

关于
上海城开（集团）有限公司
公司债券的
临时受托管理事务报告

债券代码： 155647.SH

债券简称： 19 沪开 01

债券代码： 163637.SH

债券简称： 20 沪开 01

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.

2022 年 6 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》、《上海城开（集团）有限公司 2019 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下合并简称“《债券受托管理协议》”）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“上海城开”或“发行人”）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，不得将本报告用作其他任何用途。

一、公司债券基本情况

2019年，发行人经中国证券监督管理委员会“证监许可[2019]1382号”文核准公开发行面值总额不超过人民币17亿元（含17亿元）的公司债券。

2019年8月23日，发行人2019年公开发行公司债券（第一期）完成发行，债券简称为“19沪开01”，发行规模为11.50亿元，票面利率为3.95%，期限为3年。

2020年6月18日，发行人2020年公开发行公司债券（第一期）完成发行，债券简称为“20沪开01”，发行规模为5.50亿元，票面利率为3.49%，期限为3年。

截至本受托管理报告签署日，上述债券尚处于存续期。

二、重大事项

上海城开（集团）有限公司（以下简称“上海城开”、“公司”或“发行人”）于近日公告了《上海城开（集团）有限公司发行人涉及诉讼、仲裁的进展公告》，具体情况如下：

（一）诉讼的基本情况

近日，发行人下属非重要子公司昆山城开锦亭置业有限公司（以下简称“昆山锦亭”）破产申请被正式受理并确定了破产管理人，其涉及的主要未决诉讼执行程序因此中止，现将相关情况公告如下：

1、案件一

（1）诉讼基本情况

原告：上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会（以下简称“新龙华”）

被告：昆山锦亭、上海城开、上海恒地仓投资集团有限公司（以下简称“恒地仓投资”）

案由：借款合同纠纷

标的金额：约13,904.61万元

案件内容：2014年6月，新龙华与上海农村商业银行股份有限公司徐汇支行、昆山锦亭签署《委托贷款合同》，明确由昆山锦亭向原告借款人民币2亿元，固定年利率为年化9%，贷款期限自2014年7月1日至2018年5月4日，并由上海城开、恒地仓投资按持股比例承担连带保证责任。上海城开、恒地仓投资分别持有昆山锦亭52%和48%的股份。后新龙华与上海农村商业银行股份有限公司徐汇支行、昆山锦亭分别于2017年4月、2020年4月签署展期协议，还款期限延长至2020年10

月，展期期间利息调整为年化7.5%。展期期间昆山锦亭归还本金0.8亿元，剩余1.2亿元借款由上海城开、恒地仓投资继续按持股比例承担连带保证责任。2020年10月借款到期后，昆山锦亭未能偿还本金及利息，新龙华起诉昆山锦亭要求其偿还借款本金、利息及支付律师服务费，合计约13,904.61万元（不包括贷款到期后至实际支付期间的利息部分），并要求上海城开、恒地仓投资对上述债务承担连带保证责任。

（2）判决、裁定情况或仲裁裁决情况

经上海市金融法院判决，要求昆山锦亭向新龙华支付借款本金、利息等，由上海城开、恒地仓投资按持股比例对其付款义务承担连带清偿责任。

（3）案件执行情况

2021年5月，本案进入执行阶段，上海城开根据判决书履行了对昆山锦亭的连带清偿责任，已向新龙华支付7,613.69万元。

后因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

2、案件二

（1）基本情况

原告：上海银行股份有限公司徐汇支行（以下简称“上海银行”）

被告：昆山锦亭

案由：借款合同纠纷

标的金额：约23,103.80万元（不包含逾期利息部分）

案件内容：

2018年3月，昆山锦亭与上海银行签订《固定资产借款合同》（合同编号：DB220180068），借款金额25,000万元，借款期限为2018年3月27日起至2023年3月27日，贷款执行浮动利率，年利率为中国人民银行公布的1至5年期贷款基准利率4.75%上浮37%即6.5075%，逾期罚息利率为前述贷款利率的150%。合同另约定，如昆山锦亭卷入重大诉讼纠纷，或发生未履行与其他金融机构订立的借款合同义务的，构成违约，上海银行有权宣布贷款提前到期。同时，双方签署《房地产抵押合同》（合同编号：DB22018006803）约定昆山锦亭为上述借款提供房地产抵押担保，《应收账款质押合同》（合同编号：DB22018006804）约定昆山锦亭未来城商业、办公及酒店项下的所有承租人提供物业租赁而持有的物业租金应

收账款为上述借款提供质押担保。

2021年1月，上海银行在得知昆山锦亭与上海市徐汇区华泾镇新龙华村村民委员会的借款合同纠纷后，向昆山锦亭送达《关于宣布昆山城开锦亭置业有限公司在我行经营性物业贷款提前到期的函》，宣布《固定资产借款合同》项下的贷款提前到期。由于昆山锦亭未能在该笔贷款提前到期后及时偿还本金及利息，上海银行起诉昆山锦亭，要求支付借款本金、利息及诉讼费用，共计约24,075.71万元（不包括贷款提前到期后至实际支付期间的利息部分）。

