

债券简称：22 沪开 01
债券简称：23 沪开 01

债券代码：138529.SH
债券代码：138805.SH

上海城开（集团）有限公司 公司债券 2023 年度受托管理事务报告

上海城开（集团）有限公司
(住所：上海市徐汇区虹桥路355号14楼)

债券受托管理人

平安证券

(住所：深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层)

二零二四年六月

重要声明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》(以下简称《管理办法》)、《公司债券受托管理人执业行为准则》(以下简称《执业行为准则》)、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》(以下简称挂牌规则)、《上海城开(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》(以下总称《受托管理协议》) 及其它相关信息披露文件以及上海城开(集团)有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)提供的相关资料等，由受托管理人平安证券股份有限公司(以下简称“平安证券”或“受托管理人”)编制。平安证券编制本报告的内容及信息均来源于发行人提供的资料或说明。

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平安证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经平安证券书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

目 录

一、受托管理的公司债券概况	3
二、公司债券受托管理人履职情况	4
三、发行人 2023 年度经营和财务状况	6
四、发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况与核查情况	8
五、发行人信息披露义务履行的核查情况	10
六、发行人偿债意愿和偿债能力分析	11
七、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况	12
八、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析	13
九、债券的本息偿付情况	14
十、募集说明书中约定的其他义务	15
十一、债券持有人会议召开的情况	16
十二、发行人出现重大事项的情况	17
十三、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采 取的应对措施	18
十四、对债券持有人权益有重大影响的其他事项	19

一、受托管理的公司债券概况

公司发行的由平安证券担任受托管理人的债券包括：22沪开01、23沪开01，债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券简称	22沪开01
债券名称	上海城开(集团)有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
批准规模	80 亿元人民币
债券期限	本期债券期限 3 年
发行规模	11.50 亿元人民币
存续余额	11.50 亿元人民币
债券利率	3.07%
计息方式	单利按年计息，不计复利，逾期另计利息
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
起息日	2022 年 11 月 2 日
担保方式	本期债券无担保
发行时信用级别	AA+（主体）
跟踪评级情况	AA+（主体）

债券简称	23沪开01
债券名称	上海城开(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
批准规模	80 亿元人民币
债券期限	本期债券期限 3 年
发行规模	7.5 亿元人民币
存续余额	7.5 亿元人民币
债券利率	4.20%
计息方式	采用单利按年计息，不计复利
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
起息日	2023 年 1 月 9 日
担保方式	本期债券无担保
发行时信用级别	AA+（主体）
跟踪评级情况	AA+（主体）

二、公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。2023年度内，公司债券的受托管理人平安证券股份有限公司按照受托管理协议的约定正常履行受托管理人职责，未发生受托管理人变动情况。

（一）持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

受托管理人在报告期内持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露。

发行人于2023年8月14日披露了《上海城开（集团）有限公司关于董事发生变动的公告》，2023年8月17日受托管理人就上述事项出具了临时受托管理事务报告。另外，受托管理人平安证券于2023年6月29日出具了2022年年度受托管理事务报告。

（二）持续关注增信措施

“22沪开01”、“23沪开01”均无内外部增信机制。

（三）监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，受托管理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况，提示按照核准用途合法合规使用募集资金。未见债券募集资金实际用途与约定用途不一致。

（四）披露受托管理事务报告，维护债券持有人的合法权益

债券受托管理人平安证券按照受托管理协议的要求，勤勉尽责地履行其业务。

1、披露年度受托管理事务报告

受托管理人平安证券于2023年6月29日出具了2022年年度受托管理事务报告。

2、披露临时受托管理事务报告

发行人于2023年8月14日披露了《上海城开（集团）有限公司关于董事发生变动的公告》，2023年8月17日受托管理人就上述事项出具了临时受托管理

事务报告。

（五）督促履约

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。截至本报告出具日，“20 沪开 02”、“23 沪开 01”均已按时足额完成利息兑付。受托管理人将持续掌握受托债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

平安证券后续将持续关注发行人偿债能力、募集资金使用等事项情况以及其他对债券持有人有重大影响的事项，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。

三、发行人 2023 年度经营和财务状况

(一) 发行人 2023 年度经营情况

颖年投资有限公司是发行人控股股东，持有发行人 59%的股权，上海市国有资产监督管理委员会为发行人实际控制人。

发行人的经营范围为：房地产开发经营、销售、租赁、物业管理，建筑配套设备及建材的批发、进出口。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

