

关于  
上海世博土地控股有限公司  
无偿划转子公司上海辕驿实业有限公司  
100%股权的

临时受托管理事务报告

债券简称：

债券代码：

21 世控 02	175895.SH
21 世控 01	175697.SH
20 世控 02	175426.SH
20 世博 01	163557.SH

受托管理人：中信建投证券股份有限公司



2022 年 8 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公司债券受托管理协议》及其它相关信息披露文件以及上海世博土地控股有限公司（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、公司债券的主要条款

### (一) 21 世控 02

1、发行主体：上海世博土地控股有限公司

2、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)

3、债券简称：21 世控 02

4、债券代码：175895.SH

5、发行总额：10.00 亿元人民币

6、债券期限：3+2 年

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.63%，采用单利按年计息，不计复利。票面利率在债券存续期前 3 年内固定不变，本期债券附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，存续期后 2 年票面利率为本次债券存续期前 5 年票面利率加公司调整基点，在存续期后 2 年固定不变。

8、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户且属于《管理办法》中合格投资者资质范围的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

9、担保措施：无。

### (二) 21 世控 01

1、发行主体：上海世博土地控股有限公司

2、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)

3、债券简称：21 世控 01

4、债券代码：175697.SH

5、发行总额：10.00 亿元人民币

6、债券期限：3+2 年

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.70%，采用单利按年计息，不计复利。票面利率在债券存续期前 3 年内固定不变，本期债券附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，存续期后 2 年票面利率为本次债券存续期前 5

年票面利率加公司调整基点，在存续期后 2 年固定不变。

8、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户且属于《管理办法》中合格投资者资质范围的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

9、担保措施：无。

### （三）20 世控 02

1、发行主体：上海世博土地控股有限公司

2、债券名称：上海世博土地控股有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)

3、债券简称：20 世控 02

4、债券代码：175426.SH

5、发行总额：10.00 亿元人民币

6、债券期限：3+2 年

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.97%，采用单利按年计息，不计复利。票面利率在债券存续期前 3 年内固定不变，本期债券附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，存续期后 2 年票面利率为本次债券存续期前 5 年票面利率加公司调整基点，在存续期后 2 年固定不变。

8、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户且属于《管理办法》中合格投资者资质范围的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

9、担保措施：无。

### （四）20 世博 01

1、发行主体：上海世博土地控股有限公司

2、债券名称：上海世博土地控股有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)

3、债券简称：20 世博 01

4、债券代码：163557.SH

5、发行总额：20.00 亿元人民币

6、债券期限：3+2 年

7、债券利率：本期债券票面利率为 2.50%，采用单利按年计息，不计复利。票面利率在债券存续期前 3 年内固定不变，本期债券附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权，存续期后 2 年票面利率为本次债券存续期前 5 年票面利率加公司调整基点，在存续期后 2 年固定不变。

8、发行对象：本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户且属于《管理办法》中合格投资者资质范围的机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

9、担保措施：无。

## 二、本次公司债券的重大事项

### （一）发行人无偿划转子公司股权

发行人于 2022 年 8 月 22 日披露《上海世博土地控股有限公司关于无偿划转子公司上海辕驿实业有限公司 100%股权的公告》，公告主要内容如下：

#### 1、无偿划转股权情况

##### （1）标的公司情况

##### 1) 基本情况

上海辕驿实业有限公司（以下简称“辕驿实业”）成立于 2016 年 8 月，注册资本人民币 3,000 万元，法定代表人周晓雷，控股股东为发行人上海世博土地控股有限公司（以下简称“世博土控”、“发行人”），持有其 100%股权。公司经营范围为：房地产开发，企业管理咨询，物业管理，园林绿化工程，国内货物运输代理，各类广告的设计、制作、代理、发布，从事网络科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让。

