

# 上海城投控股股份有限公司

## 2020 年年度股东大会

### Contents 目录

|  |    |
|--|----|
| ▶ 2020 年年度股东大会须知                                 | 01 |
| ▶ 2020 年年度股东大会现场会议议程                             | 03 |
| <b>▶ 2020 年年度股东大会会议议案：</b>                       |    |
| ▶ 议案一：公司 2020 年度董事会工作报告                          | 05 |
| ▶ 议案二：公司 2020 年度监事会工作报告                          | 13 |
| ▶ 议案三：关于公司 2020 年度财务决算和 2021 年度财务预算的议案           | 18 |
| ▶ 议案四：关于公司 2020 年度日常关联交易情况及<br>2021 年预计日常关联交易的议案 | 22 |
| ▶ 议案五：公司 2020 年度利润分配预案                           | 29 |
| ▶ 议案六：2021 年度公司及子公司综合授信的议案                       | 30 |
| ▶ 议案七：关于开展资产证券化业务的议案                             | 32 |
| ▶ 议案八：关于支付 2020 年度年报审计、内控审计费用的议案                 | 34 |
| ▶ 议案九：关于变更会计师事务所的议案                              | 35 |
| ▶ 议案十：关于发放公司独立董事津贴的议案                            | 42 |

# 上海城投控股股份有限公司

## 2020 年年度股东大会须知

为维护投资者的合法权益，确保公司本次股东大会的顺利召开，特制定会议须知如下，望出席股东大会全体人员遵守：

1、本次股东大会设秘书处，具体负责大会有关程序方面的事宜。

2、会议期间，全体出席人员应以维护股东的合法权益、确保会议正常秩序和议事效率为原则，认真履行法定职责。

3、出席会议的股东及股东代表依法享有发言权、咨询权、表决权等各项权利。股东要求发言或就有关问题提出咨询时，应在会议开始后的 15 分钟内向大会秘书处登记，并填写发言申请表。股东大会秘书处将按股东发言登记时间先后，安排股东发言。

4、股东发言时应首先报告其姓名和所持有的公司股份数。为了保证会议的公平高效，每位股东发言应简洁明了，发言内容应围绕本次股东大会审议的议案内容，发言时间不超过五分钟。公司董事会和管理人员在所有股东的问题提出后统一进行回答。

5、本次会议采取现场投票与网络投票相结合的方式对每一项议案进行表决，同一表决权通过现场或其他方式重复

进行表决的，以第一次投票结果为准。公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登录交易投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登录互联网投票平台（网址：[vote.sseinfo.com](http://vote.sseinfo.com)）进行投票。

6、股东进行现场表决时，应仔细阅读现场表决票上的说明，在表决单上“赞成”、“反对”、“弃权”的对应空格内打“√”，并在“股东签名处”签名。若在表决栏中多选或未做选择的，视为该投票权无效。现场表决期间休会，不安排发言。

7、参加股东大会，应当认真履行法律义务，不得侵犯其他股东的权益，不得扰乱会议的正常秩序。对扰乱会议秩序的行为，由公安机关依照《上海市公共场所治安管理办法》有关规定给予相应的处罚。

上海城投控股股份有限公司股东大会秘书处

2021 年 6 月 25 日

# 上海城投控股股份有限公司

## 2020 年年度股东大会现场会议议程

现场会议时间：2021 年 6 月 25 日（周五）13:30

会议地点：上海市杨浦区国权北路 1688 弄 61 号湾谷科技园  
B6 栋 3 楼

会议议程：

### 一、会议主要审议事项

议案一：公司 2020 年度董事会工作报告

议案二：公司 2020 年度监事会工作报告

议案三：关于公司 2020 年度财务决算和 2021 年度财务  
预算的议案

议案四：关于公司 2020 年度日常关联交易情况及 2021  
年预计日常关联交易的议案

议案五：公司 2020 年度利润分配预案

议案六：2021 年度公司及子公司综合授信的议案

议案七：关于开展资产证券化业务的议案

议案八：关于支付 2020 年度年报审计、内控审计费用  
的议案

议案九：关于变更会计师事务所的议案

议案十：关于发放公司独立董事津贴的议案

## **二、听取独立董事 2020 年度述职报告**

## **三、股东发言与提问**

## **四、现场表决**

- 1、宣读现场表决办法
- 2、现场投票
- 3、现场投票统计

## **五、宣布现场表决结果**

## **六、律师发表意见**

## 议案一

# 上海城投控股股份有限公司 公司 2020 年度董事会工作报告

各位股东：

2020 年是全面建成小康社会和“十三五”规划的收官之年，也是城投控股巩固和深化体制机制改革的攻坚之年。公司董事会坚定发展方向，圆满完成董事会换届选举，贯彻落实新《证券法》要求不断完善法人治理结构。在公司全体人员的共同努力下，克服疫情影响、应对市场波动、抢抓市场机遇，全面实现年度各项经营目标。现将董事会 2020 年度主要工作报告如下：

### 一、公司 2020 年度主要经营情况

2020 年，公司实现营业收入 65.65 亿元，实现归属母公司净利润 7.70 亿元，净资产收益率 3.93%，资产负债率 65.30%。各项业务具体情况如下：

#### 1. 地产开发业务

公司全力推动房地产主业转型发展，做大做强主业规模，积极拓展租赁住房、保障房和城市更新业务资源。

2020 年，公司地产业务实现营业收入 65.07 亿元，同比增加 83.00%，其中：销售面积 43.98 万平方米，实现新增销售合同金额 105.58 亿元。

