公司代码:600748　　公司简称:上实发展
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

【2023】年度报告摘要

第一节 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www.sse.com.cn网站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性、准确性、完整性,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董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司拟以截至2023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0.21元(含税),现金红利合计38,735,820.73元,剩余未分配利润2,097,995,135.65元结转下一年度。

第二节 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	高欣	沈浩麟
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	Sid7480@sidlgroup.com	Sid7480@sidlgroup.com

2报告期公司主要业务简介

2023年,我国房地产行业困难重重,市场供求关系发生重大变化为楼市基调,传统高周转模式无以为继。据国家统计局发布的数据显示,我国2023年商品房销售面积111,735万平方米,比上年下降8.5%,其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元,下降6.5%,其中住宅销售额下降6.0%。2023年末,商品房待售面积67,295万平方米,比上年增长19.0%。其中,住宅待售面积增长22.2%。在此情况下,各级政府部门在房住不炒的总基调下,优化楼市政策频出力保房地产市场运行平稳。

报告期内,公司扎实做好主业经营,多措并举有效应对房地产市场下行趋势。

房地产开发销售方面,公司于2023年年内盘点可售库存,根据不同项目特点制定一城一策,抓住窗口期积极推动可售项目的去化工作。报告期内,公司完成了上海青浦上实·海上湾五期的续售清盘工作。2023年公司全年销售签约金额约人民币5.53亿元。

主业投资方面,公司于2023年7月新增竞得上海市宝山区吴淞创新城15更新单元03-02、04-02地块,该地块出让面积为4.08万平方米,规划计容面积约为141,467平方米,土地用途为科研设计用地,居住用地,办公楼。

2023年第四季度,公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司通过上海联合产权交易所以人民币26,621.14万元的价格公开挂牌转让上海实业养老投资有限公司38%股权,完成了对公司非重要项目的出售。

不动产经营方面,公司以市场需求为导向,稳定优质老租户,调整业态及客户结构,租赁业务整体稳中有升,2023年全年实现不动产出租收入超过人民币4亿元。报告期内,公司青岛钓鱼台美高梅酒店盛大开业,于2023年全年实现营业收入约人民币9,200万元,湖州皇冠假日酒店全年营业收入约4,200万元,为开业至今最佳。

物业管理方面,上实服务在管项目面积首次突破3,000万平方米,较2022年涨幅约达10%,其中市场化拓展非居住类项目取得较好的成效,非居住类项目的比例也首次超过居住类项目。2023年,上实服务荣获2023年中国物业服务企业综合实力500强第36位、2023年中国国有物业企业综合实力100强第12位。

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

	2023年	2022年	本年比上年增减(%)	2021年
总资产	30,720,284,282.87	45,345,197,107.74	-32.25	39,542,508,277.37
归属于上市公司股东的净资产	10,046,071,744.85	9,986,192,083.35	0.60	10,024,030,365.08
营业收入	9,855,319,180.34	5,247,943,728.81	87.79	10,063,198,233.94
归属于上市公司股东的净利润	129,024,016.96	122,661,872.87	5.19	183,735,682.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-160,092,690.81	48,363,200.61	-431.02	-781,170,987.64
经营活动产生的现金流量净额	-2,793,049,940.06	2,103,100,373.56	-232.81	-3,572,881,666.67
加权平均净资产收益率(%)	1.29	1.23	增加0.06个百分点	1.50
基本每股收益(元/股)	0.07	0.07	0.00	0.08
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.07	0.00	0.08

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	2,787,378,041.31	661,620,022.90	1,631,692,200.69	4,774,628,915.44
归属于上市公司股东的净利润	286,137,230.22	110,942,352.34	12,310,443.75	-280,366,009.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	129,436,038.15	-6,711,202.07	9,781,895.92	-292,599,422.81
经营活动产生的现金流量净额	-461,185,816.55	-398,896,656.20	-1,551,679,212.96	-381,288,254.35

