

中信建投证券股份有限公司
关于
上海地产投资有限公司转让子公司
上海华辙实业有限公司股权及债权的
临时受托管理事务报告

债券简称： 债券代码：

21 世控 01

175697.SH

21 世控 02

175895.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO., LTD.

2024 年 1 月

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》、《上海世博土地控股有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及上海地产投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件和提供的相关资料等，由受托管理人中信建投证券股份有限公司（以下简称“中信建投证券”或“受托管理人”）编制。中信建投证券编制本报告的内容及信息均来源于上海地产投资有限公司提供的资料或说明。

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建投证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经中信建投证券书面许可，不得用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

截至目前，发行人发行且存续的由中信建投证券担任受托管理人的债券包括：21世控01、21世控02，债券具体情况如下：

(一) 21世控01

1、债券名称：上海世博土地控股有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)

2、发行规模：10亿元。

3、债券期限：3+2年。

4、起息日：2021年1月29日。

5、付息日：2022年至2026年每年的1月29日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年的1月29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；顺延期间付息款项不另计利息）。

6、兑付日：2026年1月29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；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第3个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2024年的1月29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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

7、担保情况：本期债券无担保。

8、募集资金用途：本期公司债券募集的资金用于偿还公司债务及补充营运资金。

(二) 21世控02

1、债券名称：上海世博土地控股有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)

2、发行规模：10亿元。

3、债券期限：3+2年。

4、起息日：2021年3月26日。

5、付息日：2022年至2026年每年的3月26日为上一个计息年度的付息日

(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息)。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年的 3 月 26 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

6、兑付日：2026 年 3 月 26 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 3 个计息年度末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年的 3 月 26 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

7、担保情况：本期债券无担保。

8、募集资金用途：本期公司债券募集的资金用于偿还公司债务及补充营运资金。

二、重大事项

近期，发行人发生向上海地产房屋租赁有限公司（以下简称“地产租赁”）转让子公司上海华辙实业有限公司（以下简称“华辙实业”）股权及债权事项，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等文件的规定，上述事项属应予临时公告的重大事项。现就相关进展情况公告如下：

（一）本次交易的基本情况

发行人与地产租赁于 2023 年 12 月 27 日签署了《上海华辙实业有限公司之股权和债权转让协议》（以下简称“转让协议”）。发行人拟以协议转让方式向地产租赁转让其持有的华辙实业 100% 股份，以及地产投资对华辙实业的往来债权。标的股权及标的债权转让价款合计金额 760,608,826.00 元。具体内容详见发行人在上海证券交易所（<http://www.sse.com.cn/>）披露的《上海地产投资有限公司关于转让子公司上海华辙实业有限公司股权及债权的公告》。

本次交易标的股权及债权总价值占发行人 2022 年末资产总额比例未超过 50%，标的股权及债权净额占发行人 2022 年末净资产比例未超过 50%，标的股权在 2022 年度的营业收入占发行人同期营业收入的比例未超过 50%。本次交易

不构成公司重大资产重组事项。

（二）转让协议的主要内容及履约安排

根据地产投资与地产租赁的股权及债权转让协议，地产投资将所持华辙实业 100% 股权及标的债权转让给地产租赁，采取非公开协议转让方式，交易价款为 760,608,826.00 元，包括标的股权转让价款 226,268,500.00 元和标的债权转让价款 534,340,326.00 元。转让价款由上海地产房屋租赁有限公司分别在转让协议生效之日起的 5 个工作日内、2 个月内、12 个月内分期支付至地产投资指定银行账户。地产投资和华辙实业应当于收到第一笔转让价款起 5 个自然日内配合受让方办理工商变更登记手续。

（三）相关决策情况

本次股权转让事项已经发行人执行董事审批通过，并报发行人股东上海地产（集团）有限公司批复同意。

（四）影响分析和应对措施

本次股权转让对发行人生产经营、财务状况和偿债能力无重大不利影响。

中信建投证券作为 21 世控 01、21 世控 02 的受托管理人，为充分保障债券投资人利益，履行债券受托管理人职责，在获悉上述相关事项后，及时与发行人进行了沟通，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具本临时受托管理事务报告。

中信建投证券后续将密切关注发行人关于 21 世控 01、21 世控 02 公司债券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，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《债券受托管理协议》等规定或约定履行债券受托管理人的职责。

特此提请投资者关注 21 世控 01、21 世控 02 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《中信建投证券股份有限公司关于上海地产投资有限公司转让
子公司上海华辙实业有限公司股权及债权的临时受托管理事务报告》之盖章页)

