股票简称：上实发展　　股票代码：600748

上海实业发展股份有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号）

2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要

（面向合格投资者）

主承销商、债券受托管理人

中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2019年4月18日

声明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/上实发展	指	上海实业发展股份有限公司
我国/中国	指	中华人民共和国
本次发行	指	根据发行人2019年1月18日召开的公司2019年第一次临时股东大会表决通过的有关决议，向合格投资者公开发行不超过人民币18亿元公司债券的行为
本次债券/本次公司债券	指	经发行人2019年1月18日召开的公司2019年第一次临时股东大会表决通过，向合格投资者公开发行的不超过人民币18亿元的公司债券
本期债券/本期公司债券	指	上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的发行
证监会/中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商/债券受托管理人/中信证券	指	中信证券股份有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
会计师事务所/上会会所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/国浩	指	国浩律师（上海）事务所
资信评级机构/中诚信	指	中诚信证券评估有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
会议召集人	指	债券持有人会议的召集人
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	中国证监会于2015年1月15日发布的《公司债券发行与交易管理办法》
《监管函》	指	《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
《债券受托管理协议》/受托管理协议	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
公司章程	指	上海实业发展股份有限公司章程
股东大会	指	上海实业发展股份有限公司股东大会
董事会	指	上海实业发展股份有限公司董事会
最近三年/报告期	指	2016年、2017年及2018年
上实地产	指	上实地产发展有限公司
上海实业控股	指	上海实业控股有限公司
上海上实	指	上海上实（集团）有限公司
上实集团	指	上海实业（集团）有限公司
上海市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会，为公司实际控制人
上实龙创	指	上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司

如无特别说明，本募集说明书摘要中引用的发行人财务数据均为发行人的合并报表财务数据。

本募集说明书摘要中的数值若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）本期债券发行核准情况

2018年12月28日，公司第七届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司符合向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》等议案。

2019年1月18日，公司2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司符合向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券方案的议案》等议案，批准公司公开发行不超过18亿元（含18亿元）的公司债券。

2019年3月22日，经中国证监会证监许可【2019】471号文核准，公司获准向合格投资者公开发行不超过18亿元（含18亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定本次债券的发行时间、发行规模及发行条款。

（二）本期债券基本条款

1、发行主体：上海实业发展股份有限公司。

2、债券名称：上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模：本期债券发行规模为不超过8.90亿元（含8.90亿元）。

4、票面金额：人民币100元。

5、发行价格：按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第3年末调整本期债券存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第25个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

9、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照市场情况确定。

10、还本付息的期限和方式：本期公司债券按年付息，不计复利，到期一次还本付息。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

11、起息日：2019年4月24日。

12、付息日：2020年至2024年间每年的4月24日为上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2020年和2022年每年的4月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为2024年4月24日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。如投资者在债券存续期第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2022年4月24日（如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日）。

14、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

15、支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

16、担保事项：本期公司债券无担保。

17、主承销商：中信证券股份有限公司。

18、债券受托管理人：中信证券股份有限公司。

19、发行方式：本期债券面向合格投资者公开发行，发行对象为符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》规定的合格投资者。

20、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

21、本期募集资金专项账户：本期公司债券募集资金到位后将存放于公司董事会或董事会授权人士决定的专项账户中，用于本期公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

22、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。中诚信证券评估有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