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用　√不适用

4股东情况

4.1报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

单位:股

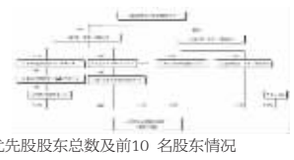
截至报告期末普通股股东总数(户)							41,073
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							40,240
前10名股东持股情况							
股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
上实地产发展有限公司	0	896,435,864	48.60	0	无	0	境外法人
上海上投资产经营有限公司	0	111,779,879	6.06	0	无	0	国有法人
君证(宁波梅山保税港区)股权投资合伙企业(有限合伙)	0	66,908,443	3.63	0	无	0	其他
中国长城资产管理股份有限公司	0	31,770,459	1.72	0	无	0	国有法人
上海工业投资(集团)有限公司	-1,069,500	23,428,900	1.27	0	无	0	国有法人
上银基金-浦发银行-上海国盛(集团)有限公司	-5,221,400	16,661,998	0.90	0	无	0	其他
上海上实投资管理咨询有限公司	0	11,853,660	0.64	0	无	0	国有法人
上海迎水投资管理有限公司-迎水文龙私募证券投资基金	0	10,935,890	0.59	0	质押	10,935,890	其他
上实置业集团(上海)有限公司	0	10,464,216	0.57	0	无	0	国有法人
上海光通信有限公司	0	10,449,300	0.57	0	无	0	国有法人
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5名、第6名、第7名、第9名、第10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、第6名上海上实投资管理咨询有限公司,第9名上实置业集团(上海)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。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公司所有在年度报告批准报出日存续的债券情况

单位:亿元　币种:人民币

债券名称	简称	代码	到期日	债券余额	利率(%)
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	2024-04-24	8.9	3.95
上海实业发展股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)	20上实01	163480	2023-04-28	8	2.74

5.2报告期内债券的付息兑付情况

债券名称	付息兑付情况的说明
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)	2023年4月25日,公司按时兑付了该债券的利息。
上海实业发展股份有限公司2020年公开发行公司债券(第一期)	2023年4月28日,公司按时兑付了该债券的本金及利息。

5.3报告期内信用评级机构对公司或债券作出的信用评级结果调整情况

□适用　√不适用

5.4公司近2年的主要会计数据和财务指标

√适用　□不适用

单位:元　币种:人民币

主要指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	63.21	75.72	-12.51
扣除非经常性损益后净利润	-160,092,690.81	48,363,200.61	-431.02
EBITDA全部债务比	0.0941	0.0185	7.56
利息保障倍数	2.91	0.55	429.09

第三节 重要事项

1公司应当根据重要性原则,披露报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

报告期内主要经营情况请见本章节“一、经营情况讨论与分析”段落。

2公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的,应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

□适用　√不适用

6.《公司2023年度利润分配的预案》

公司本部2023年度实现净利润人民币193,412,719.74元,按《公司法》及《公司章程》的规定,提取10%法定盈余公积19,341,271.97元,加上以前年度未分配利润1,962,659,508.61元,公司本年度可供分配的利润为2,136,730,956.38元。公司拟以截至2023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0.21元(含税),现金红利合计38,735,820.73元,剩余未分配利润2,097,995,135.65元结转下一年度。具体内容详见《关于公司2023年度利润分配预案的公告》(临2024-09)。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

7.《关于公司董事长及高级管理人员2023年度薪酬方案的议案》

该议案经公司第九届董事会薪酬与考核委员会第一次会议审议通过,同意按照公司《绩效考核奖惩实施办法》对公司董事长及高级管理人员进行考核,并发放2023年度薪酬。

曾明董事长、徐晓冰董事兼总裁回避表决。

其中,公司董事长薪酬须提交股东大会审议。

表决结果:同意5票,反对0票,弃权0票。

8.《公司2023年度审计费用标准及支付的议案》

上会会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“上会所”)在审计过程中,遵循独立、客观、公正的职业准则,顺利完成了公司2023年度财务报告及内部控制审计工作,公司拟向上会所支付2023年度审计报酬为人民币190万元及2023年度内部控制审计报酬人民币70万元,上述审计费用标准与前一年度相同。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

9.《公司2023年度内部控制评价报告》

具体内容详见公司同日披露的《公司2023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2023年度环境、社会及治理(ESG)报告》

具体内容详见公司同日披露的《公司2023环境、社会及治理(ESG)报告》。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

11.《关于公司2024年度预计日常关联交易事项的议案》

公司2023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2023年度日常关联交易事项;2024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2024年度预计日常关联交易事项的公告》(临2024-10)。

本议案构成关联交易,关联董事曾明、徐晓冰、曲滋海、李开兵回避表决。

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。

12.《公司关于会计政策变更及会计估计变更的议案》

具体内容详见《公司关于会计政策变更及会计估计变更的公告》(临2024-11)。

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

13.《公司关于新增〈会计师事务所选聘制度〉的议案》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

14.《公司第九届董事会独立董事津贴标准的议案》

该议案经公司第九届董事会薪酬与考核委员会第一次会议审议通过,同意参照公司所处行业独立董事薪酬水平,结合公司第八届董事会独立董事津贴标准、公司所处地区、主营业务规模及经营管理实际情况,同意公司第九届董事会独立董事津贴标准为每人每年人民币10万元(税前)。

