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

【2022】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2022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0.20元(含税),现金红利合计36,891,257.84元,剩余未分配利润1,962,659,508.61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	沪东不锈

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	021-53856986	021-53856986
电子信箱	Sid7480@sidlgroup.com	Sid7480@sidlgroup.com

2 报告期公司主要业务简介

2022年,我国房地产行业经历了行业寒冬的深度调整,在多种多样的需求端宽松政策的支持下砥砺前行,保交付、保民生,奠过寒冬成为房地产行业的目标。2022年,我国商品房销售面积的13.58亿平方米,同比下降约24.3%;商品房销售金额约13.33亿元,同比下降26.7%。2022年,房地产行业面对前所未有的下行压力,房地产企业多以保营销、保交付、快回款为目标,力保企业基本盘,房地产政策方面,2022年政策段持续改力,从对预售资金监管的持续规范到下半年以“三支箭”为代表的“保交楼、稳主体”政策,旨在从各方面改善优质房企的流动性难题。

2022年,公司在内外部环境回暖的受压的情况下积极应对,保持经营基本平稳。主业投资方面,公司于2022年3月出资40亿元人民币,与上海城投(集团)有限公司下属子公司,上海建工集团股份有限公司下属子公司共同设立合资公司,用于开发建设虹口北外滩01#地块项目;2022年8月,公司出资2.856亿元人民币,与上实丰茂置业有限公司对公司下属开发上海青浦项目的上海丰茂置业有限公司进行同比例增资。2022年12月,公司以约合46亿元人民币的对价通过上海联合产权交易所系统将所持有北外滩03#地块的项目公司上海实森置业有限公司的股权和债权出售予友邦人寿保险有限公司,保障公司现金流的充裕并集中资源和精力做好北外滩01号地块等重点项目的建设开发工作,房地产销售方面,公司2022年持续盘点可售库存,加大不同业态的销售力度,成功实现背向国际啤酒城T2楼整栋销售,青浦上实海上海五期的主力销售。2022年全年实现签约金额约56.6亿元。不动产经营方面,公司落实上海市国资委关于小微企业租金减免等相关文件精神号召,制定减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则,确定符合减免条件小微企业、个体工商户共218户,租金减免面积达13.6万平方米。实现全年不动产租金收入约3.7亿元,租赁面积约41.66万平方米。物业管理方面,上实服务续约物业管理项目各个,在管面积约572.786万平方米,较2021年度小幅增长。荣获2022年中国物业服务企业综合实力500强第40名,2022中国国有物业服务企业综合实力50强第15名等荣誉。

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

	2022年	2021年		本年比上年增减(%)	2020年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	46,346,197,107.74	39,542,508,277.37	39,574,493,270.22	14.67	41,751,194,963.33	42,479,137,087.56
归属于上市公司股东的净资产	9,986,192,083.35	10,024,030,365.08	10,024,030,365.08	-0.38	11,358,246,800.14	12,148,729,221.68
营业收入	6,247,943,728.81	10,063,198,233.94	10,269,130,754.90	-47.85	6,528,286,480.94	8,048,761,866.11
归属于上市公司股东的净利润	122,661,872.87	183,735,682.32	531,619,032.23	-33.24	568,937,979.06	817,942,213.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	48,363,200.61	-781,170,987.64	-421,583,306.26	106.19	475,539,925.79	746,164,550.12
经营活动产生的现金流量净额	2,103,100,373.56	-3,572,881,666.67	-3,563,149,888.41	158.86	737,913,100.64	814,435,135.13
加权平均净资产收益率(%)	1.23	1.50	4.97	减少0.27个百分点	5.06	7.03
基本每股收益(元/股)	0.07	0.08	0.27	-12.50	0.28	0.41
稀释每股收益(元/股)	0.07	0.08	0.27	-12.50	0.28	0.41

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	984,857,147.30	397,050,663.75	640,357,627.13	3,225,678,290.63
归属于上市公司股东的净利润	-9,321,216.68	-83,140,948.61	-20,141,628.12	235,265,666.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-11,396,902.17	-89,677,602.28	-39,786,676.46	189,223,381.52
经营活动产生的现金流量净额	-810,663,635.81	-26,317,421.75	1,745,153,441.68	1,194,927,989.44

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)						34,610
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)						34,336
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(%)	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况 股份状态	数量	股东性质
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	-1,943,300	24,498,400	1.33	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	0	21,883,398	1.19	0	无	0	其他
中央汇金资产管理有限责任公司	0	16,775,950	0.91	0	无	0	国有法人
郑渊珊	1,104,551	12,248,711	0.66	0	无	0	境内自然人
上海上实投资管理有限公司	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	-8,773,113	10,935,890	0.59	0	质押	10,935,890	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5名、第6名、第7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、第9名上海上实投资管理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						