23、拟上市地：上海证券交易所。

24、募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务。

25、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日期：2019年4月19日

发行首日：2019年4月23日

预计发行期限：2019年4月23日至2019年4月24日

（二）本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

三、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海实业发展股份有限公司

法定代表人：曾明

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号

联系人：胡文魄、张梦珣

电话：021-53858686

传真：021-53858879

（二）主承销商

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目经办人：艾华、王康、黄应桥、唐于朝、朱晔

电话：021-20262229

传真：021-20262344

（三）律师事务所

名称：国浩律师（上海）事务所

律师事务所负责人：李强

住所：上海市北京西路968号嘉地中心23-25层

经办律师：徐晨、高菲

电话：021-52341668

传真：021-52343320

（四）会计师事务所

名称：上会会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张晓荣

住所：上海市静安区威海路755号25层

签字注册会计师：张晓荣、胡治华

电话：021-52920000

传真：021-52921369

（五）资信评级机构

名称：中诚信证券评估有限公司

负责人：闫衍

住所：上海市黄浦区西藏南路760号安基大厦21楼

联系人：樊春裕、张丽华

电话：021-5101-9090

传真：021-6033-0991

（六）债券受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

项目经办人：艾华、王康、黄应桥、唐于朝、朱晔

电话：021-20262229

传真：021-20262344

（七）监管银行

（1）名称：上海浦东发展银行第一营业部（募集资金专项账户和偿债资金专户监管银行）

住所：上海市中山东一路12号

负责人：翁维文

联系人：陈至远

电话：021-61618513

传真：021-63296544

（2）名称：中国光大银行股份有限公司上海静安支行（募集资金专项账户监管银行）

住所：上海市静安区新闸路955号

负责人：王华

联系人：黄嘉俊

电话：021-63797892

传真：021-63797884

（八）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：蒋锋

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（九）本期债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号

总经理：聂燕

电话：021-68870172

传真：021-38874800

四、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至2018年12月31日，本次发行主承销商中信证券持有发行人62,981,222股股份，占发行人总股本的3.41%，为发行人第五大股东。截至2018年12月31日，中信证券股份有限公司资产管理业务股票账户持有“14上实01”公司债100,000张，中信证券股份有限公司自营业务股票账户持有“14上实02”公司债1,200,000张，中信证券股份有限公司资产管理业务股票账户持有“14上实02”公司债700,000张。

除上述情况外，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。系。

五、投资者承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书及其摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由中信证券担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了中诚信对本期债券的资信情况进行评级。根据中诚信2019年4月4日出具的《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。

二、本期债券信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信评定“上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）”信用级别为AA+，该级别反映了本期债券债券安全性很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。中诚信评定发行主体上海实业发展股份有限公司主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，该级别反映了受评主体偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、正面事项

（1）股东实力雄厚。公司间接控股股东上海实业控股有限公司（以下简称“上海实业控股”）为上海实业（集团）有限公司（以下简称“上海实业”）旗下房地产开发、基建及消费品的重要运营平台。上海实业是上海市政府在香港的窗口企业，其总资产、营业收入等指标在上海国资系统企业中位于前列，规模优势突出。

（2）较丰富的区域房地产项目运作经验。经过十余年发展，公司在上海、青岛、杭州、成都、天津等地成功运作多个房地产项目，逐渐形成了“海上海”、“海上湾”、“海上纳提”等较为成熟的产品线，累积了较为丰富的区域房地产开发经验。

（3）优质的商业物业资源。上实发展在上海、青岛等城市的核心地区拥有多处优质商业物业，可为公司贡献稳定增长租金收入的同时具备较大的升值潜力，此外亦能为公司融资创造条件。

（4）财务结构稳健。公司秉承稳健经营策略，近年来债务规模较为稳定，期限结构合理，财务杠杆保持在较好水平。同时公司营收规模和利润水平稳步增长，经营所得可对其债务本息形成较好覆盖。

2、关注事项

（1）区域布局集中度高。截至2018年末，公司在建拟建项目主要分布于泉州、上海、杭州、湖州及苏州等城市，其经营业绩易受上述区域房地产市场环境及政策影响，面临较高的区域集中度风险。

（2）签约销售额波动明显。近年来受区域房地产市场环境及公司调整销售策略影响，签约销售额下降明显。2016-2018年公司分别实现签约销售金额109.90亿元、53.04亿元及52.50亿元。

（3）新项目获取节奏较慢。近年来出于谨慎性考虑，公司新项目获取节奏较慢。截至2018年末，公司仅有1个位于上海青浦区的拟建项目，未来土地储备获取情况值得关注。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信证券评估有限公司网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