独立董事高富平、王琳琳、崔霁对本议案回避表决。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

15.《公司2024-2026年股东回报规划》

表决结果:同意7票,反对0票,弃权0票。

16.《关于提请召开公司2023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2023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、5-8、13-15将提交公司2023年年度股东大会审议。

二、审阅事项:

1.《公司2023年度安全生产和消防工作履职报告》;

2.《公司对会计师事务所2023年度履职情况评估报告》;

3.《公司董事会审计委员会对会计师事务所2023年度履职情况监督报告》。

三、关于公司独立董事独立性说明:

公司第九届董事会独立董事高富平先生、王琳琳女士和崔霁女士已向公司董事会提交关于2023年度独立性自查声明。经核查,公司现任第九届董事会三位独立董事于2023年内的任职独立性符合《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号一规范运作》的有关规定,公司董事会同意出具《关于独立董事独立性自查情况的说明》。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二四年三月二十六日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2024-07
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 九届监事会第四次会议决议公告

本公司监事会及全体监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”)第九届监事会第四次会议通知于2024年3月14日以电子邮件形式通知各位监事,会议材料以邮件/纸质文件送达方式送至各位监事,会议于2024年3月24日上午在上海市淮海中路98号金钟广场20楼多功能厅会议室以现场结合通讯方式召开,会议应参加监事4名,实际参加监事4名,会议由监事长阳建伟先生主持。会议符合有关法律、法规及《公司章程》的规定。会议采取书面表决的方式,审议并通过了以下议案:

1.《公司2023年年度报告及摘要》

监事会对公司2023年年度报告的确认意见如下:

(1)公司年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

(2)年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息从各个方面客观地反映出公司当年度的经营管理和财务状况等事项;

(3)未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

2.《公司2023年度监事会工作报告》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

3.《公司关于2023年度计提资产减值准备的议案》

监事会意见:

监事会认为,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,能够客观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。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

4.《公司2023年度财务决算及2024年度财务预算报告》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

5.《公司2023年度利润分配预案》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

6.《公司关于会计政策变更及会计估计变更的议案》

监事会对于会计政策变更及会计估计变更的说明:

本次会计政策及会计估计变更是公司根据财政部相关文件要求,符合《企业会计准则》及相关法律法规的规定,执行变更后的会计政策和会计估计能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形,相关审议程序合法合规。同意公司本次会计政策变更及会计估计变更。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

7.《公司2023年度审计费用标准及支付的议案》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

8.《公司2023年度内部控制评价报告》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

9.《公司2023年度环境、社会及治理(ESG)报告》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票

10.《关于公司2024年度预计日常关联交易事项的议案》

监事会意见:

公司结合2023年度日常关联交易发生的实际情况以及2024年度生产经营计划安排,编制的2024年度日常关联交易事项的预计方案满足公司实际经营和发展需要,有助于提升经营决策效率,符合公司利益。同时,该等关联交易未违背公平、公正、公允的市场交易原则,不存在损害上市公司和全体股东、特别是非关联股东和中小股东利益的情形。在审议该项议案时,关联董事回避表决,决议程序合法合规且符合《公司章程》的规定。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

议案1、2、4-5、7将提交公司2023年年度股东大会审议。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司监事会
二〇二四年三月二十六日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2024-08
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》及上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)所执行会计政策的相关规定,以2023年12月31日为基准日,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、存货实际状况及可变现情况、第三方评估机构的专业报告等资料,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2023年度:

1、冲回信用减值损失约337.46万元;

2、计提资产减值损失约106,483.17万元;

上述计提资产减值损失的项目主要系:

(1)“苏州上实·海上都荟”项目本期计提存货跌价准备约84,700.00万元。

截至2023年12月31日,公司全资子公司苏州上实置业有限公司开发的“苏州上实·海上都荟”项目存货成本约365,676.06万元,该项目可变现净值约208,447.96万元,鉴于该项资产原已计提存货跌价准备约72,500.00万元,公司本期计提该项存货跌价准备约84,700.00万元。