发行人主营业务是从事商品住宅、保障性住宅及其配套设施的开发和经营，并涉及租赁等业务，发行人主营业务属于房地产行业。。

表-公司主营业务收入、成本构成情况及毛利率状况

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度			
	收入	成本	毛利率	收入占比
房地产开发与销售	5.89	4.34	26.32	59.26
房产租赁	2.68	0.52	80.60	26.96
酒店管理	1.08	1.06	1.85	10.86
其他业务	0.29	0.14	51.72	2.92
合计	9.94	6.06	39.03	100.00

(二) 发行人 2023 年度财务状况

根据发行人 2023 年度审计报告，截至 2023 年 12 月 31 日，发行人资产总计为 2,663,545.89 万元，负债合计为 1,662,636.08 万元。2023 年度，发行人实现营业收入 99,434.41 万元，归属母公司股东的净利润 1,834.65 万元。

表：发行人主要财务数据

单位：万元

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动超 30% 的原因
1	总资产	2,663,545.89	2,510,500.69	6.10	-
2	总负债	1,662,636.08	1,486,517.61	11.85	-
3	净资产	1,000,909.80	1,023,983.07	-2.25	-

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动超 30% 的原因
4	归属母公司股东的净资产	954,863.48	978,300.37	-2.40	-
5	资产负债率 (%)	62.42	59.21	5.42	-
6	流动比率	1.96	1.72	13.95	-
7	速动比率	1.18	1.04	13.46	-
8	期末现金及现金等价物余额	373,448.20	225,371.49	65.70	主要系经营活动产生的现金流净额增加所致

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动超 30% 的原因
1	营业收入	99,434.41	305,833.16	-67.49	主要系房地产销售结转收入较大幅下滑所致
2	营业成本	60,589.98	188,954.84	-67.93	主要系房地产销售结转成本较大幅下滑所致
3	利润总额	6,786.77	46,996.62	-85.56	主要系房地产销售结转收入较大幅下滑所致
4	净利润	2,198.28	30,923.42	-92.89	主要系房地产销售结转收入较大幅下滑所致
5	归属母公司股东的净利润	1,834.65	27,098.47	-93.23	主要系房地产销售结转收入较大幅下滑所致
6	经营活动产生的现金流净额	298,487.52	-258,713.84	215.37	主要系发行人房地产项目销售回款增多所致
7	投资活动产生的现金流净额	-32,280.86	-34,069.44	5.25	-
8	筹资活动产生的现金流净额	-118,129.95	-300,040.75	-60.63	主要系偿还债务支付的现金及分配股利、利润或偿付利息支付的现金减少所致
9	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	-
10	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	-

四、发行人募集资金使用、披露及专项账户运作情况与核查情况

(一) 募集资金使用情况

1、“22 沪开 01”募集资金使用情况

发行人于 2022 年 10 月 31 日发行上海城开（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行金额 11.50 亿元。

根据募集说明书的约定，发行人本期债券募集资金拟全部用于置换偿还“19 沪开 01”本金的自有资金。

截至报告期末，发行人已使用募集资金 11.50 亿元（含承销费），余额为 0。本期债券募集资金使用与募集说明书约定一致。

2、“23 沪开 01”募集资金使用情况

发行人于 2023 年 1 月 5 日发行上海城开（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），发行金额 7.50 亿元。

根据募集说明书的约定，发行人本期债券募集资金拟用于置换偿还“15 沪城开”本金的自有资金，剩余部分用于补充流动资金。

截至报告期末，发行人已使用募集资金 7.50 亿元（含承销费），余额为 0。本期债券募集资金使用与募集说明书约定一致。

(二) 募集资金使用披露情况

发行人募集资金使用用途均在募集说明书中进行了披露，存续期内募集资金使用情况均在公司债券年度报告中进行了披露，不存在变更募集资金用途的情况。

(三) 募集资金专项账户运作情况

发行人、受托管理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立了募集资金专项账户，由募集资金专户开户银行和债券受托管理人共同对专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付情况进行监督。报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

(四) 对发行人募集资金使用情况的核查结果

经核查，截至报告期末，本期债券募集资金使用、披露情况、专户运作情况等与发行人的定期报告披露内容一致。

五、发行人信息披露义务履行的核查情况

发行人已于每一年度结束之日起 4 月内披露了年度报告，每一年度的上半年结束之日起 2 个月内披露了半年度报告。2023 年 4 月 25 日，发行人在上交所网站披露了《上海城开（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告》及《上海城开（集团）有限公司 2022 年审计报告》，2023 年 8 月 23 日，发行人在上交所网站披露了《上海城开（集团）有限公司公司债券 2023 年中期报告》及《上海城开（集团）有限公司 2023 年半年度合并及母公司财务报表》。