（四）发行人最近三年公司债券评级结果差异说明

最近三年，发行人在境内发行债券、债务融资工具委托进行资信评级的情况如下：

债券简称	发行规模（亿元）	发行时票面利率	期限（年）	到期日	债券类型	截至2018年末兑付情况	评级机构	发行时主体评级及债项评级	最新跟踪评级出具时间、主体评级及债项评级
14上实01	10.00	4.92%	5（3+2）	2020-03-23	一般公司债	2018年3月回售并兑付了1.98亿元，目前尚剩余8.02亿元未到期兑付，未回售部分利率调整为5.69%	中诚信证券评估有限公司	AA/AA	2019年4月4日/AA+/AA+
14上实02	10.00	3.23%	5（3+2）	2021-03-11	一般公司债	尚未到期兑付	中诚信证券评估有限公司	AA/AA	2019年4月4日/AA+/AA+
15上实发MTN001	10.00	4.95%	3	2018-06-16	一般中期票据	已兑付	中诚信国际信用评级有限责任公司	AA/AA	2017年5月26日/AA+/AA+

在“14上实01”和“14上实02”的跟踪评级期限内，中诚信证券评估有限公司于2017年5月25日分别出具《上海实业发展股份有限公司2014年公司债券（第一期）跟踪评级报告（2017）》（编号：信评委函字【2017】跟踪164号）和《上海实业发展股份有限公司2014年公司债券（第二期）跟踪评级报告（2017）》（编号：信评委函字【2017】跟踪165号），发行人的主体信用等级上调为AA+，“14上实01”和“14上实02”的信用等级上调为AA+。

中诚信证券评估有限公司认为：2016年，在房地产行业宽松的政策环境作用下，上实发展积极盘活项目库存、加速去化，房地产销售业绩大幅增长，待结算资源规模亦大幅上升。同时，公司完成非公开发行股票，增厚了所有者权益，且所收购的上海上投控股有限公司和上海龙创节能系统股份有限公司（现已更名为上海上实龙创智慧能源科技股份有限公司）对公司收入的贡献已经显现。此外，公司在上海等城市拥有优质的商业物业，为公司带来稳定租金收入的同时亦具有较大的升值潜力，能对公司长期发展起到一定的支撑作用。但中诚信证券评估有限公司关注到公司面临一定的去化压力和资金压力等因素可能对公司经营及整体信用状况造成的影响。综上，中诚信上调上实发展主体信用等级至AA+，评级展望为稳定；上调“14上实01”和“14上实02”信用等级至AA+。

在“15上实发MTN001”的跟踪评级期限内，中诚信国际信用评级有限责任公司于2017年5月26日出具《上海实业发展股份有限公司2017年度跟踪评级报告》（编号：信评委函字【2017】跟踪0098号），发行人的主体信用等级由AA上调为AA+，评级展望为稳定，将“15上实发MTN001”的债项信用等级由AA上调为AA+。

中诚信国际信用评级有限责任公司认为上述级别上调主要基于以下原因：受益于2016年前三季度房地产市场宽松的政策环境，加之上实发展积极盘活项目库存、加速去化，2016年公司房地产销售业绩大幅增长，实现合同签约销售面积75.00万平方米和合同销售额109.90亿元。受益于良好的销售回款以及谨慎的土地购置策略，2016年公司经营活动净现金流为大幅净流入，当期末公司货币资金余额大幅增长，净债务规模较小，总资本化比率处于行业内较低水平。同时，投资性物业租金及物业管理为公司提供稳定的现金流入。此外中诚信国际信用评级有限责任公司也关注到楼市调控措施、房地产市场分化持续，上实发展在建项目未来资本支出压力较大等因素对公司经营及整体信用状况的影响。

发行人本期公开发行公司债券聘请中诚信证券评估有限公司进行主体信用评级、债项信用评级以及后续的跟踪评级。经中诚信综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为AA+。

三、主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2018年12月31日，发行人获得的银行授信额度为153亿元，尚有29.7亿元额度未使用。

