

债券代码：155364

债券简称：19 上实 01

中信证券股份有限公司关于上海实业发展股份有限公司计提资产减值准备的临时受托管理事务报告

债券受托管理人



签署日期：2024 年 3 月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《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）募集说明书》、《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定、公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及上海实业发展股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“上实发展”）出具的公告以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

一、本期债券核准情况

2018年12月28日，公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司符合向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》等议案。

2019年1月18日，公司2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司符合向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》等议案，批准公司公开发行不超过18亿元（含18亿元）的公司债券。

2019年3月22日，经中国证监会证监许可【2019】471号文核准，公司获准向合格投资者公开发行不超过18亿元（含18亿元）的公司债券。

二、“19上实01”债券的基本情况

1、债券名称：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）。

2、发行规模：本期债券最终发行规模为人民币8.90亿元。

3、票面金额和发行价格：本期债券面值100元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第3年末调整本期债券存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第25个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

7、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

8、还本付息的期限和方式：本期公司债券按年付息，不计复利，到期一次还本付息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

9、起息日：2019年4月24日。

10、付息日：2020年至2024年间每年的4月24日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年和2022年每年的4月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

11、兑付日：本期债券的兑付日为2024年4月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年4月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

12、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

14、担保事项：本期公司债券无担保。

15、主承销商：中信证券股份有限公司。

16、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

17、上市情况：2019年5月9日，本期债券于上海证券交易所上市，债券简称“19上实01”。

三、本次公司债券的重大事项

上海实业发展股份有限公司于 2024 年 3 月出具了《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》，该公告披露的具体情况请见上海证券交易所网站 www.sse.com.cn，该公告主要情况如下：

“一、计提资产减值准备情况

根据《企业会计准则》及上海实业发展股份有限公司（以下简称“公司”）所执行会计政策的相关规定，以 2023 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 2023 年度：

- 1、冲回信用减值损失约 337.46 万元；
- 2、计提资产减值损失约 106,483.17 万元；

上述计提资产减值损失的项目主要系：

（1）“苏州上实·海上都荟”项目本期计提存货跌价准备约 84,700.00 万元。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司全资子公司苏州上实置业有限公司开发的“苏州上实·海上都荟”项目存货成本约 365,676.06 万元，该项目可变现净值约 208,447.96 万元，鉴于该项资产原已计提存货跌价准备约 72,500.00 万元，公司本期计提该项存货跌价准备约 84,700.00 万元。

（2）“上海宝山上实·海上菁英”一期、二期项目本期计提投资性房地产减值准备 15,429.07 万元。

截至 2023 年 12 月 31 日，公司全资子公司上海宝绘房地产有限公司、上海实瑞房地产有限公司开发的“上海宝山上实·海上菁英一期”、“上海宝山上实·海上菁英二期”项目投资性房地产账面余额约 69,870.84 万元，该项目可收回金额约 54,441.77 万元，公司本期计提该项目投资性房地产减值准备约 15,429.07 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 2023 年度利润总额约 106,145.70

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、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。”

四、重大事项对发行人偿债能力的影响分析

根据上述公告，上述各类资产减值准备的计提共减少公司 2023 年度利润总额约 106,145.70 万元。根据《上海实业发展股份有限公司审计报告（上会师报字（2024）第 1444 号）》，发行人 2023 年度利润总额为 120,621.17 万元，2023 年度净利润为 50,441.63 万元，2023 年度归属于母公司股东的净利润为 12,902.40 万元。暂未发现上述事件对本期债券付息兑付产生重大不利影响。中信证券将持续督促发行人严格按照监管要求和有关法律、法规的规定及时履行信息披露义务。

中信证券作为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）的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行受托管理人职责，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。中信证券后续将密切关注上实发展对本期债券的本息偿付情况以及其他对债券持有人利益有重大影响的事项，并将严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、《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）募集说明书》、《上海实业发展股份有限公司 2019 年公开发行公司债券受托管理协议》等相关规定和约定履行受托管理人职责。

特此提请投资者关注以上债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

(本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于上海实业发展股份有限公司计提资产减值准备的临时受托管理事务报告》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

2024年3月28日