2020 年置地公司项目建设规模约 218 万平方米，在建项目包括露香园低区、朱家角一期、黄山高铁新城等，各项目均按节点有序推进。露香园低区 B1、B4、B5 地块取得交付许可证；朱家角璟雲里项目 E1-1、E1-2、E1-3 地块年内完成综合验收；黄山山海一期、二期结构封顶，酒店部分年内完成二结构施工，商业部分年内完成地下施工；在加快项目建设的同时，公司也强化了项目现场管理，狠抓工程质量、严控生产安全，全面深化标准化工地建设。

公司长三角一体化发展战略布局持续推进，黄山、常州项目工程建设和销售业务进展顺利，江阴 PPP 项目按既定计划实施；本年内实现土地储备 104.32 亩，还积极参与租赁住房 and 保障房业务，累计落实租赁住宅近 7400 套。

## 2. 地产运营业务

2020 年，公司地产运营板块进一步优化职能架构，打造专业团队，完善租赁房运营、房产营销和存量资产运营三大业务板块平台功能。

租赁住房运营方面，“城投宽庭”首个项目——湾谷社区于 2020 年 6 月 1 日试运营，8 月 8 日举行入住仪式，三个月内 852 套房源出租率超过 97%。“城投宽庭”品牌获得市场和业内认可，荣获 2020 金砖论坛第九届金砖价值榜“最具发展潜力公寓运营商”称号，并荣登中国租赁式公寓品牌价值排行榜——集中式公寓成长潜力 TOP20。

### 3. 股权投资业务

公司出售西部证券股票 6999.9 万股，实现税前利润为 3.25 亿元。全年共计收到已上市证券分红约 0.45 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，公司持有的已上市证券市值约为 53.18 亿元。年内公司参与海通证券非公开发行 A 股，获配 35,156,250 股，金额共计 4.5 亿元。

公司旗下诚鼎基金聚焦赋能城市精细化管理企业的投资机会，深耕智慧城市、城市更新、智能建筑产业链，新增投资项目 5 个，新增投资金额 4.69 亿元。同时推动项目多渠道退出。

## 二、2020 年度董事会日常工作情况

2020 年，董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》以及中国证监会、上海证券交易所的其他相关要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作，加强信息披露工作。

### 1. 董事会与专业委员会会议

董事会共组织召开了 12 次会议，分别为九届董事会第四十三次至十届董事会第八次会议，审议包含定期报告、对外投资、融资等议案共计 48 项。所有议案均得到与会董事一致同意，未对议案内容提出任何异议。

董事会下设的专业委员会认真履行各自职能，共召开 8 次审计委员会会议、3 次薪酬委员会会议。为进一步提高决策的科学性、规范上市公司运作和强化董事会的专业管理发

挥了重要作用。

## 2. 股东大会

2020 年，董事会召集召开了公司 2019 年年度股东大会与 2020 年第一次临时股东大会，各议案均表决通过。会后，公司积极、严格执行落实各项股东大会决议。利润分配于 2020 年 7 月 31 日实施完毕。

## 3. 董事与高级管理人员

报告期内，公司第九届董事会任期届满，董事会严格按照上交所关于董事选举的要求，履行换届选举的程序，并将相关议案提交股东大会表决，且在股东大会表决时采用了累积投票方式进行。各位董事候选人顺利当选，并在律师见证下发表了声明与承诺，向上交所报备。2020 年底新任董事参加了证监会指定机构组织的董事监事培训，进一步提升履职能力。

## 4. 项目考察

为深入了解公司项目建设实际情况，充分履行董事会的职能，第十届董事会在成立后对公司经营项目进行了实地考察。分别两次组织新任董事代表以及独立董事前往公司黄山项目、朱家角项目进行现场督查。董事们认真询问了项目的具体建设情况、产品市场状况、招商运营等情况，并与项目工作人员进行深入交流，就项目情况进行了客观、细致的分析，并同公司监事、高级管理人员进行讨论研究，为项目进一步的建设和发展提供了具有针对性和建设性的建议。

## 5. 信息披露

公司董事会一如既往按照真实、准确和完整的要求，规范信息披露工作，使公司在信息披露的过程中建立起与投资者对话的渠道与桥梁，使信息披露成为公司提高市场运作透明度、保护投资者利益的有效工具。报告期内，公司及时、准确、完整地披露了包括 2019 年年报等定期报告及临时公告 47 则。

## 6. 贯彻落实新《证券法》要求

董事会高度重视新《证券法》实施以来的各项要求，在董事会、监事会以及高管中开展专项培训，重点学习新《证券法》中与上市公司相关的修订要点。同时还发起了在全公司进行学习的活动，全面推进新《证券法》的宣贯。

## 7. 内幕知情人登记

根据中国证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，董事会严格进行内幕信息知情人的登记。对于尚未披露的信息及数据在源头上进行把控，通过对知情者进行内幕交易有关规定的教育与宣传，规范知情人登记，利用材料回收并统一销毁等手段，确保信息披露的合法与合规。全年共进行常规内幕知情人登记 5 次，涉及公司定期报告及其他事项，共计 60 余人次，全部留档保存。

