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
债券代码:163480　　债券简称:20上实01

上海实业发展股份有限公司

【2020】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

2021年3月26日,公司第八届董事会第六次会议审议通过了《公司2020年度利润分配预案》,公司拟以截至2020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1.56元(含税),现金红利合计287,751,811.15元。剩余未分配利润2,130,599,338.04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	sid748@sidlgroup.com	sid748@sidlgroup.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。

2020年,受到疫情影响,国内房地产呈现先抑后扬态势。2020年全国商品房销售面积17.61万平方米,同比增长2.6%;全年全国商品房销售金额17.36万亿元,同比增长8.7%。从区域分布来看,我国东部、西部呈现销售面积和销售金额双增长,中部地区和东北地区的销售面积降幅有所收窄。2020年,房地产行业强者恒强的格局不变,头部房企运用自身资源和规模优势,多措并举丰富营销手段,抓工程抢回款,力争快速走出疫情影响。中大规模房企投资布局回归高能级一二线城市,投资热情有所增强。全年跻身千亿规模的房地产企业逾40家,头部房企的销售业绩持续攀升,但增速有所放缓。房地产政策方面,我国坚持房住不炒的总基调不变,强调因城施策,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

	2020年	2019年	本年比上年增减(%)	2018年
总资产	42,479,137,087.56	39,940,827,301.23	6.36	37,432,000,829.41
营业收入	8,048,761,865.11	8,865,555,864.53	-9.21	8,663,752,406.81
归属于上市公司股东的净利润	817,942,213.56	782,083,328.43	4.59	657,616,922.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	746,164,550.12	737,997,600.80	1.11	549,071,372.91
归属于上市公司股东的净资产	12,148,729,221.68	10,567,586,350.60	14.96	9,988,255,603.04
经营活动产生的现金流量净额	814,435,135.13	210,644,181.30	286.64	2,047,503,235.01
基本每股收益(元/股)	0.41	0.42	-2.38	0.36
稀释每股收益(元/股)	0.41	0.42	-2.38	0.36
加权平均净资产收益率(%)	7.03	7.55	减少0.52个百分点	6.45

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	1,590,670,652.79	2,902,085,876.88	801,477,436.62	2,754,527,898.82
归属于上市公司股东的净利润	167,078,673.69	262,196,709.17	17,629,444.93	371,037,385.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	161,683,059.62	236,022,364.22	9,677,437.64	338,781,688.64
经营活动产生的现金流量净额	-503,152,495.81	253,337,195.83	740,028,499.49	324,221,935.62

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)							35,329
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)							34,952
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
香港中央结算有限公司	-4,424,887	33,801,887	1.83	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	0	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
中融国际信托有限公司-中融-嘉睿10号集合资金信托计划	0	23,585,227	1.28	0	无	0	其他
上银基金-浦发银行-上海国盛(集团)有限公司	0	21,883,398	1.19	0	无	0	其他
上海迎水投资管理有限公司-迎水文龙私募证券投资基金	20,737,003	20,737,003	1.12	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6名、第9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。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。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

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	1.1	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	8.9	4.28	按年付息,到期一次还本付息	上海证券交易所
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	2020年4月28日	2025年4月28日	8	2.74	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

2020年3月11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。

2020年3月23日,公司已按时完成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)本息兑付工作,顺利摘牌。

2020年4月24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)(19上实01)利息。

5.3 公司债券评级情况

√适用　□不适用

中诚信国际信用评级有限责任公司在对公司2019年经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上,于2020年4月10日出具了《上海实业发展股份有限公司2014年公司债券(第二期)2020年度跟踪评级报告》,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(第二期)”信用等级均为AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司在对公司2019年经营状况及相关行业进行综合分析与评估的基础上,于2020年4月10日出具了《上海实业发展股份有限公司2019年公司债券(第一期)2020年度跟踪评级报告》,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 “2019年公司债券(第一期)”信用等级均为AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司对公司及公司拟发行的 “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)”的信用状况进行了综合分析,于2020年4月10日出具了《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)信用评级报告》,经中诚信国际信用评级有限责任公司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。

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	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	67.97	69.84	-1.87
EBITDA全部债务比	0.0589	0.0639	-0.50
利息保障倍数	2.02	2.07	-2.42

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,公司积极应对不断变化的市场环境和行业格局,在确保疫情防控不松懈的情况下,坚持全年工作目标不变,积极灵活应变,狠抓工作重点、紧跟工作节点、克服工作难点,保障公司整体经营平稳有序。

