利益和广大中小股东利益的情形,亦不影响公司的独立性。

具体内容详见《关于公司2020年度预计日常关联交易事项的公告》(临2020-11)。

本议案构成关联交易,关联董事曾明、唐钧、阳建伟、汪良俊回避表决。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

12.《关于提请召开公司2019年年度股东大会的议案》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

公司2019年年度股东大会的会议时间、会议地点、会议登记办法等具体事项授权公司董事会办公室办理。

议案2、3、5、6、7将提交公司2019年年度股东大会审议。

审阅事项:

1.《上实发展2019年度安全生产履职报告》。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二〇年三月二十八日

证券代码:600748　　股票简称:上实发展　　公告编号:临2020-08
债券代码:136214　　债券简称:14上实02
债券代码:155364　　债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司关于计提资产减值准备的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、计提资产减值准备情况

根据企业会计准则及公司所执行会计政策的相关规定,以2019年12月31日为基准日,上海实业发展股份有限公司(以下简称"公司")对各项存在预期信用损失或减值迹象的资产,结合相关资产的预期可回收状况、被投资企业经营业绩、存货实际状况及可变现情况、评估报告等资料,进行了预期信用损失测算和资产减值准备测试,并根据计算结果,于2019年度计提各项资产减值准备约3.05亿元,按资产类别列示如下:

(一)计提存货跌价准备约2.54亿元;

(二)计提应收票据的坏账准备约0.005亿元;

(三)计提应收账款的坏账准备约0.188亿元;

(四)计提其他应收款的坏账准备约0.312亿元。

二、本次计提资产减值准备对公司的影响

上述各类资产减值准备的计提共减少公司2019年度归属于上市公司股东的净利润约2.95亿元。

三、董事会关于计提资产减值准备的合理性说明

公司本次计提减值准备基于谨慎性原则,依据充分,符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,公允地反映了公司的资产状况。

四、独立董事关于计提资产减值准备的独立意见

经认真审议,我们认为,公司2019年度计提资产减值准备基于谨慎性原则,依据充分,符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定,公允地反映了公司资产的实际情况,符合公司和全体股东利益;董事会的决策程序符合有关法律法规和公司章程的相关规定,不存在损害公司及中小股东利益的情形。

五、监事会关于计提资产减值准备的审核意见

公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定,能够真实、公允地反映公司的资产价值和财务状况,相关审议程序亦符合法律法规和《公司章程》的规定。因此,同意公司计提资产减值准备。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二〇年三月二十八日

证券代码:600748　　股票简称:上实发展　　公告编号:临2020-09
债券代码:136214　　债券简称:14上实02
债券代码:155364　　债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司2019年度公司经营数据的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《上市公司行业信息披露指引第二号-房地产》要求,现将上海实业发展股份有限公司(以下简称"公司")2019年度房地产业务经营数据披露如下:

一、2019年度土地储备情况

截至2019年末,公司土地储备情况如下表所示:

序号	项目名称	持有待开发土地的区域	经营业态	项目所占土地面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	青浦区朱家角D2地块	上海	住宅,商业	349,168	174,584	51
2	闵行区华漕镇MHPO-1403单元30-01地块	上海	租赁住宅	19,821.50	52,923.41	30
3	青浦区西虹桥光谱路北侧04-33地块	上海	租赁住宅	32,521.10	45,639.15	49

注:公司于2019年第一季度竞得的上海市宝山区顾村大型居住社区BSPO-0104单元0421-01地块、0423-01地块,合计项目占地面积约6.87万平方米,规划计容建筑面积约11.76万平方米。该项目已于2019年底开工。

二、2019年度房地产项目建设进程情况

公司2019年公司新开工面积约为44万平方米。截至2019年12月31日,公司在建面积约230万平方米。

三、2019年度房地产项目销售情况

2019年1至12月, 公司累计实现合约销售金额约合人民币78.90亿元, 同比增长约50.29%;实现合约销售面积约合39.50万平方米,同比增长约45%。

四、2019年度不动产租赁情况

2019年1至12月,公司实现包括写字楼、商铺、车库、厂房等业态的不动产租赁收入约为人民币4.06亿元,同比增长9.47%,租赁面积约为47万平方米,同比增长23.76%。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二〇年三月二十八日

证券代码:600748　　股票简称:上实发展　　公告编号:临2020-10
债券代码:136214　　债券简称:14上实02
债券代码:155364　　债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司关于续聘2020年度审计机构的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示:

●拟续聘的会计师事务所名称:上会会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称"上会所")

上海实业发展股份有限公司(以下简称"公司")于2020年3月27日召开第七届董事会第三十一次会议,审议通过了《关于续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)及2019年度审计费用支付的议案》,拟续聘上会所为公司2020年度审计机构,现将具体内容公告如下:

一、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)审计机构信息

1. 基本信息

上会所原名上海会计师事务所,成立于1981年元旦,系财政部在上海试点成立的全国第一家会计师事务所。1998年12月按财政部、中国证券监督管理委员会的要求,改制为上海上会会计师事务所有限公司。2013年12月改制为上会会计师事务所(特殊普通合伙)。

成立日期:2013年12月27日(系改制成立特殊普通合伙企业的成立日期)

注册地址:上海市静安区威海路755号25层

执业资质:会计师事务所证券、期货相关业务许可证;会计师事务所执业证书;首批获准从事金融相关审计业务会计师事务所资质;中国银行间市场交易商协会会员资格;军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书等相关资质等。

是否曾从事证券服务业务:是

2. 人员信息

首席合伙人:张晓荣

截至2019年末合伙人数量:57人

截至2019年末注册会计师人数为382人,较2018年末增加9人

截至2019年末从事过证券服务业务的注册会计师人数为296人

截至2019年末从业人员总数:1,130人

3. 业务规模

2018年度业务收入:3.62亿元

截至2018年末净资产金额:0.30亿元

2018年度上市公司年报审计家数为39家,审计收费总额为0.40亿元,资产均值为115.92亿元,涉及的行业主要包括制造业、批发和零售业、交通运输、仓储和邮政业、房地产业、信息传输、软件和信息技术服务业。

4. 投资者保护能力

截至2019年末职业风险基金计提余额:76.64万元

购买的职业保险累计赔偿限额:3亿元

相关职业保险能够覆盖因审计失败导致的民事赔偿责任。

5. 独立性和诚信记录

上会所不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

上会所近三年未受到刑事处罚、行政处罚和自律监管措施。

上会所近三年受到1次行政监管措施:2018年3月收到中国证券监督管理委员会上海监管局出具的警示函。

(二)项目成员信息

1. 人员信息

1)拟任2020年度项目合伙人、签字注册会计师

陈大愚,注册会计师,合伙人。1997年起从事注册会计师行业,为多家上市公司提供审计服务工作,具有证券服务业务从业经验,具备相应专业胜任能力,无兼职情况。

2)拟任2020年度质量控制复核人

沈佳云,注册会计师,管理合伙人。长期从事证券服务业务,曾为多家上市公司提供审计服务,以及担任多家上市公司审计项目的质量控制复核工作,具备相应专业胜任能力。现担任上海申华控股股份有限公司独立董事和山东鲁阳节能材料股份有限公司独立董事。

3)拟任2020年度签字注册会计师

章珍,注册会计师。2003年起进入会计师事务所从事审计工作。曾为多家上市公司、拟上市企业提供年度审计、改制及上市审计、企业并购重组审计等各类专业服务,具有证券服务业务从业经验,具备相应专业胜任能力,无兼职情况。

2. 上述相关人员的独立性和诚信记录情况

项目合伙人、质量控制复核人和签字注册会计师不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。上述人员过去三年无不良诚信记录。

(三)审计收费

2019年度财务报告审计费用为人民币160万元(含税),内部控制审计费用为人民币60万元(含税),两项合计人民币220万元(含税)。上述费用以上会事务所实际投入审计项目的专业服务工作量为基础,综合考虑项目团队的专业能力与经验、实际投入项目人员构成及其耗用工时等要素后协商确定,2019年度审计费用与2018年度保持一致,预计2020年不会发生重大变化。

二、拟续聘审计机构所履行的程序

(一)公司董事会审计委员会意见

上会所具备证券从业资格,且具有上市公司审计工作的丰富经验,在执业过程中严格遵循《中国注册会计师独立审计准则》,及时与董事会审计委员会、独立董事、公司经营管理层进行沟通,切实履行外部审计机构的责任与义务,能够独立、客观、公正地反映公司财务状况及经营成果,提议续聘上会所为公司 2020年度审计机构。

(二)公司独立董事意见

公司独立董事对公司关于续聘2020年度审计机构的事项发表了同意的事前认可意见,并发表独立意见如下:

上会所具有从事证券业务资格, 该事务所在公司历年的财务审计和内控审计工作期间,保持专业的执业水平,勤勉尽责,能够独立、客观、公正地发表审计意见。

据此, 我们同意续聘上会所作为公司2020年度财务报告审计、内部控制审计机构及2019年度审计费用支付的提议。

(三)审议程序

公司第七届董事会第三十一次会议审议通过了《关于续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)及2019年度审计费用支付的议案》,本议案尚需提交公司股东大会审议。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二〇年三月二十八日

证券代码:600748　　股票简称:上实发展　　公告编号:临2020-11
债券代码:136214　　债券简称:14上实02
债券代码:155364　　债券简称:19上实01

上海实业发展股份有限公司关于公司2020年度预计日常关联交易事项的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何