## 三、公司下一年度的经营计划

2021 年是“十四五”的开局之年，董事会围绕“十四五”时期公司的发展形势、发展战略、目标定位、关键路径、重

点举措进行深入研究，为公司成为长三角城市圈的特色房地产服务商和城市产业链投资商夯实基础。公司已经形成了分工明确、主业协同的地产开发、地产运营、股权投资三大业务发展格局。下一步开发板块要凸显特色，成为长三角地区有影响力的专业房地产开发商；运营板块要凸显智慧，成为长三角区域卓越的综合型不动产运营管理服务商；金融板块要凸显价值，成为城市基础设施和房地产产业链专业投资商。形成可持续发展的业务链、生态圈，确保企业持续稳健发展。重点做好以下几项工作：

### **1. 地产开发业务**

一是加快项目周转，露香园二期、朱家角项目二期加紧开工；新江湾城 D4（江湾社区）、扶苏路（光华社区）等租赁住宅加快推进，及时交付使用；洞泾尚云里项目争取达到竣工验收条件，金山朱泾水尚华庭项目结构封顶；黄山山海一期交付使用，二期酒店完成精装修；江阴项目按约定进度推进。

二是确保产品质量，2021 年面对市场化项目大规模交付，要进一步优化验收机制，提前做好一房一验，确保产品品质，维护城投品牌。

三要聚焦拓展优质资源，根据公司发展战略稳步布局优势领域，积极关注上海中心城区旧改、保障房、长三角一体化及上海五个新城等投资机会，进一步拓展业务规模。

## 2. 地产运营业务

一要加大“城投宽庭”租赁住宅品牌宣传，注重品牌维护，以宽庭品牌为核心资源、以轻资产化品牌输出为重要发展方向，聚焦品牌核心价值、巩固品牌地位、全方位提升品牌含金量与美誉度。筹备新开项目，并按照租赁产品标准对新建社区进行统一配置；逐步提升企业客户整体租赁业务占比；借助湾谷社区租赁住宅运营培训基地，培养专业化运营团队。

二要精准研判市场行情，推动招商项目扎实落地。强化招商日常管理，扩充招商资料信息库；将优质品牌资源复制到租赁房和商品房配套设施运营上，提高运营品质。

三要形成集约式的物业管理模式，助力主营业务有序开展。稳步推进存量运营资产维修改造；推进租赁物业的相关配套改造及售后维修维护。完善租赁住宅室内设计标准，形成一套固定资产管理模式，通过资产管理 APP 与 BIM 的结合提高使用效率。进一步深化落实安全管理制度，建立租赁房安全检查体系。

## 3. 股权投资业务

一要保证持续、适度的投资规模，通过直投、创投基金等方式，在智慧城市科技、绿色科技、智能制造等领域继续加大投研力度，寻找适合的横向和纵向并购标的，通过联合投资、基金先行投资培育成熟后注入上市公司等多种方式，更好地为上市公司产业整合服务。二要围绕数字城投，聚焦

新一代信息技术赋能的智慧城市和城市更新产业链，深度参与国资国企改革主题，主要投资区域重点聚焦长三角地区，助力长三角生态绿色一体化发展。三要继续做好存量项目退出，加快资金回笼。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案二

# 上海城投控股股份有限公司 2020 年度监事会工作报告

各位股东：

2020 年，监事会根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《公司章程》和《公司监事会议事规则》等有关规定，认真开展工作，为保证公司规范运作和各项任务的全面完成做出了努力。现将 2020 年度监事会工作报告汇报如下：

### 一、监事会换届选举情况

2020 年公司第九届监事会到期届满，经第九届监事会第十六次会议讨论决定，于 2020 年 6 月进行了换届选举。经公司第一大股东上海城投（集团）有限公司推荐，公司 2019 年年度股东大会表决通过，龚达夫先生、杨伯伟先生当选为第十届监事会监事，与公司职工代表大会选举产生的职工监事陈骅先生共同组成公司第十届监事会。

### 二、监事会会议情况

2020 年全年，监事会共召开监事会会议 6 次，分别是第九届监事会第十四次至第十六次会议，第十届监事会第一次至第三次会议，主要审议了公司定期报告、监事会换届选举等共计 12 项议案。

### 三、监事会现场督察情况

为深入了解公司项目建设实际情况，充分履行监事会的监督职能，第十届监事会在成立后对公司经营项目进行了实地考察。2020年10月，监事会全体成员前往公司黄山项目进行现场督查。监事们认真询问了项目的具体建设情况、产品市场状况、招商运营等情况，并与项目工作人员进行深入交流，就项目情况进行了客观、细致的分析，并同公司董事、高级管理人员进行讨论研究，为项目进一步的建设和发展提供了具有针对性和建设性的建议。

### 四、监事会对公司有关事项的审议意见

2020年，监事会列席董事会会议12次，参加了公司的2次股东大会，并根据《公司章程》及相关规定，对有关事宜进行了监督。现发表审议意见如下：

#### 1. 公司依法运作情况

公司建立了较为完善的法人治理结构和内部管理制度，并按制度要求进行规范运作，公司重大事项的决策程序和股东大会召开程序合法有效，董事会能认真执行股东大会各项决议，报告期内未发现董事、总裁和其他高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、法规、《公司章程》和损害公司利益的行为。

#### 2. 公司财务情况

公司业务经营正常，营业收入稳定，财务状况良好。普

华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具的标准无保留意见的审计报告和对有关事项作出的评价是客观公正的。