1)市场融资紧抓机遇,加强分红回报股东

报告期内,公司密切关注资本市场流动性和债券市场动态,敏锐捕捉债券市场窗口期。一方面,公司提前调动自有资金,于3月23日顺利完成了“14上实01”的本息兑付工作。另一方面,公司在复工复产后,持续关注债券市场走势,于4月底抓住债券市场利率急剧走低的窗口期,以2.74%的票面利率发行了人民币8亿元的(3+2年期)公司债券,刷新了AA+公司所有期限公司债券利率的最佳发行利率,切实有效降低了公司的中期资金成本。股东回报方面,公司在2019年业绩持续向好的情况下,由公司董事会提议并经股东大会审议通过,适当提高现金分红水平至每10股分派1元,分红同比增长超过100%,与广大投资者分享公司经营发展成果。

2)多措并举拓展销售,项目拓展协同深耕

报告期内,受到疫情影响,今年上半年传统售楼处现场销售的模式一度处于完全停滞状态。公司下属各项目公司严格遵守各地方政府的防疫要求,运用线上线下相结合的方式多措并举丰富营销手段,以线上直播、直播看房等各种新媒体手段进行项目推广和宣传。在线下看房逐步恢复后加强与意向客户、已签约未回款客户的交流与沟通,加速落实签约、保障落实回款。公司上海青浦“上实·海上湾”、宝山顾村“上实·海上菁英”、静安“泰府名邸”、湖州“上实海上海·天澜湾”、泉州“上实·海上海”等项目均销售畅旺。2020年全年,公司签约面积约22.92万平方米,签约金额约50亿元。项目拓展方面,今年12月公司以挂牌价38.93亿元成功摘得上海虹口北外滩90#地块商办用地,该地块紧邻公司正在开发建设的北外滩89#地块,对公司更好地参与上海北外滩区域建设产生协同效应,对公司未来的商办品牌打造具有积极影响。

3)安全生产提速建设,深化信息化标准管控

报告期内,公司在建项目9个,在建面积约192平方米。公司在复工复产后,精准落实各项目所在地方政府的复工复产和防疫要求,充分确保人员施工安全和后勤物资保障,各项目公司争分夺秒加紧赶工,快速推进项目建设,最大限度抢工期减损失。公司青浦“上实·海上湾”四期、上海静安“泰府名邸”精装修和湖州“上实海上海·雍景湾”均顺利提前完成竣工备案,上海宝山顾村“上实·海上菁英”工程达到销售条件,上海虹口北外滩89#地块项目顺利结构封顶。另一方面,公司信息化管控建设贯穿公司主要工作场景,初见成果。年内,公司信息化建设完成了以业务前台、业务中台和数据中台、业务后台为主心骨的中台建设框架规划。公司主营业务系统、物业服务信息系统和不动产信息化系统完成云上迁移。工程建设主数据系统完善运营期巡检标准,对项目建设实现动态数字化管控。公司各在建项目也积极深入推广BIM工程协同平台建设,其中上海北外滩89#地块项目的BIM技术管理平台荣获上海市第二届BIM技术创新应用大赛佳作奖。

4)不动产经营迎难而上,物业管理坚守奋斗

报告期内,面对疫情和市场环境不景气等多重压力,公司不动产经营在困难中摸索前进。在复工复产初期,公司根据上海市国资委《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》等相关规定,对各不动产经营项目进行排摸调研,了解中小企业实际困难,开展中小企业部分租金减免工作,涉及中小企业承租人287家,减租面积约个19.6万平方米。同时,与合约到期租户积极磋商,采取一定优惠措施保障老租户的续租和新租户招商的平稳过渡。公司不动产经营租赁收入达3.7亿元人民币,出租率依然保持在90%以上的高位。物业管理方面,疫情期间,公司每天约有5000余名员工奋战在全国各项目现场防控一线,为在管260余个项目进行着高频现场消毒、为业主提供各项帮助服务工作,迅速有效的措施受到了各级政府主管部门、相关方和广大业户的认可。防疫进入常态化以后,物业始终没有放松警惕,在严格落实各项防控要求的同时抓好经营管理工作,新拓展上海联通核心机房、金融法院、大宁久光百货等23个项目、续约39个项目,新增面积138万平方米,在管面积达到2665万平方米。在2020全国物业行业发展指数评测中,上实服务在全国物业服务企业综合实力排名第52位,华东区域排名第9位,品牌价值位居34位,评为行政办公物业服务领先企业等。

