

证券代码：600748 股票简称：上实发展 公告编号：临 2022-09

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 2021 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 2021 年度计提各项资产减值准备约 25.09 亿元，按资产类别列示如下：

- 1、 计提存货跌价准备约 10.80 亿元；
- 2、 计提其他应收款的坏账准备约 8.83 亿元；
- 3、 计提流动性支持所产生的信用减值损失 3.94 亿元；
- 4、 计提应收账款的坏账准备约 0.78 亿元；
- 5、 计提合同资产减值准备约 0.73 亿元

上述约 25.09 亿元资产减值准备计提额中，按事项列示其中主要事项如下：

- 1、上海上实龙创智能科技股份有限公司（以下简称“上实龙创”）工程贸易类业务相关资产当期计提各类资产减值准备约 9.94 亿元；
- 2、上实龙创的其他业务相关资产当期计提减值准备约 2.67 亿元；
- 3、公司因向上实龙创提供借款而需预计坏账准备损失约 3.94 亿元；
- 4、公司控股子公司苏州上实置业有限公司（以下简称“苏州上实”）存货跌价准备计提约 7.25 亿元；
- 5、公司控股子公司上海丰泽置业有限公司（以下简称“丰泽置业”）计提存货减值准备约 1.14 亿元。

上述 5 项主要事项，具体情况如下：

- 1、上实龙创工程贸易类业务的相关资产当期共计提各类资产减值准备约 9.94 亿元

公司于 2022 年 1 月 12 日发布《关于收到上海证券交易所监管工作函暨重大风险提示公告》，披露公司收到上海证券交易所 2021 年 12 月 28 日出具的上证公函[2021]3028 号《关于上海实业发展股份有限公司有关情况的监管工作函》，要求公司就控股子公司上实龙创的应收类账款事项开展自查工作，公司初步自查后公告，上实龙创因部分业务模式存在重大经营风险，故该类业务所涉及的应收类账款可能存在不可收回的风险。

2022 年 1 月 29 日，公司发布《关于对上海证券交易所监管工作函的

回复公告》，指出公司相关往来款项风险主要是由上实龙创部分业务所造成。同日，公司发布《关于收到上海证券交易所问询函的公告》，要求公司进一步核实并披露相关信息。

由于上实龙创工程贸易类业务所形成的预付账款、应收账款及存货资产，其所对应的工程贸易类业务购销合同，因其部分高级管理人员利用职务便利实施了虚构交易的违法、违规行为。因此出现逾期未能履约的情况，已支付的预付款项、形成的应收账款和存货资产等后续难以收回款项，故将预付款项转为其他应收款核算并全额计提坏账准备约 8.8 亿元，同时计提应收账款坏账准备约 0.22 亿元，计提存货跌价准备约 0.92 亿元。

## 2、上实龙创的其他业务当期计提各类资产减值准备约 2.67 亿元

此外，上实龙创的除上述工程贸易类业务外的其他业务类型，如工程类业务、商品及服务类业务等，所形成的应收账款、合同资产和存货，也因整体市场环境的恶化而难以收款或变现，因此计提应收账款坏账准备约 0.55 亿元，计提合同资产减值准备约 0.73 亿元，计提存货跌价准备约 1.39 亿元。

## 3、公司因向上实龙创提供借款而需预计坏账损失 3.94 亿元

截至 2021 年 12 月 31 日，为解决上实龙创流动性问题，公司共计向上实龙创提供借款本金 45,262 万元。其中 1.33 亿元借款由上实龙创时任董事长、总经理兼法定代表人曹文龙以其持有的上实龙创 10% 股权提供质押担保，以及提供 6,000 万元为限的连带责任保证。因此，公司连本带息应收取的 4.54 亿元借款减去 6,000 万元连带责任保证

后的净值 3.94 亿元，因其回收性存在重大不确定性，故于 2021 年度内全额计提该项信用减值损失 3.94 亿元。

#### 4、苏州上实存货减值约 7.25 亿元

2017 年 6 月，苏州上实以总价 219,660 万元竞得苏地 2017-WG-10 号地块，产品采取精装交付，项目整体规划较为高端。

根据“房住不炒、因城施策”的楼市主基调，苏州仍延续限价、限购、限售、限贷等调控政策尚未放松。

经立信资产评估有限公司评估，本项目预计可收回金额 25.96 亿元，较账面价值 33.21 亿元低约 7.25 亿元，故苏州公司计提存货跌价准备 7.25 亿元。

#### 5、丰泽置业计提存货减值准备约 1.14 亿元

公司控股子公司丰泽置业的上海青浦“上实海上湾”四期项目，截至 2021 年 12 月 31 日，经测算后的可售车位可变现净值为 5,761 万元。由于其账面价值约 1.72 亿元，故对低于成本的差额计提约 1.14 亿元存货跌价准备。

### 二、 计提资产减值准备对公司财务状况的影响

综上所述，各类资产减值准备的计提共减少公司 2021 年度利润总额约 25.09 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 2021 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

二〇二二年三月三十一日