

# 上海地产投资有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告

上海地产投资有限公司

(住所：上海市中国(上海)自由贸易试验区雪野路 928 号 4 层, 1 层 111, 112, 113 室)

债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼)

二〇二五年六月

## 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》）《公司信用类债券信息披露管理办法》《证券交易所公司债券上市规则》（以下简称“上市规则”）或《证券交易所公司债券挂牌转让规则》（以下简称“挂牌转让规则”）、上海地产投资有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）与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”）签订的《债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）、相关信息披露文件以及发行人提供的资料等，由受托管理人中信建投证券编制。中信建投证券编制本报告所引用的财务数据，引自经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2024 年度审计报告和发行人出具的 2024 年度公司债券年度报告。本报告其他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，请投资人关注并独立做出投资判断。

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。

# 目 录

一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况.....	3
二、受托管理人履职情况.....	3
三、发行人 2024 年度经营和财务状况.....	4
四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	6
五、发行人偿债意愿和能力分析.....	6
六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	7
七、债券的本息偿付情况.....	9
八、募集说明书中约定的其他义务.....	9
九、债券持有人会议召开的情况.....	9
十、发行人出现重大事项的情况.....	10
十一、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及相应成效.....	10

## 一、受托管理的公司债券（含企业债券）概况

截至 2024 年（以下简称“报告期”）末，上海地产投资有限公司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 02（以下简称“各期债券”），债券具体情况见下表：

表：受托管理债券概况

债券代码	175895.SH
债券简称	21 世控 02
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)
债券期限	3+2（年）
发行规模（亿元）	10.00
债券余额（亿元）	6.35
发行时初始票面利率	3.63%
调整票面利率时间及调整后票面利率情况（如发行人行使票面利率调整权）	根据《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)2024 年票面利率调整公告》，发行人决定将本期债券后 2 年的票面利率下调 63 个基点，即 2024 年 3 月 26 日至 2026 年 3 月 25 日本期债券的票面利率为 3.00%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。
起息日	2021 年 03 月 26 日
还本付息方式	单利计息，到期偿付
报告期付息日	2024 年 03 月 26 日（如遇法定节假日或休息日顺延）
担保方式	无担保
主体/债项评级	AAA / AAA
报告期跟踪主体/债项评级	AAA / AAA

## 二、受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》《执业行为准则》、上市规则或挂牌转让规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、信用风险状况、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。

报告期内，发行人发生重大事项。

受托管理人相应公告临时受托管理事务报告 1 次。具体情况如下：

重大事项	基本情况	受托管理人履职情况	信息披露情况
发行人单项受限资产价值超净资产百分之十	截至 2024 年 6 月末，发行人合并报表口径受限资产中存货价值 23.53 亿元，占发行人合并口径上年末净资产 184.67 亿元的比例为 12.74%；受限资产中投资性房地产价值 18.99 亿元，占发行人合并口径上年末净资产 184.67 亿元的比例为 10.28%	受托管理人通过月度重大事项排查获知发行人发生了该等重大事项，及时开展了进一步核查，通过询问发行人，获得解释说明和相关证据，确认该重大事项属实，督促发行人发布临时公告	就此事项，受托管理人已披露了临时受托管理事务报告

### 三、发行人 2024 年度经营和财务状况

#### （一）发行人 2024 年度经营情况

发行人主要经营范围为一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；物业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务；市场营销策划；财务咨询；工程管理服务；酒店管理；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

发行人业务开展情况如下：

表：分业务板块收入成本情况

单位：亿元

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商用房屋租赁	4.7	4.55	3.04	50.52	4.08	2.91	28.63	55.54
动迁房销售	0.02	0.05	-122	0.24	-	0.02	-212.72	0.09
其他	0.25	-	100	2.72	0.5	-0.07	114.02	6.77
资金管理	4.32	-	100	46.52	2.77	-	100	37.6
合计	9.3	4.6	50.49	100	7.35	2.87	61.04	100

## (二) 发行人 2024 年度财务状况

表：发行人 2024 年度主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
资产总计	3,850,847.02	3,791,924.61	1.55
负债合计	2,054,631.88	1,945,273.22	5.62
所有者权益合计	1,796,215.14	1,846,651.39	-2.73
归属母公司所有者权益合计	1,782,487.81	1,831,463.45	-2.67
营业收入	92,974.89	73,536.33	26.43
营业成本	46,034.41	28,651.68	60.67
营业利润	2,954.98	2,014.83	46.66
利润总额	3,025.95	8,631.75	-64.94
净利润	-419.34	3,250.02	-112.90
归属母公司所有者的净利润	1,041.27	3,250.03	-67.96
经营活动产生的现金流量净额	73,551.84	219,180.44	-66.44
投资活动产生的现金流量净额	-51,801.61	1,805.98	-2,968.34
筹资活动产生的现金流量净额	-8,066.67	-211,674.35	不适用
现金及现金等价物净增加额	13,683.55	9,312.07	46.94
EBITDA 利息保障倍数			
资产负债率 (%)	53.36	51.30	4.01

