

债券简称：18 沪建 Y1

债券代码：143977.SH

18 沪建 Y3

136955.SH

上海建工集团股份有限公司公开发行 2018 年可续期公司债券（第一期）、上海建工集团股份有限公司公开发行 2018 年可续期公司债券（第二期）
2021 年度第二次受托管理事务临时报告

受托管理人



海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：上海市广东路 689 号）

2021 年 8 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》、《上海建工集团股份有限公司公开发行 2018 年可续期公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）》、《上海建工集团股份有限公司公开发行 2018 年可续期公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）》（以下简称“《募集说明书》”）等相关规定、公开信息披露文件以及上海建工集团股份有限公司（以下简称“公司”、“上海建工”、“发行人”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由受托管理人海通证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”或“海通证券”）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做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为海通证券所作的承诺或声明。

一、本期债券的事项基本情况

发行人于 2021 年 7 月 24 日披露《上海建工集团股份有限公司关于拟出售上海盛唐置业有限公司 100%股权的公告》（以下简称“股权出售公告”），相关股权出售事项如下：

（一）交易概述

根据股权出售公告所示，发行人全资控股子公司上海建工房产有限公司（以下简称“建工房产”）拟在上海联合产权交易所公开挂牌方式一次性转让其所持上海盛唐置业有限公司（以下简称“盛唐置业”）的 100%股权。本次交易不构成重大资产重组。交易完成后，发行人将不再持有盛唐置业的股权，不再将其纳入合并财务报表范围。

经上海东洲资产评估有限公司评估，在评估基准日 2021 年 5 月 31 日，盛唐置业股东全部权益评估价值为 142,162.08 万元，较账面价值增值 101,098.54 万元，增值率为 246.20%。本次交易采取公开挂牌方式，盛唐置业 100%股权挂牌转让底价不低于评估值。（最终交易价格根据公开征集意向受让方、竞价结果确定）。

（二）交易对方或共同投资方情况

盛唐置业 100%股权将在上海联合产权交易所公开挂牌出售，尚无法确定交易对方。

（三）交易标的情况

1、交易标的

名称：	上海盛唐置业有限公司
统一社会信用代码：	91310115703100630J
公司类型：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
公司住所：	中国（上海）自由贸易试验区福山路33号15楼08室
法定代表人：	裘磊
注册资本：	29,000万元人民币
成立时间：	2001年3月13日
经营范围：	房地产开发经营，物业管理。【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】
股权结构：	上海建工房产有限公司持有盛唐置业100%股权

2、标的公司资产概况

盛唐置业主要从事房地产开发经营，开发了大唐盛世花园、大唐国际广场等办公楼及住宅。盛唐置业自建的办公楼已基本全部出租，商业房地产也基本出租，部分车位用于销售，部分车位用于流动性停车位，由专门的物业公司进行管理 & 维护，维护状况较好。

本次交易涉及的资产为盛唐置业拥有的流动资产、非流动资产，其中流动资产主要由货币资金、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成；非流动资产主要包括投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产等组成。主要如下：

(1) 存货主要为开发产品，明细情况如下：

存货——开发产品						
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)
1	沪房地浦字 (2008) 066888号	三期地下车位73个	钢混	2007年	2,373.23	9,882,519.84
2	沪房地浦字 (2007) 第021893号、沪(2019)浦字不动产权第018210号、沪(2021)浦字不动产权第085523号	一、二期车位500个			0.00	0.00
合计：					2,373.23	9,882,519.84

大唐盛世项目一、二期 500 个地下车位，证载权利人为盛唐置业，但根据建工房产与盛唐置业原股东(上海广和投资有限公司、中广核电大唐置业有限公司)签署的《利润分配协议》，该部分资产所对应的利润归属原股东(上海广和投资有限公司、中广核电大唐置业有限公司)享有，不属于建工房产的股东权益。因此，该项资产账面价值和评估值为零。