### **3. 公司关联交易情况**

公司各项日常关联交易，属正常交易范围，交易双方均能严格履行交易合同。公司发生的其他关联交易事项符合公司经营发展需要，交易遵循公开、公平、公正的原则。上述交易的交易方案和审议程序符合《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司关联交易实施指引》等相关法律法规的规定，未发现有损害公司和股东利益的问题。

### **4. 对 2020 年年度报告的审议意见**

根据《证券法》第 82 条规定和上海证券交易所《关于做好上市公司 2020 年年度报告披露工作的通知》要求，对董事会编制的公司 2020 年年度报告全文进行审核后认为：公司 2020 年年度报告的编制和审议程序符合法律、法规和公司章程的规定，报告的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项要求，所包含的信息能客观、真实、公允地反映公司 2020 年年度经营管理和财务状况等事项，审议该报告前，没有发现参与编制和审议的人员有违反保密规定的行为，普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具的审计意见和对有关事项作出的评价是客观公正的。

### **5. 对公司内部控制的意见和建议**

目前公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的

要求在所有重大方面保持了有效的内部控制，本年度未发现重大缺陷和重要缺陷，大多数的一般缺陷已经整改，剩余的个别缺陷也在不断落实整改过程中，其可能导致的风险在可控范围内。公司聘请的外部独立审计机构对财务报告内部控制的有效性完成审计，取得无保留意见的内部控制审计报告。监事会认为公司 2020 年度内部控制评价报告真实、完整、客观地反映了公司内部控制的实际情况，有效地控制了经营风险。但在以下方面可以进行改进和完善：（1）公司要在 2020 年完成的制度汇编的基础上，重点修订完善子公司相关制度，并形成各自的制度汇编，更为重要的是要切实推进制度的执行，做到有据可依、有据必依；（2）公司要进一步优化完善各直属单位内部专业部门和子公司的条线管理权责，进一步梳理形成高效可控的管理流程，并进行《内控手册》的修订。

## **五、2021 年监事会工作计划**

2021 年，监事会将继续遵照公司章程和有关法律法规的规定，切实履行《公司法》等法律法规所赋予的职能，不断提升监事会的能力和水平，忠实履行自己的职责，进一步促进公司的规范运作。

### **1. 围绕公司治理结构，开展专项检查**

提高上市公司治理水平是提高上市公司质量的必然要求。根据《国务院关于进一步提高上市公司质量的意见》以及证监会发布的 69 号文中明确提出的要提高上市公司治理水平的要求，监事会将立足监督职能开展专项检查，围绕内

部治理、外部治理两大方面，组织结构、内部控制、股东实际控制人及关联方和信息披露与透明度等四大主题开展，同时关注证券法的贯彻落实、制度建设等方面，为完善公司治理制度规则、构建公司治理良好生态、夯实上市公司高质量发展基础尽职尽责。

## **2. 整合内部监督资源，形成监督合力**

对于公司重大决策和重要事项，监事会将始终保持高度关注，持续跟踪公司重大决策的执行情况和重要事项的落实情况。监事会将与公司审计部门、合规风控部门、纪律检查部门保持沟通加强合作，形成监督合力，进一步扩大监督视角，全面提高监督质量，更好地帮助管理层发现和解决公司经营管理中的问题和薄弱环节，更好地发挥监事会在公司经营决策中的作用。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司监事会

2021 年 6 月 25 日

### 议案三

# 上海城投控股股份有限公司 关于公司 2020 年度财务决算 和 2021 年度财务预算的议案

各位股东：

公司 2020 年度财务决算和 2021 年度财务预算情况如下：

## 一、2020 年度财务决算

### （一）主要财务指标完成情况

| 项 目                  | 单位 | 2020 年       | 上年同期         | 增减       |
|----------------------|----|--------------|--------------|----------|
| 总资产                  | 万元 | 6,152,414.31 | 3,982,741.55 | 54.48%   |
| 负债总额                 | 万元 | 4,017,474.74 | 1,933,334.99 | 107.80%  |
| 归属母公司股东的净资产          | 万元 | 1,994,998.85 | 1,929,185.21 | 3.41%    |
| 营业收入                 | 万元 | 656,492.58   | 364,358.87   | 80.18%   |
| 利润总额                 | 万元 | 109,353.94   | 83,829.69    | 30.45%   |
| 归属于母公司所有者净利润         | 万元 | 76,969.07    | 60,584.73    | 27.04%   |
| 扣除非经常性损益后的净利润        | 万元 | 43,040.64    | 46,198.02    | -6.83%   |
| 每股经营活动现金流量净额         | 元  | 0.42         | -2.31        | -118.31% |
| 归属于上市公司股东的每股净资产      | 元  | 7.89         | 7.63         | 3.41%    |
| 每股收益                 | 元  | 0.30         | 0.24         | 27.04%   |
| 扣除非经常性损益后的每股收益       | 元  | 0.17         | 0.18         | -6.83%   |
| 加权平均净资产收益率           | %  | 3.93%        | 3.18%        | 23.58%   |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 | %  | 2.15%        | 2.42%        | -11.16%  |

## （二）公司经营情况

1、营业收入 656,492.58 万元，比上年同期增加 292,133.71 万元，同比增加 80.18%，主要是由于房地产业务收入增加所致。

2、归属于母公司股东的净利润 76,969.07 万元，比上年同期增加 16,384.34 万元，同比增加 27.04%，主要是由于房地产业务利润和投资收益同比增加所致。

