

证券代码：600748 股票简称：上实发展 公告编号：临 2019-34

债券代码：122362 债券简称：14 上实 01

债券代码：136214 债券简称：14 上实 02

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

关于收到 2019 年半年度报告事后审核问询函的公告

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。

上海实业发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 9 月 9 日收到上海证券交易所上市公司监管一部《关于对上海实业发展股份有限公司 2019 年半年度报告的事后审核问询函》（上证公函【2019】2705 号）（以下简称“问询函”），现将问询函有关内容公告如下：

“上海实业发展股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 3 号-半年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第 3 号》）等规则的要求，经对你公司 2019 年半年度报告事后审核，为便于投资者理解，请你公司就以下问题进一步补充披露相关信息。

一、关于经营业绩

1. 关于负商誉。半年报显示，公司 2019 年上半年确认负商誉收益 183.69 万元，同时我部关注到公司 2017 年和 2018 年分别确认负

商誉收益 1.76 亿元和 5825.54 万元，占同期归母净利润的 20.13%和 8.86%。请公司补充披露：（1）结合交易时间、背景和目的，说明上述负商誉产生的原因、确认依据、具体计算过程以及是否符合《企业会计准则》的要求；（2）结合标的资产的评估值或可比市场价值，说明负商誉确认的商业逻辑和合理性，是否存在通过负商誉调节公司利润的情形。

2. 关于毛利率。半年报显示，公司 2019 年上半年房地产业务实现营业收入 38.21 亿元，同比增加 28.67%，毛利率 26.92%，较上年减少 9.21 个百分点。请公司补充披露：（1）结合本期结转房地产项目的区域、城市分布、行业可比公司、可比项目情况等，说明半年度房地产业务毛利率大幅下降的原因和合理性；（2）结合公司的土地储备和后续开发销售计划，说明毛利率下降是否存在持续性。

3. 关于存货。截至本报告期末，公司存货账面余额为 246.14 亿元，仅计提存货跌价准备 1.60 亿元，计提比例不足 1%，其中 2016 年及以前竣工项目的账面余额约为 11 亿元，占存货余额的 4.47%。请公司补充披露：（1）结合各区域的房地产开发情况和已竣工项目年限，说明大量 2016 年及以前竣工项目长期未能完成结转的原因和合理性；（2）相关项目是否存在减值迹象，存货跌价准备计提和转回的依据，是否充分、公允并符合会计的谨慎性原则。

4. 关于利息资本化。半年报显示，公司 2019 年上半年存货利息资本化金额为 2.40 亿元，同比增加 60.16%；存货利息资本化金额分别占总利息支出和归母净利润的 67.26%和 58.11%，较去年同期的

43.39%和 54.15%有明显的上涨。请公司补充披露：（1）报告期内利息资本化比例大幅提高的原因和合理性；（2）相关会计处理依据，以及与以前年度相比有无重大变化，如有，请说明具体原因。

二、关于财务指标

5. 关于其他应收款。半年报显示，公司其他应收款期末余额为 4.74 亿元，同比增加 34.97%，其中对联营企业上海实业养老投资有限公司（以下简称养老投资）及其全资子公司上海实业养老发展有限公司的其他应收账款金额达到 2.46 亿元，占其他应收款余额的 51.90%。然而公司对养老投资的长期股权投资账面余额为 0。请公司补充披露：（1）养老投资的业务概况、经营模式和最近三个会计年度的主要财务指标，包括但不限于营业收入、净利润、净资产和经营活动产生的现金流量净额等；（2）上述其他应收款形成原因、时间和主要业务背景，相关方是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排；（3）公司对养老投资及其子公司形成其他应收款时，其他股东方是否按照持股比例共同提供资金支持，是否存在资金占用情形；（4）结合养老投资及其子公司的经营状况和资金情况，说明上述其他应收款是否存在回收风险，坏账准备计提是否充分、审慎。

6. 关于长期股权投资。年报和半年报显示，公司的长期股权投资期末余额为 1.21 亿元，主要系对联营企业的投资，大部分呈现多年亏损，本期权益法下确认投资损失 1188.49 万元。请公司补充披露：

（1）主要联营企业的业务概况、经营模式、亏损原因和主要合作方，以及上述单位是否与公司控股股东存在关联关系或潜在利益安排；（2）

相关长期股权投资减值准备计提是否充分、审慎。

三、关于同业竞争承诺

7. 公司间接控股股东上海实业（集团）有限公司（以下简称上实集团）于 2011 年做出关于“彻底解决与公司同业竞争问题”的承诺，相关承诺经两次延期后已于 2019 年 7 月 3 日到期，目前仍处于超期未履行状态。请公司：（1）按规定主动询问并披露承诺人暨间接控股股东上实集团至今未履行承诺的原因；（2）督促承诺人上实集团根据《上市公司监管指引第 4 号—上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》的要求，明确解决同业竞争的具体安排以及后续解决措施或方案，并积极配合公司履行信息披露义务；（3）说明公司董事会就此拟采取的具体措施以督促上实集团切实履行前期承诺事项，及时履行决策程序和信息披露义务，从而保护上市公司和中小投资者的合法权益。

对于前述问题，公司依据《格式准则第 2 号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。

请你公司于 2019 年 9 月 10 日披露本问询函，并于 2019 年 9 月 17 日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。”

公司收到上述问询函后，高度重视，将组织相关工作人员进行问询函回复工作，待回复工作完成后按照要求及时予以披露。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司

二〇一九年九月十日