##### 2) 最近一年及一期主要业务的开展情况

辕驿实业近年来业务范围仅为二手住宅销售和配套物业经营，主要收入及利润来自于青溪花园项目的销售。该项目非自建项目，系 2016 年辕驿实业与上海地产馨虹置业有限公司签订资产转让协议购入青溪花园共计 32 套住房并在市场上进行销售。公司 2020 年、2021 年、2022 年 1-6 月分别销售 19 套、10 套、2 套

房屋，目前只剩下 1 套住宅进入收尾清算阶段，辕驿实业未来将以二手房配套物业经营作为主业。

### 3) 最近一年及一期主要财务情况

辕驿实业 2021 年末经审计资产总额 27,827.24 万元、货币资金总额 456.13 万元、负债总额 15,659.60 万元；2021 年度经审计营业收入 57,472.87 万元、净利润 8,283.79 万元、扣除非经常性损益后的净利润 7,525.19 万元、经营活动现金流量净额-2,099.81 万元、投资活动现金流量净额 0 万元、筹资活动现金流量净额 -14,653.12 万元，2021 年度财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见。

辕驿实业 2022 年 6 月末未经审计资产总额 23,634.54 万元、货币资金总额 7,981.05 万元、负债总额 8,684.10 万元；2022 年 1-6 月未经审计营业收入 12,440.99 万元、净利润 2,782.79 万元、扣除非经常性损益后的净利润 1,526.69 万元、经营活动现金流量净额 7,524.92 万元、投资活动现金流量净额 0.00 万元、筹资活动现金流量净额 0.00 万元。

4) 世博士控不存在为辕驿实业提供担保的情况，辕驿实业也不存在占用发行人资金等方面的情况。

## (2) 他方当事人的情况

### 1) 上海房地产经营（集团）有限公司基本情况

上海房地产经营（集团）有限公司（以下简称“地产经营”）成立于 2001 年 8 月，企业性质为国有企业，注册资本 3 亿元，实缴资本 3 亿元，法定代表人王斌，控股股东为上海地产(集团)有限公司（以下简称“地产集团”），持有其 100% 股权，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。公司注册地址为上海市宝山区真陈路 1000 号（工业园区大厦 2142），主要办公地点为上海市浦东新区雪野路 928 号 15 楼。公司经营范围为：资产收购、转让、经营、管理、开发；投资咨询；物业管理；房地产经纪；房地产开发、经营。截至《上海世博土地控股有限公司关于无偿划转子公司上海辕驿实业有限公司 100% 股权的公告》出具日，地产经营不存在受到重大行政处罚或被列入失信执行人名单的情况。

### 2) 与发行人关系

地产经营与发行人均为地产集团 100% 控股的全资子公司。

### 3) 主要财务情况

地产经营 2021 年末资产总额 593,246 万元、资产净额 166,182 万元、资产负债率 72%；2021 年营业收入 90,213 万元、净利润-5,694 万元。

#### (3) 无偿划转股权的主要内容

根据发行人控股股东地产集团出具的《关于同意无偿划转上海辕驿实业有限公司 100%股权的批复》（沪地产[2022]75 号）文件要求，世博土控拟将持有的辕驿实业 100%股权无偿转至地产经营。股权划转后，世博土控不再实际控制辕驿实业。

## 2、无偿划转原因

经上海市政府同意，2021 年世博土控原控股股东上海世博土地储备中心将其持有的世博土控 58.72%股权转让给地产集团，并于 2021 年 12 月 2 日完成工商变更。变更后，世博土控为地产集团的全资子公司。

根据沪国资委规划（2020）226 号《上海市国资委监管企业主业管理办法》，为响应市国资委进一步推动国有企业聚焦主责主业，提升国有经济竞争力、创新力、控制力、影响力、抗风险能力的号召，2022 年发行人从聚焦主业、集中精力发扬优势资源出发对持有的各项资产及各业务板块经营情况进行全面梳理和整合。自纳入地产集团以来，世博土控积极围绕集团整体发展战略，进一步优化调整资产组合，聚焦核心区域商办物业资产运营管理，提升市场化运营管理效益，更好服务于城市更新平台发展建设。世博土控计划未来将以核心区域集中商业物业开发和租赁为主业，拓展股权类投资业务。