## （三）资产负债情况

### 1、资产方面

年末总资产 6,152,414.31 万元，比上年末 3,982,741.55 万元增加 2,169,672.76 万元，同比增加 54.48%。

### 2、负债方面

年末负债总额 4,017,474.74 万元，比上年末 1,933,334.99 万元增加 2,084,139.75 万元，同比增加 107.80%，主要是对外借款和预收款项增加所致。

### 3、所有者权益方面

年末归属于母公司股东的所有者权益 1,994,998.85 万元，比上年末 1,929,185.21 万元增加 65,813.64 万元，同比增加 3.41%。

## （四）现金流量情况

### 1、经营活动现金流量

2020 年度经营活动的现金流入 948,940.03 万元，经营活动的现金流出 841,787.61 万元，经营活动的现金流量净

额 107,152.42 万元。

## 2、投资活动现金流量

2020 年度投资活动的现金流入 115,009.36 万元，投资活动的现金流出 129,177.69 万元，投资活动的现金流量净额-14,168.33 万元。

## 3、筹资活动现金流量

2020 年度筹资活动的现金流入为 2,154,235.26 万元，筹资活动的现金流出 838,186.47 万元，筹资活动的现金流量净额 1,316,048.79 万元，主要是由于借款增加所致。

# 二、2021 年度财务预算

## （一）经营预算

2021 年度预计实现营业收入 1,016,887 万元，主要是房地产业务收入。

## （二）投资预算

2021 年度预计投资 477,704 万元，主要是股权项目等投资。

## （三）资金预算

2021 年度，预计经营活动产生的现金流量净额为 -1,672,462 万元，其中，房地产业务投资支出 2,988,014 万元；投资活动产生的现金流量净额为 -326,912 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 462,736 万元。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案四

# 上海城投控股股份有限公司 关于公司 2020 年度日常关联交易情况及 2021 年预计日常关联交易的议案

各位股东：

### 一、2020 年日常关联交易情况

公司 2019 年度股东大会审议通过了公司 2020 年预计日常关联交易议案，预计 2020 年全年发生日常关联交易 9,301 万元，实际发生 3,995 万元，主要情况如下：

1. 预计销售商品、提供劳务类关联交易 6,991 万元，实际发生该类关联交易 1,664 万元，主要是由于上海城投置地（集团）有限公司（以下简称“置地集团”）实际收到关联企业的委托管理费比预计减少。

2. 预计发生购买商品、接受劳务类关联交易 1,850 万元，实际发生该类关联交易 1,882 万元。

3. 预计发生租赁类关联交易 460 万元，实际发生该类关联交易 449 万元。

### 二、2021 年度日常关联交易计划

由于业务经营需要，2021 年内仍将发生日常关联交易事项，为了在提高运营效率和经济效益的同时确保公司规范运作，根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》和

公司《关联交易管理制度》的规定，对公司 2021 年度主要日常关联交易项目进行预计，具体情况如下：

### **（一）销售商品、提供劳务类关联交易**

2021 年预计发生销售商品、提供劳务类关联交易合计 9,873 万元，其中：

1. 为上海义品置业有限公司、上海城越建设发展有限责任公司、上海同盛城北置业有限公司、上海兴港置业发展有限公司提供项目受托管理服务，预计交易金额 6,223 万元；

2. 为上海城投（集团）有限公司提供项目受托管理服务，预计交易金额 3,000 万元；

3. 为上海城投（集团）有限公司、上海市城市排水有限公司、上海城投资产管理（集团）有限公司、上海城投环保金融服务有限公司提供劳务等服务，预计交易金额 650 万元。

### **（二）购买商品、接受劳务类关联交易**

2021 年预计发生购买商品、接受劳务类关联交易 1,902 万元，系向上海中心大厦置业管理有限公司预计支付物业管理费等支出。

### **（三）租赁类关联交易**

2021 年预计发生租赁业务关联交易 957 万元，其中：

1. 向上海城投（集团）有限公司租赁办公场所，预计支付租金 750 万元；

2. 将办公场所租赁给上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业

业（有限合伙）、上海诚鼎创富投资管理有限公司、上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）、上海城投环保金融服务有限公司预计租金收入 207 万元。

#### **（四）上海城投集团财务有限公司存贷款**

1. 在上海城投集团财务有限公司存款日均余额不超过 10 亿元；

2. 向上海城投集团财务有限公司贷款日均余额不超过 10 亿元。

### **三、关联关系及主要关联方基本情况**

#### **（一）关联方基本情况**

上述企业包括本公司的控股股东上海城投（集团）有限公司及其全资和控股企业，以及公司高管兼任董事的企业，与本公司发生的日常交易构成了关联交易。相关关联企业的基本情况如下：