2023 度，发行人针对发生的重大事项按时披露了重大事项公告，发行人于 2023 年 8 月 14 日披露了《上海城开(集团)有限公司关于董事发生变动的公告》，2023 年 8 月 17 日受托管理人就上述事项出具了临时受托管理事务报告。

经核查，发行人信息披露的时点、内容，按照募集说明书的约定及证券交易场所的规定履行，符合《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司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》等规定的要求。

六、发行人偿债意愿和偿债能力分析

(一) 偿债资金来源

1、日常经营现金流入

近两年，发行人分别实现营业收入 305,833.16 万元和 99,434.41 万元，实现经营活动现金流入 535,072.94 万元和 643,280.08 万元。截至 2023 年末，发行人货币资金为 373,853.57 万元，其中受限货币资金为 405.37 万元，扣除受限货币资金还剩余 373,448.20 万元。

2、外部融资渠道

公司资信状况较好，截至 2023 年末，公司合并范围共获得银行授信额度 57.08 亿元，已使用 43.39 亿元。

(二) 偿债应急保障方案

1、流动资产变现

截至 2023 年末，发行人流动资产为 1,642,561.76 万元，其中受限的货币资金和存货合计为 658,832.95 万元，剔除以上受限货币资金和存货后为 983,728.81 万元。

2、政府的政策及资金支持

2022 年度和 2023 年度，发行人其他收益为 2,392.00 万元和 668.03 万元。其他收益的构成部分主要为政府补助。

截至本报告出具之日，发行人发行的各类债券和债务融资工具未出现延迟支付到期利息及本金的情况，生产经营及财务状况未发生重大不利变化，发行人偿债意愿正常。

七、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的情况

(一) 内外部增信机制及变动情况

“22 沪开 01”、“23 沪开 01”均无内外部增信机制。

(二) 偿债保障措施及变动情况

为了充分、有效地维护债券持有人的合法权益，发行人为存续债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括专门部门负责偿付工作、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专项偿债账户、严格信息披露等。报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

八、增信措施、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

(一) 增信措施的执行情况及有效性分析

“22 沪开 01”、“23 沪开 01”均无内外部增信机制。

(二) 偿债保障措施的执行情况

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括专门部门负责偿付工作、制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专项偿债账户、严格信息披露等。报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

九、债券的本息偿付情况

(一) 本息偿付安排

22 沪开 01：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为 2022 年 11 月 2 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2023 年至 2025 年间每年的 11 月 2 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期日为 2025 年 11 月 2 日，到期支付本金及最后一期利息。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。

23 沪开 01：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的起息日为 2023 年 1 月 9 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2024 年至 2026 年间每年的 1 月 9 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日）。本期债券到期日为 2026 年 1 月 9 日，到期支付本金及最后一期利息。本期债券本金及利息的支付将通过债券登记机构和有关机构办理。

(二) 报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在利息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额付息，未发生预计发行人不能偿还债务的情况。截至本报告出具日，“20 沪开 02”、“23 沪开 01”均已按时足额完成利息兑付。截至本报告出具日，本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	最近兑付日	本息偿付情况
138529.SH	22 沪开 01	2023-11-02	已按时足额兑付利息
138805.SH	23 沪开 01	2024-01-09	已按时足额兑付利息

十、募集说明书中约定的其他义务

发行人承诺债券存续期内不新增非经营性其他应收款。截至 2023 年末，发
行人按约定执行，未新增非经营性其他应收款。

十一、债券持有人会议召开的情况

报告期内，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项。

十二、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人存在董事发生变动的事项，发行人于 2023 年 8 月 14 日披露了《上海城开（集团）有限公司关于董事发生变动的公告》，2023 年 8 月 17 日受托管理人就上述事项出具了临时受托管理事务报告。

特此提醒投资人关注上述重大事项的相关风险。

十三、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

报告期内，除本报告前文所述重大事项外，未发生与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项，受托管理人已按照受托管理协议约定履行相关职责。

十四、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内，发行人无重大未决诉讼及债务纠纷。报告期内，发行人未发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

(本页以下无正文)

(此页无正文，为《上海城开（集团）有限公司公司债券2023年度受托管理
事务报告》之盖章页)