辕驿实业近年来业务范围仅为二手住宅销售和配套物业经营。至 2021 年末，辕驿实业仅剩余 3 套住宅可供销售，至 2022 年上半年，仅剩下 1 套住宅进入收尾清算阶段，且没有进一步外购房屋销售业务的经营计划。辕驿实业未来将以二手房的配套物业经营作为主业。由于其区位分布与业态等与世博土控其他资产关联度较低，根据地产集团内板块整合要求，拟将世博土控所持有的辕驿实业全部股权转至地产集团全资子公司地产经营。综合考虑各项因素，此次划转方式为无偿划转。

## 3、相关决策情况

地产集团已出具《关于同意无偿划转上海辕驿实业有限公司 100%股权的批

复》(沪地产[2022]75号),本次无偿划转事宜已经世博大控控股股东批准。

本次股权无偿划转相关程序符合公司章程及相关法律法规。后续将继续履行世博大控内部决议、协议签署、工商登记变更等相关程序。

#### 4、影响分析和应对措施

##### (1) 影响分析

世博大控 2021 年未经审计的合并总资产 3,893,779.93 万元,净资产 1,887,637.65 万元,2021 年实现合并营业收入 187,824.68 万元,净利润 17,375.44 万元。截至 2021 年末,本次拟划转轶驿实业总资产 27,827.24 万元,净资产 12,167.64 万元,2021 实现营业收入 57,472.87 万元,净利润 8,283.79 万元。本次划转后,世博大控预计净资产余额 1,875,470.01 万元,较 2021 年末净资产下降 0.64%;2021 年度,世博大控剔除上述划出资产后的营业收入为 130,351.81 万元,净利润为 9,091.65 万元。随着青溪花园销售收尾,世博大控在其他核心区域在建项目相继完成后投入运营,轶驿实业营业收入和利润在世博大控合并口径中的占比将明显大幅下降。

因此,本次股权划转对世博大控的生产经营不会产生实质性影响。世博大控将继续以良好的经营业绩、规范的管理,保证债券还本付息义务的履行,凭借自身的经营能力、筹资能力以及股东支持,确保较强的偿债能力。经发行人咨询评级公司,本次股权划转将不会影响发行人目前主体信用等级。

##### (2) 应对措施

世博大控作为地产集团全资子公司,基于地产集团发展战略进行优化调整,在资产、资源、经验等各方面都将得到地产集团进一步的支持,有利于公司实现整合后进一步发展。后续世博大控也将积极发挥在地产集团中的职能,可通过股权投资获取优质资源或向地产集团申请优质资产划入补充应对本次股权无偿划出可能对公司产生的影响,进一步发挥世博大控资源、资产、资金优势。债券持有人如有异议的,请于《上海世博土地控股有限公司关于无偿划转子公司上海轶驿实业有限公司 100%股权的公告》公告之日起 5 个交易日内联系发行人或受托管理人。受托管理人将按照持有人会议规则的约定,保护投资者权益,视投资者需要采取召开持有人会议等措施。

#### 5、本期债券相关机构



(1) 发行人：上海世博土地控股有限公司

地址：上海市雪野路 928 号

联系人：杨文俊、周芳

电话：021-20770776

(2) 受托管理人：中信建投证券股份有限公司

地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦北塔 2207

联系人：张迪

电话：18616549506

中信建投证券作为本次债券的受托管理人，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》的有关规定出具本受托管理事务临时报告。本报告依据公开信息及相关公告内容披露。

中信建投证券后续将密切关注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，并严格按照《公司债券受托管理人执业行为准则》、《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本次债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

(以下无正文)

（本页无正文，为《关于上海世博土地控股有限公司无偿划转子公司上海驿  
驿实业有限公司 100%股权的临时受托管理事务报告》之盖章页）