1. 上海城投（集团）有限公司

法定代表人：蒋曙杰，注册资本：人民币 500 亿元；住所：上海市永嘉路 18 号；持有本公司股权比例为 46.46%。

2. 上海中心大厦置业管理有限公司

法定代表人：刘昌，注册资本：人民币 700 万元；住所：上海市浦东南路 500 号。

3. 上海市城市排水有限公司

法定代表人：余凯华，注册资本：人民币 35.93 亿元，住所：静安区谈家桥路 154 号。

4. 上海城投资产管理(集团)有限公司

法定代表人：沈坚，注册资本：人民币 26.95 亿元；住所：上海市浦东南路 500 号。

5. 上海义品置业有限公司

法定代表人：蒋翼峰，注册资本：人民币 3.8 亿元；住所：上海市浦东新区三林路 338 号 2 幢 201 室。

6. 上海城投环保金融服务有限公司

法定代表人：张义澎，注册资本：人民币 200000 万元；住所：上海市黄浦区永嘉路 18 号-1 202 室。

7. 上海同盛城北置业有限公司

法定代表人：朱国祥，注册资本：人民币 2000 万元；住所：上海嘉定区兴贤路 1388 号 4 幢 1066 室。

8. 上海城越建设发展有限责任公司

法定代表人：朱国祥，注册资本：人民币 37800 万元，住所：浦东新区秀浦路 3999 弄 1 号。

9. 上海兴港置业发展有限公司

法定代表人：朱煜，注册资本：人民币 41600 万元，住所：中国(上海)自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼。

10. 上海诚鼎创富投资管理有限公司

法定代表人：陈智海，注册资本：人民币 3000 万元；住所：上海市长宁区玉屏南路 113 弄 18-20 号 1 幢 115 室。

11. 上海诚鼎华建投资管理合伙企业(有限合伙)

执行事务合伙人：上海沃土投资管理有限公司；主要经营场所：上海市虹口区东大名路 391-393 号（单号）4 层。

12. 上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）

执行事务合伙人：上海沃土投资管理有限公司；主要经营场所：上海市黄浦区南苏州路 381 号 408F04 室。

13. 上海城投集团财务有限公司

法定代表人：叶华成，注册资本：人民币 10 亿元，住所：上海市浦东南路 500 号 39 层。

## （二）与上市公司的关联关系

上海城投（集团）有限公司是公司的控股股东，其下属企业与本公司同受城投集团控制，属于《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（一）款及第（二）款规定的关联关系情形。上海中心大厦置业管理有限公司、上海市城市排水有限公司、上海城投资产管理（集团）有限公司、上海义品置业有限公司、上海城投环保金融服务有限公司、上海同盛城北置业有限公司、上海城越建设发展有限责任公司、上海兴港置业发展有限公司、上海城投集团财务有限公司与本公司同受城投集团控制。

公司高管兼任上海诚鼎创富投资管理有限公司、上海诚鼎建华投资管理合伙企业（有限合伙）、上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）的董事，属于《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第（三）款规定的关联关系情形。

### **（三）前期同类关联交易的执行情况和履约能力分析**

前期同类关联交易均按协议约定的条款按时履约，未发生关联方违约的情形。前述关联方资信情况良好，具备履约能力。

### **四、定价政策和定价依据**

关联交易价格的定价原则：根据行业特点，有政府指导价的，根据政府指导价确定；没有政府指导价的，参照市场或同行业价格水平确定；满足交易双方合理的生产经营成本和收益要求。

### **五、交易目的和交易对上市公司的影响**

公司与上述关联方因项目委托管理、项目代建管理、物业管理、办公楼租赁、提供劳务等业务形成了日常持续性关联交易。其中主要的交易涉及了房地产开发、项目管理等专业领域，采用关联交易模式是为了提高业务服务质量及项目管理水平。

上述关联交易由于交易双方秉承满足合理的生产经营成本、收益和互惠互利、诚信交易的原则，并能严格执行相关协议，因此，不存在损害公司利益的情况。上述关联交易确保了公司主营业务的健康稳定发展。

上述交易不会影响公司资产的独立性。

### **六、关联交易的审议程序及事后报告程序**

#### **1. 审议程序**

上述关联交易在日常经营中持续发生，根据《上海证券

交易所上市公司关联交易实施指引》，需提请公司董事会和股东大会审议。

关联董事在董事会审议时回避表决。公司独立董事基于自身的独立判断，进行事先审议，并需对上述关联交易发表独立意见。

上述关联交易尚须获得股东大会的批准，与上述关联交易有利害关系的关联股东将放弃在股东大会上对此项议案的表决权。

## 2. 事后报告程序

(1) 公司董事会在本议案明确的关联交易额度和内容的前提下，授权经营班子进行日常经营中的持续性关联交易。

(2) 公司董事会根据会计师事务所出具的年度审计报告，在下一年度股东大会上对 2021 年度发生的日常关联交易情况作出说明和报告。

(3) 公司董事会在定期报告中对日常关联交易执行情况进行披露。

(4) 公司与关联方之间发生的超出上述关联交易范围的关联交易行为，按照有关法律、法规的规定程序进行。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案五

# 上海城投控股股份有限公司 2020 年度利润分配预案

各位股东：

经审计，城投控股母公司 2020 年度实现净利润 542,686,986.66 元，提取 10%法定盈余公积金 54,268,698.67 元，加上年初未分配利润 8,962,925,598.57 元，扣除 2019 年度现金与股票红利分配 182,129,445.65 元，2020 年度可分配利润合计为 9,269,214,440.91 元。

2020 年度利润分配预案为：拟以公司 2020 年末的总股本 2,529,575,634 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.92 元（含税），剩余未分配利润结转下一年度。

本年度不进行资本公积转增股本。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案六

# 上海城投控股股份有限公司

## 2021 年度公司及子公司综合授信的议案

各位股东：

为了满足公司日常经营与项目建设的资金需求，公司及所属子公司拟通过银行、信托等多种渠道进行融资。具体情况报告如下：

2021 年度公司拟向工商银行等 14 家银行申请短期授信合计 140.80 亿元，以银行贷款、委托贷款、保函、票据等融资方式，满足公司及所属子公司短期资金需求：