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. 会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会(2017)22号)(以下简称 “新收入准则”)。经公司第七届董事会第三十二次会议于2020 年 4 月 29 日决议通过,于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则,企业重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定,选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整,以及对于最早可比期间期初(即2019年1月1日)之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理,即根据合同变更的最终安排,识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即2020年1月1日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下:

①将因转让商品而预先收取客户的合同对价从 “预收款项” 项目变更为 “合同负债” 项目列报,相关税金计入 “其他流动负债-待转销项税额” 列报。

②一些应收款项不满足无条件(即:仅取决于时间流逝)向客户收取对价的条件,将其重分类列报为合同资产(或其他非流动资产);将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产(或其他非流动资产)列报。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会(2017)22号)	经公司第七届董事会第三十二次会议于2020 年 4 月 29 日决议通过	合并资产负债表期初项目影响金额: 存货减少317,915,600.99元; 合同资产增加312,416,084.51元; 递延所得税资产增加2,992,709.18元; 预收款项减少19,656,932.16元; 合同负债增加7,998,038.253.64元; 应交税费增加17,845,281.10元; 其他流动负债增加655,500,512.25元; 未分配利润减少11,834,601.61元; 少数股东权益减少5,124,083.74元;

2. 重要会计估计变更

报告期内本公司无重大会计估计变更事项。

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虹口上实物业服务有限公司、上海锐珏商务咨询有限公司、上海实玖置业有限公司,详见 “附注六、合并范围的变动”。本年度不再纳入合并范围的子公司主要有上海上实锦绣花城置业有限公司,详见 “附注六、合并范围的变动”。

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2021-05
债券代码:155364　债券简称:19上实01
债券代码:163480　债券简称:20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2020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2020年度计提各项资产减值准备约2.31亿元,按资产类别列示如下:

(一)计提存货跌价准备约2,423.43万元,计提主要项目为公司全资子公司上实发展(青岛)投资开发有限公司开发的 “青岛啤酒城” 项目待置换土地账面原值约8.70亿元,受置换土地事宜尚未办理完毕的影响,该存货可变现净值降至约7.27亿元。2019年末已计提1.31亿元,故公司计提存货跌价准备约1,186.61万元。;

(二)计提应收票据的坏账准备约-29.10万元;

(三)计提应收账款的坏账准备约7,618.98万元,应收账款的坏账准备按照公司应收账款之会计政策进行计提;

(四)计提其他应收款的坏账准备约8,078.05万元,计提主要项目为:1. 公司控股子公司上海上实龙创智能科技股份有限公司(以下简称 “上实龙创”)部分项目涉及合同纠纷,通过违约风险和整个存续期预期信用率,计算预期信用损失约5,045.83万元;2. 根据《企业会计准则第2号—长期股权投资》的规定,公司对截至2020年底应收上海实业养老投资有限公司的长期股权投资计提坏账准备约2,636.86万元;

(五) 计提合同资产减值准备约5,011.34万元,计提主要项目为公司控股子公司上实龙创与部分采购方的合同资产因预计无法收回全额计提减值准备金额约为2,029.45万元。

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2020年度归属于上市公司股东的净利润约2.31亿元。

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2020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
二〇二一年三月二十七日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2021-06
债券代码:155364　债券简称:19上实01
债券代码:163480　债券简称:20上实01

上海实业发展股份有限公司2020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1.56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2020年度实现净利润人民币290,827,275.37元,按《公司法》及公司章程的规定,提取10%法定盈余公积29,082,727.54元, 加上以前年度未分配利润2,156,606,601.36元, 公司本年度可供分配的利润为2,418,351,149.19元。公司拟以截至2020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1.56元(含税),现金红利合计287,751,811.15元,本年度公司现金分红比例为35.18%,剩余未分配利润2,130,599,338.04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的变动的,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

(一)董事会审议程序

公司于2021年3月26日召开的第八届董事会第六次会议审议通过了《公司2020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。

(二)独立董事意见

经认真审议,我们认为,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。

三、利润分配风险提示

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
二〇二一年三月二十七日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2021-08
债券代码:155364　债券简称:19上实01
债券代码:163480　债券简称:20上实01

上海实业发展股份有限公司关于续聘2021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2021年3月26日召开第八届董事会第六次会议,审议通过了《关于续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)及2020年度审计费用支付的议案》,拟续聘上会所为公司2021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:会计师事务所执业证书;会计师事务所证券、期货相关业务许可证;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2020年末合伙人数量:74人