(2)“上海宝山上实·海上菁英”一期、二期项目本期计提投资性房地产减值准备15,429.07万元。

截至2023年12月31日,公司全资子公司上海宝绘房地产有限公司、上海实瑞房地产有限公司开发的“上海宝山上实·海上菁英一期”、“上海宝山上实·海上菁英二期”项目投资性房地产账面余额约69,870.84万元,该项目可收回金额约54,441.77万元,公司本期计提该项目投资性房地产减值准备约15,429.07万元。

二、计提资产减值准备对公司财务状况的影响

上述各类资产减值准备的计提共减少公司2023年度利润总额约106,145.70万元。

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、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,能够客观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
二〇二四年三月二十六日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2024-12
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2023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”)2023年度房地产业务经营数据披露如下:

一、2023年度土地储备情况

截至2023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	规划计容建筑面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	上海市青浦区朱家角D2地块	上海	住宅、商业	174,584	51
2	上海市虹口区北外滩90#地块	上海	商业、办公	110,932	/
3	上海市宝山区吴淞创新城15更新单元03-02、04-02地块	上海	住宅、商办、科研	141,467	/

注:

上述上海市宝山区吴淞创新城15更新单元03-02、04-02地块已于报告期内获取桩基施工许可证,上海市虹口北外滩90#地块于2024年1月获取桩基施工许可证。

公司与上海城投(集团)有限公司、上海建工集团股份有限公司联合获得的上海市虹口区北外滩91#地块项目(待开发土地面积约34,585平方米(含地下面积)、规划计容建筑面积453,958平方米)于报告期内获取桩基施工许可证。

二、2023年度房地产项目建设进程情况

截至2023年12月31日,公司在建项目4个,在建面积约41.23万平方米;竣工项目3个,竣工面积约39.27万平方米。

三、2023年度房地产项目销售情况

2023年1至12月,公司累计实现合约销售金额约合人民币5.52亿元,同比下降约90.25%;实现合约销售面积约合1.56万平方米,同比下降约90.70%。

四、2023年度不动产租赁情况

2023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3.99亿元,同比增加约37.59%,租赁面积约为39.02万平方米,同比减少约6.34%。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二四年三月二十六日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2024-09
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2023年度利润分配预案的公告

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。

重要内容提示:

● 每股分配比例:A股每10股派发现金红利0.21元(含税),不以公积金转增股本,不送红股,剩余未分配利润结转至下一年度;

● 本次利润分配以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数,具体日期将在权益分派实施公告中明确;

● 在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动的,拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额,并将另行公告具体调整情况。

一、利润分配预案内容

经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计,上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)本部2023年度实现净利润人民币193,412,719.74元,按《公司法》及公司章程的规定,提取10%法定盈余公积19,341,271.97元,加上以前年度未分配利润1,962,659,508.61元,公司本年度可供分配的利润为2,136,730,956.38元。公司拟以截至2023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0.21元(含税),现金红利合计38,735,820.73元,公司2023年度归属于母公司净利润为人民币129,024,016.96元,公司现金分红比例为30.02%,剩余未分配利润2,097,995,135.65元结转下一年度。

如在本公告披露之日起至实施权益分派股权登记日期间,因可转债转股/回购股份/股权激励授予股份回购注销/重大资产重组股份回购注销等致使公司总股本发生变动的,公司拟维持每股分配比例不变,相应调整分配总额。如后续总股本发生变化,将另行公告具体调整情况。

二、公司履行的决策程序

公司于2024年3月24日召开的第九届董事会第七次会议及第九届监事会第四次会议审议通过了《公司2023年度利润分配预案》并同意将该预案提交公司股东大会审议。

三、相关风险提示

本次利润分配预案充分考虑了公司发展阶段、股东回报及未来发展资金需求等因素,不会对公司经营现金流产生重大影响,不会影响公司正常经营和长期发展。

本次利润分配预案尚需提交公司股东大会审议通过后方可实施。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二四年三月二十六日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2024-10
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2024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。

重要内容提示:

● 是否需要提交公司股东大会审议:否。

● 本次日常关联交易是基于公司日常生产经营需要确定的,关联交易将遵循公平、公允的市场原则和交易条件,不存在损害公司利益和中小股东利益的情况,不会影响公司的独立性,不会使公司对关联方形成依赖,亦不会对公司持续经营能力产生影响。

一、日常关联交易基本情况

(一)日常关联交易概述

2024年,上海实业发展股份有限公司(以下简称“公司”)及纳入合并报表范围的各级子公司拟与上海实业(集团)有限公司(以下简称“上实集团”)及其附属企业、上海上实(集团)有限公司(以下简称“上海上实”)及其附属企业和其他关联企业等发生的日常经营性关联交易,构成本公司日常关联交易事项。