单位：万元

| 序号 | 授信银行     | 授信额度    | 授信期限 | 担保方式 |
|----|----------|---------|------|------|
| 1  | 工商银行上海分行 | 200,000 | 一年   | 信用   |
| 2  | 建设银行上海分行 | 200,000 | 一年   | 信用   |
| 3  | 农业银行上海分行 | 200,000 | 一年   | 信用   |
| 4  | 中国银行上海分行 | 200,000 | 一年   | 信用   |
| 5  | 交通银行上海分行 | 200,000 | 一年   | 信用   |
| 6  | 浦发银行上海分行 | 50,000  | 一年   | 信用   |
| 7  | 兴业银行上海分行 | 50,000  | 一年   | 信用   |
| 8  | 招商银行上海分行 | 50,000  | 一年   | 信用   |
| 9  | 邮储银行上海分行 | 50,000  | 一年   | 信用   |
| 10 | 光大银行上海分行 | 50,000  | 一年   | 信用   |
| 11 | 民生银行上海分行 | 50,000  | 一年   | 信用   |
| 12 | 上海银行上海分行 | 50,000  | 一年   | 信用   |

| 序号 | 授信银行     | 授信额度             | 授信期限 | 担保方式 |
|----|----------|------------------|------|------|
| 13 | 北京银行上海分行 | 50,000           | 一年   | 信用   |
| 14 | 大新银行上海分行 | 8,000            | 一年   | 信用   |
|    | 小计       | <b>1,408,000</b> |      |      |

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案七

# 上海城投控股股份有限公司 关于开展资产证券化业务的议案

各位股东：

为优化债务结构，拓宽融资渠道，公司拟开展资产证券化业务，发行方案如下：

### 一、发行品种

资产证券化产品，包括但不限于 ABS、CMBS、REITs 等。

### 二、发行规模

上述融资工具的发行总规模不超过人民币 50 亿元。

### 三、发行方式

根据实际资金需求及市场情况，一次性或分期发行。

### 四、发行利率

发行利率按照市场情况确定。

### 五、决议有效期

本次发行决议的有效期为股东大会通过之日起 24 个月。

### 六、授权事项

提请股东大会同意董事会对本事项形成的决议，同意公司根据需 要和 市场条件在上述方案内，全权决定和办理与开展资产证券化业务有关的事宜并授权总裁办公会确定和实施开展资产证券化业务的具体方案，包括但不限于：确定发

行方案如发行期限、发行主体、发行品种、发行时机、发行额度、发行期限、批次结构、资金用途、增信措施等；起草、修改、签署并向有关部门或机构提交各项与发行有关的申请、报告或材料；决定并聘请参与本次发行的相关中介机构；办理必要的手续，进行相关的信息披露；根据法律规定和监管机构的审核意见对本次发行的具体条件及相关发行方案进行修订和调整等。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案八

# 上海城投控股股份有限公司关于支付 2020 年度年报审计、内控审计费用的议案

各位股东：

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度审计机构，负责公司财务报告审计及内部控制审计工作，在为公司提供审计服务期间，较好地履行了审计责任和义务，按时完成审计工作，并对公司财务管理、内控管理工作进行指导和规范，有利于公司规范运作以及内控制度的健全。

根据 2020 年年报和内控审计范围及内容，公司拟向普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）支付 2020 年年报审计及内控审计费用共计人民币 257.8 万元。其中，年报审计费用人民币 204.8 万元，内部控制审计费用人民币 53 万元。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案九

# 上海城投控股股份有限公司 关于变更会计师事务所的议案

各位股东：

根据沪国资委评价（2011）490 号《上海市国有企业财务决算审计工作准则》（2011 修订）及沪国资委审计（2017）379 号文件《关于做好 2017 年度本市国有企业财务决算审计工作的通知》的要求，公司连续聘用原聘任的会计师事务所普华永道已达 8 年，达到最长连续聘任年限，须进行变更。公司拟聘任天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“天职国际”）作为公司 2021 年度财务审计机构及内控审计机构。

### 一、拟聘任会计师事务所的基本情况

#### （一）机构信息

##### 1. 基本信息

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）创立于 1988 年 12 月，首席合伙人为邱靖之，注册地址为北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域，组织形式为特殊普通合伙。

天职国际的经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、

清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件服务；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。天职国际已根据《证券法》，以及财政部、证监会《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》的要求进行证券服务业务备案，具备从事证券服务业务资格。

截止 2020 年 12 月 31 日，天职国际合伙人 58 人，注册会计师 1,282 人，签署过证券服务业务审计报告的注册会计师超过 450 人。

天职国际 2019 年度经审计的收入总额 19.97 亿元，审计业务收入 14.55 亿元，证券业务收入 5.45 亿元。2019 年度上市公司审计客户 158 家，主要行业（证监会门类行业，下同）包括制造业、电力、热力、燃气及水生产和供应业、信息传输、软件和信息技术服务业、交通运输、仓储和邮政业、建筑业等，审计收费总额 1.64 亿元，本公司同行业上市公司审计客户 12 家。