（二）最近三年与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

公司在最近三年与主要客户发生业务往来时，没有出现过严重违约现象。

（三）最近三年发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

最近三年，发行人发行的债券、其他债务融资工具情况如下：

发行主体	发行时间	债券类型	发行金额（亿元）	期限（年）	发行时利率	截至2018年末兑付情况
上实发展	2016-03-10	一般公司债	10	5（3+2）年	3.23%	尚未到期兑付
上实发展	2015-03-23	一般公司债	10	5（3+2）年	4.92%	2018年3月回售并兑付了1.98亿元，目前尚剩余8.02亿元未到期兑付，未回售部分利率调整为5.69%
上实发展	2015-06-15	一般中期票据	10	3	4.95%	已到期兑付

（四）发行人前次发行公司债券的募集资金使用情况

经中国证监会“证监许可[2015]375号”文件核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币20.00亿元的公司债券。发行人分别于2015年3月和2016年3月发行规模为10.00亿元和10.00亿元的公司债券。截至2018年9月30日，发行人已按照当期募集说明书中的约定使用上述公开发行的20.00亿元公司债券，募集资金已使用完毕。

（五）本次发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至2018年12月31日，发行人合并口径累计公开发行公司债券余额为9.12亿元，占发行人截至2018年12月31日经审计合并财务报表口径所有者权益的比例为8.04%，未超过发行人净资产的40%。

本次债券经证监会核准并全部发行完毕后，发行人合并口径累计公开发行公司债券余额将为27.12亿元，占发行人截至2018年12月31日经审计合并财务报表口径所有者权益的比例为23.90%，未超过发行人净资产的40%。

（六）发行人最近三年合并报表口径下主要财务指标

财务指标	2018年度/末	2017年度/末	2016年度/末
流动比率（倍）	1.87	1.98	2.04
速动比率（倍）	0.51	0.82	0.93
资产负债率（合并）	69.69%	70.47%	70.79%
扣除预收账款后的资产负债率	48.31%	49.18%	52.72%
贷款偿还率	100%	100%	100%
EBITDA利息保障倍数	2.70	2.83	2.16
利息偿付率	100%	100%	100%

上述各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=总负债/总资产

4、扣除预收账款后的资产负债率=（总负债-预收账款）/总资产

5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

6、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/利息支出，其中利息支出=计入财务费用的利息支出+资本化利息支出

7、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节发行人基本情况

一、公司概况

1、公司名称：上海实业发展股份有限公司

2、英文名称：SHANGHAI INDUSTRIAL DEVELOPMENT CO.,LTD.

3、法定代表人：曾明

4、设立日期：1996年9月19日

5、注册资本：人民币1,844,562,892元

6、实缴资本：人民币1,844,562,892元

7、住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号

8、办公地址：上海市淮海中路98号金钟广场20楼

9、邮政编码：200021

10、信息披露事务负责人：胡文魄、张梦珣

11、信息披露事务负责人联系方式：

电话：021-53858686

传真：021-53858879

电子邮箱：sid748@sidlgroup.com

12、所属行业：根据《国民经济行业分类》（GB/T4754-2011）的行业划分标准，发行人属于“房地产开发经营”，行业代码为K7010

13、经营范围：房地产开发、房地产经营、与房地产业务相关的信息咨询服务、国内贸易（上述经营范围不涉及前置审批项目）。【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】

14、统一社会信用代码：91310000132278 83X9

二、公司设立及报告期内实际控制人变化情况

（一）公司的设立、上市及股本变动情况

1、发行人设立及上市情况

本公司前身为上海浦东不锈薄板股份有限公司（以下简称“浦东不锈”）。1995年12月，上海市经济委员会沪经企（1995）608号《上海市经委关于同意设立上海浦东不锈薄板公众募集股份有限公司的批复》，批准上海浦东钢铁（集团）有限公司（以下简称“浦钢公司”）作为发起人并以其所属冷轧薄板分厂和热轧薄板分厂为主体，以社会募集方式设立股份有限公司。该公司成立于1996年9月19日，成立时的主营业务为生产、加工、销售各类冷轧不锈薄板、热轧薄板及延伸制品。