(二)日常关联交易履行的审议程序

本次2024年度预计日常关联交易事项经公司第九届董事会审计委员会第五次会议、第九届独立董事专门会议第一次会议审议通过,独立董事认为公司2023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义务,未发现通过关联交易转移利益的情况,2023年度日常关联交易实际发生额在预计发生额范围内;2024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的,公司与关联方发生关联交易的价格是以公允的市场价格和交易条件,公平、合理地确定交易金额,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。

公司于2024年3月24日召开的第九届董事会第七次会议及第九届监事会第四次会议审议通过了《关于公司2024年度预计日常关联交易事项的议案》。董事会审议过程中,关联董事曾明、徐晓冰、曲滋海、李开兵回避表决,其他非关联董事一致同意该议案。

公司2024年度预计日常关联交易金额未超过公司最近一期经审计的净资产5%,无需提交股东大会审议。

(三)2023年度日常关联交易情况

单位:人民币元

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2023年度日常关联交易实际发生额
提供劳务	收取租赁费	上实集团/上海上实及其控股子公司	14,797,664.91
	收取租赁费	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	1,808,200.00
	收取托管费	上海上实及其控股子公司	471,698.10
	工程施工费		18,981,718.88
合计:			36,059,281.89

经公司第八届董事会第二十一次会议审议通过,预计2023年度公司日常关联交易约17,190.00万元,2023年度实际发生额约3,605.93万元,在年度预计范围内。

(四)2024年日常关联交易的预计情况

根据2023年公司日常关联交易实际发生情况,并结合公司2024年的生产经营需要,公司2024年度预计日常关联交易金额4,460.00万元。

单位:人民币元

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2024年度日常关联交易预计发生额
提供劳务小计:	收取租赁费	上实集团/上海上实及其控股子公司	20,000,000.00
	工程施工费		20,000,000.00
	收取托管费	上海上实及其控股子公司	600,000.00
	收取租赁费	上海上实北外滩新地标建设开发有限公司	2,500,000.00
	收取租赁费	上海实银资产管理有限公司	1,500,000.00
合计			44,600,000.00

二、关联方及关联关系说明

(一)公司控股股东上实集团及其一致行动人上海上实及其控股子公司包括但不限于:

1.关联方名称:上海实业(集团)有限公司

公司负责人或法定代表人:冷伟青

注册资本:港币1000万元

主要经营业务:推进五大核心业务一金融投资、医药(全产业链)、基建(高速公路、水处理、固废处理、新能源)、房地产、消费品,并积极拓展养老、环保等业务。

关联关系:公司实际控制人

2.关联方名称:上海上实(集团)有限公司

注册资本:185900万元

企业类型:有限责任公司(国有独资)

法定代表人:冷伟青

经营范围:实业投资,国内贸易(除专项规定),授权范围内的国有资产经营与管理。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:实际控制人的一致行动人

3.关联方名称:上海实业东滩投资开发(集团)有限公司

注册资本:250000万元

企业类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人:黄海平

经营范围:崇明东滩土地开发及基础设施建设,实业投资,资产管理,房地产开发,物业管理,本核准经营范围内的信息咨询服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

4.关联方名称:上海上实集团财务有限公司

注册资本:100000万元

企业类型:有限责任公司(国有控股)

法定代表人:张芊

经营范围:经营以下本外币业务:对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务;协助成员单位实现交易款项的收付;经批准的保险代理业务;对成员单位提供担保;办理成员单位之间的委托贷款;对成员单位办理票据承兑与贴现;办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计;吸收成员单位的存款;对成员单位办理贷款及融资租赁;从事同业拆借。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

5.关联方名称:上海上实金融服务控股股份有限公司

注册资本:100000万元

企业类型:其他有限责任公司

法定代表人:刘益朋

经营范围:与资本、资产服务和管理有关的各类业务的投资、经营和咨询,国际招标、商品及技术进出口业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

6.关联方名称:上海医药集团股份有限公司

注册资本:369,641.4318万元

企业类型:其他股份有限公司(上市)