## 2. 投资者保护能力，

天职国际按照相关法律法规在以前年度已累计计提足额的职业风险基金，已计提的职业风险基金和购买的职业保

险累计赔偿限额不低于 8,000 万元。职业风险基金计提以及职业保险购买符合相关规定。近三年（2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年初至本公告日止，下同），天职国际不存在因执业行为在相关民事诉讼中承担民事责任的情况。

### 3. 独立性和诚信记录

天职国际不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。天职国际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 5 次、自律监管措施 0 次和纪律处分 0 次。从业人员近三年因执业行为受到监督管理措施 4 次，涉及人员 11 名，不存在因执业行为受到刑事处罚、行政处罚和自律监管措施的情形。

## （二）项目成员信息

### 1. 基本信息

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人基本信息如下：

项目合伙人及拟签字注册会计师丁启新，中国注册会计师（注册会计师证书编号：110002410552），2005 年起从事审计工作，至今为多家公司提供过 IPO 申报审计、上市公司年报审计和重大资产重组审计等证券服务，无兼职，具备相应专业胜任能力。

拟签字注册会计师郭炎伟，2020 年成为注册会计师（注册会计师证书编号：110101500517），2015 年开始从事上市公司审计，近三年签署上市公司审计报告 1 家。

项目质量控制复核人周薇英，2005 年成为注册会计师，2002 年开始从事上市公司审计，2008 年开始在天职国际执业，近三年复核上市公司审计报告不少于 20 家。

## 2. 诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚，受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施，受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

## 3. 独立性

天职国际及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人等不存在可能影响独立性的情形。

### **(三) 审计收费**

本期审计费用为人民币 190.00 万元，其中，本期年报审计费用为 150 万元，较上年减少人民币 54.80 万元；本期内控审计费用为人民币 40.00 万元，较上年度减少人民币 13.00 万元。

## **二、拟变更会计师事务所的情况说明**

### **(一) 上市公司原聘任会计师事务所的基本情况**

公司前任会计师事务所为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙），前身为 1993 年 3 月 28 日成立的普华大华会计师事务所，经批准于 2000 年 6 月更名为普华永道中天会计师事务所有限公司；经 2012 年 12 月 24 日财政部财

会函[2012]52号批准，于2013年1月18日改制为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）。注册地址为中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室。

截至2020年，普华永道为本公司连续服务年限从改制后计算已满8年。2020年度普华永道为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

在担任公司审计机构期间，普华永道坚持独立审计的原则，勤勉尽责，客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果和内部控制状况，切实履行了审计机构职责，遵守职业道德，有效维护股东利益。公司董事会对普华永道为公司审计工作所做的辛勤努力及对公司发展所给予的支持与帮助表示衷心感谢和诚挚敬意。

## （二）拟变更会计师事务所的原因

普华永道自改制后已连续为本公司提供8年审计服务，已达到沪国资委对于事务所聘用年限的最长规定。因此，公司对2021年年度财务审计报告及内控审计报告机构进行变更，拟聘任天职国际为公司2021年度财务审计机构及内控审计机构。

## （三）上市公司与前后任会计师事务所的沟通情况

本公司已就变更会计师事务所事项与现任会计师事务所进行了沟通，普华永道对公司拟变更会计师事务所事项无异议。前后任会计师事务所将按照《中国注册会计师审计准

则第 1153 号—前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》等要求，适时积极做好相关沟通及配合工作。

### **三、变更会计师事务所履行的程序**

#### **(一) 董事会审计委员会的意见**

董事会审计委员会对天职国际的专业胜任能力、投资者保护能力、独立性及诚信记录状况进行了充分了解和审查，认为其具备相关审计资质，能遵守《中国注册会计师审计准则》，坚持独立、公正的原则，遵守职业道德，有效维护股东利益，满足公司 2021 年年报审计及内控审计工作的要求。

公司第十届董事会审计委员会第六次会议审议通过《关于聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度审计机构的议案》，同意提交公司董事会审议。

#### **(二) 独立董事的独立意见**

公司独立董事对《关于变更会计师事务所的议案》相关事项进行了认真核查后，认为公司聘任的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）具备从事财务审计、内部控制审计的资质和专业能力，具有投资者保护能力，拥有丰富的证券从业经验，符合相关独立性政策和专业守则的独立性要求。本次变更会计师事务所的理由正当、充分，不存在损害公司及全体股东利益的情况，相关程序符合法律、法规和《公司章程》的规定。独立董事同意聘任天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务审计机构及内控审计机构，并将此事项提交公司股东大会审议。

### **（三）董事会审议表决情况**

公司第十届董事会第十一次会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，并同意将该议案提交公司股东大会进行审议。

### **（四）生效日期**

本次聘任会计师事务所事项自公司股东大会审议通过之日起生效。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日

## 议案十

# 上海城投控股股份有限公司 关于发放公司独立董事津贴的议案

各位股东：

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》，为确保独立董事有效行使职权，公司除提供独立董事履行职责所必需的工作条件、承担独立董事聘请中介机构的费用及其他行使职权时所需的费用外，公司将给予独立董事适当的津贴。

公司拟支付在任独立董事津贴标准为人民币（税前）：10 万元/人/年，发放期限为自股东大会通过之日起一年，发放形式为按月发放。除上述津贴和履行职责所必需支付的费用外，独立董事不再从公司取得额外的、未予披露的其他利益。

以上议案请各位股东予以表决。

上海城投控股股份有限公司董事会

2021 年 6 月 25 日