(2) 投资性房地产主要是位于上海市浦东新区兰花路 333 号的建工大唐国际广场(四期)的商铺、办公楼及地下车位与三期不可售车位，账面原值为 915,201,564.86 元，账面净值 761,883,950.58 元。明细情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	房屋类型	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	沪房地浦字(2015)第 079808 号	A 栋公楼(四期)	办公楼	钢混	2014年	38,908.45

2	沪房地浦字（2015） 第 079808 号	C 商业用房（四期）	商铺	钢混	2014年	10,771.01
3	沪房地浦字（2015） 第 079807 号	地下车位（四期）460个	车位	钢混	2014年	17,328.12
4	沪房地浦字（2008） 066888 号	地下车位不可售（三期）	车位	钢混	2007年	49个
小计						67,007.58

（3）设备主要为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备，共计 76 台（套），账面原值合计 852,020.44 元，账面净值 55,717.47 元。

（4）递延所得税资产系公司坏账准备引起的可抵扣暂时性差异。

（5）其他非流动资产系公司待摊销的佣金费用。

（6）其他无形资产为外购的软件，基本情况如下：

序号	内容或名词	取得日期	法定/预期使用年限	原始入账价值	账面价值（元）
1	用友审计软件	2020/5/31	4	140,000.00	102,083.29
合计				140,000.00	102,083.29

（7）盛唐置业资产抵押事项如下：

2016 年 11 月 3 日，盛唐置业与广发银行股份有限公司上海分行签订《抵押合同》（编号：(2016)沪银抵字第 0152 号），以其持有的投资性房地产（沪房地浦字（2015）第 079808 号）为其《固定资产项目贷款合同》提供抵押。借款总金额 90,000.00 万元整，贷款期限自 2016 年 11 月 8 日至 2026 年 11 月 7 日。截至本次评估基准日，借款剩余金额 58,390.00 万元。

3、标的公司经营概况

截止 2021 年 5 月 31 日（评估基准日），盛唐置业资产总额 104,867.25 万元，负债总额 63,803.71 万元，净资产总额 41,063.54 万元。盛唐置业 2019 年度、2020 年度及基准日资产、负债、财务状况如下表：

单位：人民币 万元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年5月31日
资产总额	148,258.87	104,135.32	104,867.25
负债总额	111,964.41	63,736.54	63,803.71
所有者权益合计	36,294.46	40,398.78	41,063.54
项目	2019年1-12月	2020年1-12月	2021年1-5月
营业收入	11,973.36	8,626.82	4,104.10
营业利润	-271.41	4,707.05	586.03

净利润	706.74	4,104.33	664.76
-----	--------	----------	--------

上述财务数据为本次交易（股权转让）范围的全部资产及负债。盛唐置业财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。该会计师事务所具有从事证券、期货业务资格。

4、标的公司评估概况

本次交易标的挂牌价格以股东全部权益评估价值为依据。公司聘请上海东洲资产评估有限公司（具有从事证券、期货业务资格）对交易标的就评估基准日（2021年5月31日）股东全部权益价值进行评估。评估报告及评估备案表报国家出资企业评估结果备案。

依据《上海建工房产有限公司拟股权转让所涉及的上海盛唐置业有限公司的股东全部权益价值资产评估报告》（东洲评报字[2021]第1071号），采用资产基础法，盛唐置业股东权益账面值41,063.54万元，评估值142,162.08万元，评估增值101,098.54万元，增值率246.20%；采用收益法，盛唐置业股东权益账面值为41,063.54万元，评估值126,600.00万元，评估增值85,536.46万元，增值率208.30%。

鉴于盛唐置业主营业务为房地产出租，结合本次评估目的的一揽子实施计划，且在资产基础法中对核心资产采用了收益法进行评估，其测算的价格能客观地反映出市场价值，评估机构选用资产基础法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。评估结论详细情况见下表：