[1]上海浦东钢铁（集团）有限公司于1996年5月由上海第三钢铁厂改制组建而成。

经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]139号文和证监发字[1996]140号文批准，公司发行股票共计6,000万股，其中向社会公开发行5,400万股，向公司职工发行600万股。本次发行后，公司的股权结构如下表所示：

股权种类	持股数（万股）	持股比例（%）
1.国家股	4,020.60	16.75
2.国有法人股	13,979.40	58.25
3.社会公众股	6,000.00	25.00
其中：公司职工股	600.00	2.50
合计	24,000.00	100.00

经上海证券交易所上证上（1996）字第077号文审核批准，本公司发行的5,400万股社会公众股于1996年9月25日在上海证券交易所挂牌交易，内部职工股600万股于1997年3月25日上市交易。

2、发行人上市后股权变动情况

（1）1997年送股

1997年4月，经股东大会审议通过，浦东不锈实施1996年度利润分配方案，按每10股送1股向全体股东共派送24,000,000股，公司总股本增至264,000,000股。

（2）1998年配股

1998年8月，浦东不锈以1997年末总股本264,000,000股为基数，向全体股东每10股配2.7272股，实际共计配股50,413,527股，公司总股本增至314,413,527股。

（3）1998年送股

1998年10月，经股东大会审议通过，浦东不锈实施1998年中期利润分配方案，以1998年8月配股后的总股本314,413,527股为基数，按每10股送1.6793170606股向全体股东共派送52,800,000股，公司总股本增至367,213,527股。

（4）1999年送股及转增

1999年6月，经股东大会审议通过，浦东不锈实施1998年度利润分配方案，以1998年末总股本367,213,527股为基数，向全体股东每10股送3股，公积金每10股转增3股，公司总股本增至587,541,643股。

（5）2000年大股东变更

2000年5月20日，浦东不锈第一大股东浦钢集团与中国华融资产管理公司、中国信达资产管理公司签订了债转股协议，三家企业共同出资成立上海三钢有限责任公司（以下简称“三钢公司”）。该等债转股事宜并经原国家经济贸易委员会国经贸产业[2000]1086号文批准。浦钢集团所持有的345,671,808股浦东不锈国有法人股作为出资转入三钢公司，浦东不锈的第一大股东从而变更为三钢公司。1998年11月17日，根据国务院国函[1998]96号《关于组建上海宝钢集团公司有关问题的批复》，上海宝山钢铁（集团）公司吸收合并上海冶金控股（集团）公司和上海梅山（集团）有限公司，并更名为上海宝钢集团公司，原上海冶金控股（集团）公司依法注销。

2000年11月25日，根据财政部财企[2000]499号《关于上海冶金控股（集团）公司和上海梅山（集团）有限公司资产划转问题的通知》，浦东不锈84,899,814股国家股划转由宝钢集团持有。

（6）2003年重大资产重组

浦东不锈原股东上海三钢有限责任公司和上海宝钢集团公司（以下简称“宝钢集团”）于2002年9月25日和上海上实签署了《股权转让协议》，三钢公司和宝钢集团分别将持有本公司全部国有法人股345,671,808股（占总股本的58.83%）及国家股84,899,814股（占总股本的14.45%）转让给上海上实。股权转让完成后，三钢公司和宝钢集团不再持有本公司股份，上海上实持有本公司430,571,622股股份（占本公司总股本的73.28%），股份性质为国有法人股，成为公司第一大股东。

随后，经公司2002年12月30日召开的股东大会审议通过，浦东不锈实施重大资产重组，将钢铁主业资产出售给三钢公司，同时收购上海上实及其下属企业的房地产类资产，由冶金企业转型为以房地产开发和经营为主的综合性企业。在本次重大资产重组中，公司出售资产为84,208.95万元，购买资产为84,231.61万元。同时，公司名称由“上海浦东不锈薄板股份有限公司”变更为“上海实业发展股份有限公司”，经营范围变更为：房地产开发和经营，实业投资，资产经营，国内贸易，信息服务（上述经营范围不涉及前置审批项目）。经上海证券交易所核准，自2003年3月3日起，公司证券简称由“浦东不锈”变更为“上实发展”。