（2）调解情况

本案经上海市金融法院受理、调解，上海银行与昆山锦亭达成如下协议：

1) 昆山锦亭向上海银行支付借款本金人民币230,000,000元；

2) 昆山锦亭向上海银行支付截至2021年3月26日的利息人民币260,191.54元，及自2021年3月27日起至借款本息实际清偿之日止的逾期利息（以未偿借款本息230,260,191.54元为基数，逾期年利率按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）加265.75基点再上浮50%计算）；

3) 昆山锦亭向上海银行支付律师费损失人民币15万元；

4) 案件受理费人民币1,245,585.57元，减半收取人民币622,792.79元、诉讼保全费人民币5,000元，共计人民币627,792.79元，由昆山锦亭负担；

5) 如昆山锦亭未按期足额履行上述第1至4项付款义务，上海银行有权与昆山锦亭协议，以坐落于江苏省昆山市花桥镇绿地大道258号游站商业中心1号楼的1室-52室、2号楼1室-51室、3号楼1室-32室、地下室1室-43室房屋折价，或者申请以拍卖、变卖该抵押物所得价款在上述第1至4项付款义务范围内优先受偿，抵押财产折价或者拍卖、变卖后，价款超过上述第1至4项付款义务的部分归昆山锦亭所有，不足部分由昆山锦亭继续清偿；

6) 上海银行有权对昆山锦亭享有的江苏省昆山市花桥镇绿地大道258号游站未来城商业、办公及酒店因物业租金收入产生的应收账款在上述第1至4项付款义务内优先受偿，不足部分由昆山锦亭继续清偿。

（3）执行情况

上海银行依据上述生效调解书向上海金融法院申请强制执行，上海金融法院予以立案执行。

2022年4月，上海金融法院发布了《上海金融法院关于江苏省昆山市花桥镇绿地大道258号游站商业中心1号楼的1室-52室、2号楼1室-51室、3号楼1室-32室、地下室1室-43室房屋（第一次拍卖）的公告》，标的起拍价为384,720,000.00元，评估价为549,600,000.00元。

因昆山锦亭破产申请被正式受理，目前已暂缓拍卖。

3、案件三

（1）基本情况

原告：上海城开

被告：昆山锦亭

案由：借款合同纠纷

标的金额：约16,306.40万元

案件内容：

上海城开作为昆山锦亭控股股东，曾向昆山锦亭多次提供股东借款，截至2020年末尚未收回的借款本金为16,259.36万元。现昆山锦亭出现借款逾期，为保障借款本息的安全，近日上海城开起诉昆山锦亭，要求其支付借款本息及律师费用、保全担保费用，共计约16,306.40万元。

（2）判决裁定情况

2021年8月31日，一中院作出如下判决：1）昆山锦亭应在本判决生效之日起十日内偿还城开集团借款本金16,259.36万元；2）昆山锦亭承担案件受理费及财产保全费，合计约85.96万元。

2021年10月8日，城开集团因昆山锦亭未按期履行还款义务，申请法院强制执行。

2021年10月27日，一中院作出如下裁定：1）冻结、划拨被执行人昆山锦亭银行存款16,328.43万元及利息；2）查封、变卖、拍卖昆山锦亭名下位于江苏省昆山市花桥镇绿地大道258号游站商业中心共计63套房地产。

因昆山锦亭破产申请被正式受理，目前已暂缓拍卖。

4、案件四

（1）基本情况

原告：恒地仓投资

被告：昆山锦亭

案由：借款合同纠纷

标的金额：约16,306.40万元

案件内容：

昆山锦亭因资金需求紧张，与恒地仓投资签订《借款协议》，约定由恒地仓投资向昆山锦亭提供借款用于公司业务正常运转，截至2021年1月末，昆山锦亭尚拖欠恒地仓投资借款本金共计人民币150,086,400元未归还（其中多笔借款期限已届满，剩余几笔借款期限即将届至）。恒地仓投资向一中院提起诉讼，要求昆山锦亭偿还借款本金及律师费用、保全担保费用，共计约150,446,434.56元。

（2）判决裁定情况

一中院作出如下判决：1）昆山锦亭应偿还恒地仓投资借款本金15,008.64万元；2）昆山锦亭承担案件受理费及财产保全费，合计约79.75万元。

（3）执行情况

恒地仓投资因昆山锦亭未按期履行还款义务，申请法院强制执行，后因昆山锦亭名下无其他可供执行的财产，法院终结本次执行程序。

（二）影响分析和应对措施

鉴于昆山锦亭并非上海城开主要子公司，其资产规模及营业收入占上海城开合并范围总资产和营业收入的比例较低；同时，上述诉讼涉及的情形亦不会触发发行人已发行的公司债券中的特殊条款。故上述诉讼未对发行人生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影响。

公司将密切关注相关诉讼的进展，并根据相关规定及时履行持续信息披露义务。

中信建投证券作为“19沪开01”和“20沪开01”的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，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上述各期债券本息偿付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。

特此提请投资者关注上述各期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

（以下无正文）

（此页无正文，为《关于上海城开（集团）有限公司公司债券的临时受托管理事务报告》之盖章页）