法定代表人:周军

经营范围:原料药和各种剂型(包括但不限于片剂、胶囊剂、气雾剂、免疫制剂、颗粒剂、软膏剂、丸剂、口服液、吸入剂、注射剂、搽剂、酊剂、栓剂)的医药产品(包括但不限于化学原料药、化学药制剂、中药材、中成药、中药饮片、生化药品、生物制品、麻醉药品、精神药品、医疗用毒性药品【与经营范围相适应】)、疫苗)、保健品、医疗器械及相关产品的研发、制造和销售,医药装备制造、销售和工程安装、维修,仓储物流、海上、陆路、航空货运代理业务,实业投资、资产经营、提供国际经贸信息和咨询服务,自有房屋租赁,自营和代理各类药品及相关商品和技术的进出口业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

7.关联方名称:上海市上投房地产投资有限公司

注册资本:77000万元

企业类型:有限责任公司(外商投资企业法人独资)

法定代表人:杨勇

经营范围:投资及投资管理,各类商品房(包括内、外销商品房)综合开发,房产销售、租赁、咨询(除中介)及经营管理,建设前期工程,建材与设备经营,园林绿化。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

8.关联方名称:上实管理(上海)有限公司

注册资本:150万美元

企业类型:有限责任公司(港澳台法人独资)

法定代表人:阳建伟

经营范围:为投资方在国内所投资企业提供管理、培训服务;从事信息及政策研究咨询服务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

9.关联方名称:上实投资(上海)有限公司

注册资本:5400万美元

企业类型:有限责任公司(台港澳与外国投资者合资)

法定代表人:郭箭

经营范围:一、在国家允许外商投资的领域依法进行投资,二、受其所投资企业的书面委托(经董事会一致通过),向其所投资企业提供下列服务:1、协助或代理其所投资的企业从国内外采购该企业用的机器设备、办公设备和生产所需的原材料、元器件、零部件和在国内外销售其所投资企业生产的产品并提供售后服务;2、在外汇管理部门,在其所投资企业之间平衡外汇;3、为其所投资企业提供产品生产、销售和市场开发过程中的技术支持、员工培训、企业内部人事管理等服务,三、为其投资者提供咨询服务,为其关联公司提供与其投资有关的市场信息、投资政策等咨询服务,四、承接其母公司和关联公司的服务外包业务。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

10.关联方名称:上海海外联合投资股份有限公司

注册资本:85000万元人民币

企业类型:股份有限公司(非上市、国有控股)

法定代表人:沈晓初

经营范围:实业投资,货物及技术的进出口,科技开发和服务,社会经济咨询,国内贸易。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:集团兄弟公司

11.关联方名称:上海实业环境控股有限公司

总股本:2,575,665,726港元

企业类型:股份有限公司(新加坡交易所主板上市,股份代号:BHK/香港交易所主板上市,股份代号:807)

公司董事长:周予鼎

经营范围:主营业务涉及污水处理、供水、污泥处理、固废焚烧发电及其他环保相关领域。

关联关系:集团兄弟公司

(二)公司董事/高管任职关联单位:

1.关联方名称:上海实银资产管理有限公司

注册资本:5000万元

企业类型:有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人:厉靖宇

经营范围:资产管理,股权投资管理。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

关联关系:公司高管任职董事单位

2.关联方名称:上海上实北外滩新地标建设开发有限公司

注册资本:960000万元人民币

企业类型:有限责任公司(外商投资企业与内资合资)

法定代表人:周军

经营范围:许可项目:房地产开发经营;货物进出口;技术进出口。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:物业管理;非居住房地产租赁;会议及展览服务;社会经济咨询服务;国内贸易代理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

关联关系:公司董事长任职董事单位

三、关联方履约能力分析

本公司及下属子公司与上述公司发生的关联交易系正常的生产经营所需。上述关联方依法存续,具备持续经营和服务的履约能力,不会对双方日常交易带来风险。

四、定价政策与定价依据

关联交易的定价以遵循市场的公允价格为原则,交易双方将根据上述关联交易事项的具体情况确定定价方法,并在具体的关联交易合同中予以明确。

本次关联交易事项经公司董事会审议通过后,由公司及下属子公司根据生产经营实际需要,分别与关联方签订关联交易协议。

五、关联交易的目的和对上市公司的影响

公司2024年度预计日常关联交易事项是公司正常生产、经营活动的组成部分,有利于公司的持续健康发展。本次日常关联交易遵循公平、公正、公允的市场原则和交易条件,不存在损害公司利益和中小股东利益的情况,不会使公司对关联方形成较大依赖,也不会对公司持续经营能力造成影响。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会
二〇二四年三月二十六日

证券代码:600748　股票简称:上实发