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	2025-04-28	8	2.74

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)	2022年4月25日,公司按时兑付了该债券的利息与部分回售金额兑付。
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)	2022年4月28日,公司按时兑付了该债券的利息。

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

5.2 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	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	75.72	71.87	3.85
扣除非经常性损益后净利润	48,363,200.61	-781,170,987.64	106.19
EBITDA全部债务比	0.0185	0.0466	-2.81
利息保障倍数	0.55	1.57	-64.97

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。

详细内容请见章节“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

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-11
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第八届董事会第二十一次会议决议公告

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”)第八届董事会第二十一次(临时)会议通知于2023年3月21日以电子邮件形式通知各位董事,会议材料以邮件/快递/专人送达方式送至各位董事,会议于2023年3月26日下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,会议应参加董事9名,实际参加董事9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。会议由董事长管明先生主持,采取书面表决的方式,审议并通过了以下议案:

1.《公司2022年度行政工作报告》

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

2.《公司2022年年度报告及摘要》

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

3.《公司2022年度董事会工作报告》

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

4.《公司关于2022年度计提资产减值准备的议案》

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2023-13)。

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

5.《公司2022年度财务决算报告》

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

6.《公司2022年度利润分配预案》

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2023-13)。

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

7.《关于公司2022年度内部控制评价报告》

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

8.《公司2022年度社会责任报告》

表决结果:同意6票,反对0票,弃权0票。

9.《关于公司2023年度预计日常关联交易事项的议案》

监事会意见:

公司预计2023年度日常关联交易是为满足公司日常经营业务的实际需要,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。

10.《关于公司会计差错更正的议案》

监事会意见:

公司于2022年3月底出具2021年度报告时因出具报告时间紧迫且所掌握资料受客观条件限制等因素,公司基于当时情况对方年财务报表进行了会计差错更正,2022年,公司继续自查上实龙创事件,尽可能还原相关业务实质,对公司前期财务报告再次更正,监事会认为在目前所掌握证据的前提下,本次会计差错更正依据合理,符合《企业会计准则》的原则(特别是“谨慎性原则”)和要求,能够客观反映公司前期及现在财务状况,符合公司和股东利益,同意本次会计差错更正。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

11.《关于会计差错更正导致上实龙创前期业绩承诺事项实现情况变更的议案》

监事会意见:

本次因会计差错再更正导致上实龙创2015-2017年度业绩对赌实现情况再次出现变更,我们督促公司董事会和经营层应尽快根据二次更正情况继续向业绩承诺方落实业绩承诺补偿。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

议案1、2、4-6将提交公司2022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
二〇二三年三月二十八日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-13
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2022年12月31日为基准日,公司对各项存在规限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2022年度:

1. 冲回信用减值损失约3,948.78万元;

2. 计提资产减值损失约5,776.45万元;

其中,主要系长沙丰盛时代大厦项目本期计提存货跌价准备约4,752.23万元。

截至2022年12月31日,公司控股子公司湖南丰盛房地产开发有限公司开发的“长沙丰盛时代大厦”项目存货成本约46,582.33万元,该项目可变现净值约37,336.59万元,由于原已计提存货跌价准备约4,493.51万元,公司本期计提该项目存货跌价准备约4,752.23万元。

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2022年度利润总额约5,426.67万元。

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、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2022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,公允如实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
二〇二三年三月二十八日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-14
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2022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0.20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2022年度实现净利润人民币506,958,540.09元,按《公司法》及公司章程的规定,提取10%法定盈余公积50,695,854.01元,加上以前年度未分配利润1,453,509,443.92元,公司本年度可供分配的利润为1,909,772,130.00元。公司拟以截至2021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0.20元(含税),现金红利合计160,476,971.60元,公司年度结余于公司净利润为人民币122,661,872.87元,公司现金分红比例为30.08%,剩余未分配利润1,962,659,508.61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

(一)董事会审议程序

公司于2023年3月26日召开的第八届董事会第二十一(临时)次会议审议通过了《公司2022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、当年经营业绩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、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
二〇二三年三月二十八日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-15
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法律诉讼事项的公告

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:

● 本次诉讼事项涉及的上实龙创智能科技股份有限公司(以下简称“上实龙创”)本部2022年度实现净利润人民币506,958,540.09元,按《公司法》及公司章程的规定,提取10%法定盈余公积50,695,854.01元,加上以前年度未分配利润1,453,509,443.92元,公司本年度可供分配的利润为1,909,772,130.00元。公司拟以截至2021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0.20元(含税),现金红利合计160,476,971.60元,公司年度结余于公司净利润为人民币122,661,872.87元,公司现金分红比例为30.08%,剩余未分配利润1,962,659,508.61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

(一)董事会审议程序

公司于2023年3月26日召开的第八届董事会第二十一(临时)次会议审议通过了《公司2022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、当年经营业绩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、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
二〇二三年三月二十八日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-12
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第八届监事会第十二次会议决议公告