单位：人民币 万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	28,601.79	29,445.30	843.51	2.95
非流动资产	76,265.46	176,520.49	100,255.03	131.46
投资性房地产净额	76,188.40	176,436.05	100,247.66	131.58
固定资产净额	5.57	12.00	6.43	115.44
无形资产净额	10.21	11.15	0.94	9.21
递延所得税资产	11.19	11.19	0.00	0.00
其他非流动资产	50.10	50.10	0.00	0.00
资产合计	104,867.25	205,965.79	101,098.54	96.41
流动负债	14,129.56	14,129.56	0.00	0.00
非流动负债	49,674.15	49,674.15	0.00	0.00
负债合计	63,803.71	63,803.71	0.00	0.00
股东全部权益	41,063.54	142,162.08	101,098.54	246.20

盛唐置业本次评估增值主要为“流动资产”“投资性房地产”“固定资产”评估

增值。其中：

“流动资产”评估增值，主要是存货的增值，因存货账面价值反映的是开发项目的物业建造成本，而评估值是按开发产品现时销售价格，扣减尚未实现销售所需负担的销售管理费用、销售税金、土地增值税后价格。

“投资性房地产”评估增值，主要由于账面值反映的是开发项目的物业建造成本，而近年来上海市房地产租金收益不断上涨，故导致评估增值。

“固定资产”评估增值，主要是由于财务计提折旧较快，而评估是依据设备的经济耐用年限结合设备的实际状况确定成新率的，二者有差异，导致了设备的评估增值。

（四）交易内容及履约安排

发行人将按照国有资产交易监督管理办法相关规定，尽快在上海联合产权交易所发布产权转让披露信息，征集意向受让方。若仅征集到一家符合资格的意向受让方，则采取协议转让的方式确定最终受让方；若征集到两家或以上符合资格的意向受让方，采用网络竞价（一次报价或多次报价）方式确定最终受让方。在确定最终受让方后，交易双方应签订《产权交易合同》，结算交易资金，办理工商登记变更等手续。

鉴于本项交易需履行上海联合产权交易所公开挂牌程序，交易进程及交易能否达成、最终成交价格均存在不确定性。

（五）相关决策情况

发行人于 2021 年 7 月 23 日召开第八届董事会第十九次会议并审议通过了《上海建工集团股份有限公司关于拟出售上海盛唐置业有限公司 100%股权的议案》，同意建工房产在上海联合产权交易所公开挂牌方式一次性转让其所持盛唐置业有限公司的 100%股权，挂牌底价不得低于评估结果。

（六）中介机构对本次资产出售交易的意见

发行人聘请会计师事务所、资产评估机构和法律顾问对标的公司进行了财务审计、资产评估和法务调查，未发现交易标的存在妨碍权属转移的重大法律障碍和重大不利影响的情形。

（七）影响分析和应对措施

根据股权出售公告所示，若以评估金额达成交易，预计本项交易的投资收益

约9.97亿元,占发行人2020年度经审计的归属于母公司股东的净利润的29.8%。交易完成后,盛唐置业不再纳入发行人合并报表范围。本项交易相关会计处理将以会计师事务所出具的年度审计报告为准。

海通证券作为“18 沪建 Y1”、“18 沪建 Y3”债券受托管理人,根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十七条要求出具本受托管理事务临时报告。

海通证券后续将密切关注发行人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《公司债券受托管理人执业行为准则》、《募集说明书》及《受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。

特此提请投资者关注相关风险,请投资者对相关事宜做出独立判断。

二、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况,请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人:刘磊、左黎丽

联系地址:北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层

联系电话:010-88027168

（本页无正文，为《上海建工集团股份有限公司公开发行 2018 年可续期公司债券（第一期）、上海建工集团股份有限公司公开发行 2018 年可续期公司债券（第二期）2021 年度第二次受托管理事务临时报告》之盖章页）



债券受托管理人：海通证券股份有限公司

2021年8月19日