项目	2024 年度/末	2023 年度/末	增减变动情况 (%)
流动比率	1.88	7.61	-75.32
速动比率	1.52	5.85	-73.96

#### 四、发行人募集资金使用及专项账户运作情况

##### （一）募集资金使用情况

21 世控 02 已于本次报告期前使用完毕，本报告期不涉及应说明的使用情况。

报告期内，发行人不涉及调整募集资金用途。

报告期内，发行人不涉及临时补流情况。

##### （二）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募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转，并进行专项管理。

报告期内，发行人募集资金专项账户运行正常。

##### （三）固定资产投资项目

各期债券募集资金用途不涉及固定资产投资项目。

#### 五、发行人偿债意愿和能力分析

##### （一）发行人偿债意愿分析

按照合并报表口径，2023 年度和 2024 年度，发行人营业收入分别为 73,536.33 万元和 92,974.89 万元，净利润分别为 3,250.02 万元和 -419.34 万元。2023 年度和 2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 219,180.44 万元和 73,551.84 万元。总体来看，发行人经营情况稳定，运作规范，偿债意愿未发生重大不利变化。

##### （二）发行人偿债能力分析

报告期内，发行人盈利能力、资产负债结构、融资能力和现金流基本稳定，未发生影响偿债能力的重大不利变化。

发行人现持有已注册待发行公司债券批文规模 35.35 亿元、非金融企业债务

融资工具批文规模 10.00 亿元。必要时，还可通过注册发行新的公司债券、非金融企业债务融资工具募集资金偿还存续债务。

## 六、内外部增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

### （一）内外部增信机制的变动情况及有效性分析

中信建投证券受托管理的发行人存续债券中，无债券设有增信机制安排。本报告期内，各期债券增信机制及有效性无变化。

### （二）偿债保障措施及变动情况

21 世控 02 设置偿债保障措施情况如下：

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

#### “（一）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书第八节“债券持有人会议”。

#### （二）聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由中信建投证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

#### （三）设立募集资金专户

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，保障投资者利益，发行人聘请上海银行股份有限公司浦西分行作为本期债券账户监管人，发行人在账户监管人处开立募集资金专户。

发行人开立募集资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

发行人与上海银行股份有限公司浦西分行签订了《上海世博土地控股有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券专项账户及资金监管协议》，规定上海银行股份有限公司浦西分行监督募集资金的使用情况。

发行人将根据《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、发行人《公司章程》及其他相关法律、法规、规章的规定以及《募集说明书》的约定，履行专项账户持续信息披露义务。

#### （四）严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### （五）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结；发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；发行人发生可能导致不符合公司债券上市交易/挂牌转让的条件；发行人主体或债券信用评级发生变化；保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人拟变更募集说明书的约定；发行人提出债务重组方案；

其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。”

报告期内，21 世控 02 偿债计划及偿债保障措施未发生重大变化。

### （三）偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人设立专项偿债账户，制定《债券持有人会议规则》，设立专门部门负责债券偿付工作，严格履行信息披露义务。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。

## 七、债券的本息偿付情况

### （一）本息偿付安排

债券代码	债券简称	还本付息方式	付息日	债券期限	到期日
175895.SH	21 世控 02	单利计息，到期偿付	每年 3 月 26 日付息	3+2（年）	2026 年 03 月 26 日

注：付息日如遇非交易日，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。

### （二）报告期内本息偿付情况

报告期内，受托管理人在本息偿付前已及时提示并督促发行人按时履约，足额偿付资金，未发生发行人不能按期偿还债务的情况。发行人报告期内本息偿付情况如下：

债券代码	债券简称	报告期内本息偿付情况
175895.SH	21 世控 02	发行人已于 2024 年 03 月 26 日按时完成上年度付息兑付工作

## 八、募集说明书中约定的其他义务

无。

## 九、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、发行人出现重大事项的情况

报告期内，发行人出现重大事项，均已按相关要求发布相应临时公告。详情请见本报告“二、公司债券受托管理人履职情况”。

## 十一、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及相应成效

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

（此页无正文，为《上海地产投资有限公司公司债券 2024 年度受托管理事务报告》之盖章页）

中信建投证券股份有限公司

2025年06月30日