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”)第八届监事会第十二次(临时)会议通知于2023年3月21日以电子邮件形式通知各位监事,会议材料以邮件/快递/专人送达方式送至各位监事,会议于2023年3月26日下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,会议由监事长杨般龙先生主持。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2022年度报告及摘要》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

监事会对公司2022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2022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2022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2022年度财务决算报告》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

5.《公司2022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.《关于续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)及2022年度审计费用支付的议案》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

7.《公司2022年度内部控制评价报告》

监事会意见:

公司结合2022年度日常关联交易发生的实际情况以及2023年度生产经营计划安排,编制的2023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。

8.《公司2022年度社会责任报告》

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

9.《关于公司2023年度预计日常关联交易事项的议案》

监事会意见:

公司结合2022年度日常关联交易发生的实际情况以及2023年度生产经营计划安排,编制的2023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。

10.《关于公司会计差错更正的议案》

监事会意见:

公司于2022年3月底出具2021年度报告时因出具报告时间紧迫且所掌握资料受客观条件限制等因素,公司基于当时情况对方年财务报表进行了会计差错更正,2022年,公司继续自查上实龙创事件,尽可能还原相关业务实质,对公司前期财务报告再次更正,监事会认为在目前所掌握证据的前提下,本次会计差错更正依据合理,符合《企业会计准则》的原则(特别是“谨慎性原则”)和要求,能够客观反映公司前期及现在财务状况,符合公司和股东利益,同意本次会计差错更正。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

11.《关于会计差错更正导致上实龙创前期业绩承诺事项实现情况变更的议案》

监事会意见:

本次因会计差错再更正导致上实龙创2015-2017年度业绩对赌实现情况再次出现变更,我们督促公司董事会和经营层应尽快根据二次更正情况继续向业绩承诺方落实业绩承诺补偿。

表决结果:同意4票,反对0票,弃权0票。

议案1、2、4-6将提交公司2022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
二〇二三年三月二十八日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-13

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2022年12月31日为基准日,公司对各项存在规限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2022年度:

1. 冲回信用减值损失约3,948.78万元;

2. 计提资产减值损失约5,776.45万元;

其中,主要系长沙丰盛时代大厦项目本期计提存货跌价准备约4,752.23万元。

截至2022年12月31日,公司控股子公司湖南丰盛房地产开发有限公司开发的“长沙丰盛时代大厦”项目存货成本约46,582.33万元,该项目可变现净值约37,336.59万元,由于原已计提存货跌价准备约4,493.51万元,公司本期计提该项目存货跌价准备约4,752.23万元。

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2022年度利润总额约5,426.67万元。

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、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2022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,公允如实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
二〇二三年三月二十八日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-14

上海实业发展股份有限公司关于公司2022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0.20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2022年度实现净利润人民币506,958,540.09元,按《公司法》及公司章程的规定,提取10%法定盈余公积50,695,854.01元,加上以前年度未分配利润1,453,509,443.92元,公司本年度可供分配的利润为1,909,772,130.00元。公司拟以截至2021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0.20元(含税),现金红利合计160,476,971.60元,公司年度结余于公司净利润为人民币122,661,872.87元,公司现金分红比例为30.08%,剩余未分配利润1,962,659,508.61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

(一)董事会审议程序

公司于2023年3月26日召开的第八届董事会第二十一(临时)次会议审议通过了《公司2022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、当年经营业绩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、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
二〇二三年三月二十八日

证券代码:600748　股票简称:上实发展　公告编号:临2023-15

上海实业发展股份有限公司关于公司法律诉讼事项的公告

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

2023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2023年3月26日召开的第八届董事会第二十一次(临时)会议审议通过了《关于公司2023年度预计日常关联交易事项的议案》。董事会审议过程中,关联董事管明、徐晓冰、阳建伟回避表决,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2023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)2022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	2022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	15,227,325.89
	工程施工		21,264,299.76
	收取托管费	上海上实	471,698.10
	收取租赁费	上海实银资产管理有限公司	575,645.70
		合计:	37,538,969.45

经公司第八届董事会第十五次会议审议通过,预计2022年度公司日常关联交易约17,290万元,2022年度实际发生额约37539.00万元,在年度预计范围内。

(四)2023年日常关联交易的预计情况

根据2022年公司日常关联交易实际发生情况,并结合公司2023年的生产经营需要,公司2023年度预计日常关联交易金额17,190万元。

单位:人民币元

关联交易类别	交易内容	关联交易单位	2022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		150,000,000
	收取托管费	上海上实	600,000
	收取租赁费	上海实银资产管理有限公司	1,300,000
		合计	171,900,000

二、关联方及关联关系说明

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:185000万元

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:260000万元

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