截至2020年末注册会计师人数:414人

截至2020年末签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数:109人

3. 业务规模

2019年度业务收入:3.79亿元

2019年度审计业务收入:2.50亿元

2019年度证券业务收入:1.10亿元

2019年度共向38家上市公司提供审计服务,收费总额0.39亿元,涉及行业包括采矿业;制造业;电力、热力、燃气及水生产和供应业;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;科学研究和技术服务业;文化、体育和娱乐业。

与本公司同行业上市公司审计客户家数:2家

4. 投资者保护能力

截至2020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

根据《财政部证监会关于会计师事务所从事证券期货相关业务有关问题的通知》(财会(2012)2号)的规定,证券资格会计师事务所职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和不得低于8,000万元;本所符合相关规定。

近三年上会会计师事务所(特殊普通合伙)已审结的与执业行为相关的民事诉讼中均无需承担民事责任。

5. 独立性和诚信记录

上会会计师事务所(特殊普通合伙)近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚0次、监督管理措施4次、自律监管措施0次和纪律处分0次。8名从业人员近三年因执业行为受到刑事处罚0次、行政处罚0次、监督管理措施3次和自律监管措施0次。

(二) 项目成员信息

1. 人员信息

1) 拟任2021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2021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2021年度签字注册会计师

章玲,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

2020年度财务报告审计费用为人民币190万元 (含税), 内部控制审计费用为人民币70万元 (含税),两项合计人民币260万元(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,2020年度审计费用较2019年度小幅增加约18%,预计2021年度不会发生重大变化。

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 2021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2021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2021度财务报告审计、内部控制审计机构及2020审计费用支付的提议。

(三) 审议程序

公司第八董事会第六会议审议通过了《关于续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)及2020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
二〇二一年三月二十七日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2021-09
债券代码:155364　债券简称:19上实01
债券代码:163480　债券简称:20上实01

上海实业发展股份有限公司关于公司2021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

2021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

公司于2021年3月26日召开的第八届董事会第六次会议审议通过了《关于公司2021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、阳建伟、刘闯回避表决,其他非关联董事一致同意该议案。本次日常关联交易已经获得独立董事事前认可,并由其发表了如下独立意见:

1. 本次日常关联交易是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按市场价格确定,定价公允、合理,不存在损害公司利益及股东尤其是中小股东利益的情形;

2. 本次日常关联交易遵守了公平、公开、公正的原则,关联方按

照合同规定享有其权利、履行其义务,未发现通过关联交易转移利益的情况,未对公司未来的财务状况、经营成果及独立性产生负面影响;

3. 公司董事会审议日常关联交易时,关联董事回避表决,符合《公司法》、《公司章程》和《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定,表决程序合法。

公司2021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) 2020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	2020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	10,872,794.48
	收取管理费		249,811.31
	收取托管费	上海上实	471,698.10
	工程施工		2,041,682.05
	收取租赁费	上海帷迦科技有限公司	906,010.48
	收取租赁费	上海实银资产管理有限公司	863,468.55
		小计:	15,405,464.97
接受劳务	支付园艺工程费	新上海国际园艺有限公司	123,370.00
		小计:	123,370.00
		合计:	15,528,834.97

(四) 2021年度日常关联交易的预计情况

根据2020年公司日常关联交易实际发生情况,并结合公司2021年的生产经营需要,公司2021年度预计日常关联交易金额8505万元,预计新增部分主要系公司新产业业务经营拓展所需。

单位:人民币元

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2021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
	工程施工		50,000,000
	收取管理费		1,000,000
	收取托管费	上海上实	600,000
	收取租赁费	上海帷迦科技有限公司	10,000,000
	工程施工		2,000,000
	收取租赁费	上海实银资产管理有限公司	1,300,000
		小计	84,900,000
接受劳务	支付园艺工程费	新上海国际园艺有限公司	150,000
		小计	150,000
		合计:	85,050,000

二、关联方及关联关系说明

(一) 关联方介绍

本公告中的关联关系及关联方定义,详见《上海证券交易所股票上市规则》(简称 “上交所上市规则”)第十章。与本公告相关的主要关联方简介如下:

1. 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:沈晓初

注册资本:港币1000万元

主要经营业务:推进五大核心业务—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:沈晓初

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:苏霖

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:徐波

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