经过此次股权转让后，公司的股权结构如下表所示：

股权种类	持股数（股）	持股比例（%）
1.国有法人股（上海上实）	430,571,622	73.28
2.社会公众股	156,970,021	26.72
合计	587,541,643	100.00

（7）2005年送股

2005年12月25日，经相关股东会议审议通过，上实发展实施股权分置改革，由控股股东上海上实向股权分置改革方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每10股送3.2股股票。股权分置改革完成后，上实发展总股本587,541,643股实现全流通。

（8）2008年非公开发行股票暨重大资产重组

（下转A11版）

上海实业发展股份有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路1085号）

2019年公开发行公司债券（第一期）发行公告

主承销商/ 簿记管理人

中信证券股份有限公司 CITIC Securities Company Limited

（住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座）

签署日期：2019年4月18日

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要提示

1、上海实业发展股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“本公司”）面向合格投资者公开发行不超过人民币18亿元的公司债券（以下简称“本次债券”）已获得中国证券监督管理委员会证监许可【2019】471号文核准。

发行人本次债券采用分期发行的方式，本次发行为本次债券项下第一期债券，债券名称为“上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）”（以下简称“本期债券”）。本期债券发行总规模不超过8.90亿元（含8.90亿元）。

本期债券简称为19上实01，债券代码为155364。

2、经中诚信证券评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券评级为AA+。本期债券上市前，发行人最近一期末（截至2018年12月31日）合并报表中的所有者权益为1,134,515.35万元；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为70,751.87万元（2016年度、2017年度及2018年度合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本期债券一年利息的1.5倍。发行人在本期发行前的财务指标符合相关规定。

3、本期债券无担保。

4、根据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关管理规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购，本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。

5、本期债券发行总规模不超过8.90亿元（含8.90亿元）。

6、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第3年末调整本期债券存续期后2年的票面利率。发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第25个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

8、本期债券票面利率询价区间为：3.50%-4.50%。最终票面利率将根据网下簿记建档结果确定。

发行人和主承销商将于2019年4月22日（T-1日）向网下投资者进行利率询价，并根据网下簿记建档结果确定本期债券的最终票面利率及最终发行规模。发行人和主承销商将于2019年4月23日（T日）在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上公告本期债券的最终票面利率及最终发行规模，敬请投资者关注。

9、本期债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行配售。具体发行安排将根据上海证券交易所的相关规定进行。具体配售原则请详见本公告之“三、网下发行”之“（六）配售”。

10、发行人主体信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+，本期债券不符合进行新质押式回购交易的条件。

11、网下发行仅面向合格投资者。合格投资者通过向主承销商（簿记管理人）提交《网下利率询价及认购申请表》的方式参与网下询价申购。合格投资者网下最低申购金额为1,000万元（含1,000万元），超过1,000万元的必须是100万元的整数倍。

12、投资者不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证监会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。

13、凡认购本期债券的投资者，均视同自愿接受本公告中对本期债券发行的各项权利义务的约定。敬请投资者注意本公告中本期债券的发行方式、发行对象、发行数量、发行时间、申购办法等具体规定。

14、发行人将在本期债券发行结束后尽快办理有关上市手续，本期债券具体上市时间另行公告。本期债券可同时在上海证券交易所集中竞价系统和固定收益证券综合电子平台上市交易，不在上海证券交易所以外的市场上市交易。

15、本公告仅对本期债券发行的有关事宜进行说明，不构成针对本期债券的任何投资建议。投资者欲详细了解本期债券情况，请仔细阅读《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》。有关本次发行的相关资料，投资者亦可到上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查询。

16、有关本次发行的其他事宜，发行人和主承销商将视需要在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）上及时公告，敬请投资者关注。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

上实发展、发行人、公司、本公司	指	上海实业发展股份有限公司
本期债券	指	上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《上海实业发展股份有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
资信评级机构/中诚信/中诚信证评	指	中诚信证券评估有限公司
发行人律师/国浩	指	国浩律师（上海）事务所
会计师事务所/上会会所	指	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
合格投资者	指	具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上