

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
公开发行公司债券受托管理事务临时报告

受托管理人: 中信证券股份有限公司



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

2022 年 5 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2020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、本次债券核准情况

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、本次债券的基本情况

（一）“19上实01”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”。

(二) “20 上实 01” 基本情况

1、债券名称：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）。

2、发行规模：本期债券最终发行规模为人民币 8.00 亿元。

3、票面金额：人民币 100 元。

4、发行价格：按面值平价发行。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、起息日：2020 年 4 月 28 日。

11、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 4 月 28 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2021年和2023年每年的4月28日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

12、兑付日：本期债券的兑付日为2025年4月28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2023年4月28日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

13、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。

14、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。

15、担保事项：本期公司债券无担保。

16、主承销商：中信证券股份有限公司。

17、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

18、上市情况：2020年5月7日，本期债券于上海证券交易所上市，债券简称“20上实01”。

三、本次公司债券的重大事项

根据《上海实业发展股份有限公司关于控股子公司上海上实龙创智能科技有限公司发生未能清偿到期债务的公告》，发行人重大事项基本情况如下：

“一、上实龙创逾期债务的情况

债权人	债务人	借款金额	借款用途	借款利率	本期应偿付本金	担保措施
上海上实创业投资有限	上实龙创	1.10亿元	归还到期银行	3.85%/年	1.1亿元	担保方上实龙创时任董事长、

公司(以下简称“上实创投”)			贷款			总经理兼法定代表人曹文龙提供连带责任保证;同时,以其持有(包括其控制的公司或基金等持有)的2,000万股上实发展股票进行质押担保
----------------	--	--	----	--	--	--

(一) 上实龙创逾期债务违约原因

根据初步调查情况,上实龙创存在部分高级管理人员利用职务便利擅自实施了虚构交易等违法违规行为,相关业务涉及的应收类款项无法收回,导致上实龙创无法偿还到期债务。

(二) 违约金额、罚息和截止目前的处置进展

截至目前,上实龙创共有合计1.10亿元债务到期无法偿还,相关债务债权人为上实创投,截至2022年4月29日,上述债务本金、利息和罚息累计金额约为1.136亿元。

以上债务由上实龙创时任董事长、总经理兼法定代表人曹文龙提供连带责任保证;同时,以其持有(包括其控制的公司或基金等持有)的2,000万股上实发展股票进行质押担保。

上实创投是上海上实(集团)有限公司(以下简称“上实集团”)全资子公司。为协助上实龙创解决流动性问题,截止本公告日,上实集团已累计借款3.74亿元予上实龙创并为上实龙创提供1.2亿元银行贷款的连带责任担保。在上实集团的支持下,目前公司与上实龙创正在积极与相关债权人及担保人协商妥善的解决办法。

(三) 截至2021年末公司有息债务情况

单位: 亿元

有息债务	到期时间	合计	占比
------	------	----	----

类别	已逾期	6个月以内(含)；	6个月(不含)至1年(含)	1年(不含)至2年(含)	2年以上(不含)		
银行贷款		18.92	41	33.1	58.89	151.91	87.27%
公司债		8.9		8		16.9	9.71%
其他	1.1		4.152			5.252	3.02%
合计	1.1	27.82	45.152	41.1	58.89	174.062	

二、影响分析和后续处置安排

(一) 违约事项对公司生产经营、财务状况、外部融资环境和偿债能力的影响

截至2021年12月31日，上实发展货币资金约为44.84亿，资产总额约为395.74亿；负债总额约为284.51亿，所有者权益约为111.23亿。上实龙创货币资金约为0.75亿，资产总额约为2.64亿；负债总额约为21.37亿，所有者权益约为-18.73亿。

上实发展2021年度实现营业收入102.69亿元，归母净利润5.32亿元，整体经营状况和资金状况良好，公司外部融资环境和偿债能力未受到上实龙创逾期债务影响。除上实龙创外，公司生产经营平稳有序，房地产主业稳中向好。2022年公司将进一步加大现有房地产项目的销售回款，在确保不动产物业租赁项目租金、物业服务业务稳定增长的前提下，进一步加大、加快个别低效资产的处置盘活力度，力保公司资金良好运行。上实龙创将在全面梳理自查完成后，进一步调整业务发展导向，优化生产经营及管理手段，最大程度降本增效，尽快完成减亏目标。

(二) 债务后续偿还计划

目前，在上实集团的支持下，公司与上实龙创正在积极与相关债权人及担保人协商妥善的解决办法。上实龙创也以控风险、保稳定为前提，对业务进行了梳理和调整，并组织力量加快应收账款和其他应收款的催收，增收节支，部分缓解流动性压力，维持公司正常运营，争取尽早解决上述逾期债务问题。”

四、风险提示

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）和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）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次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2020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。

(本页无正文, 为《上海实业发展股份有限公司公开发行公司债券受托管理事务临时报告》之盖章页)

