
上海浦东土地控股(集团)有限公司

(住所: 上海市中国(上海)自由贸易试验区丁香路 716
号 5 幢)

2020 年公开发行公司债券(第三、四期) 年度受托管理事务报告

(2020 年度)

债券受托管理人



申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD.

二〇二一年六月

申万宏源证券有限公司作为上海浦东土地控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三、四期）（以下简称“本期债券”）的受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注本期债券进展情况及对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海浦东土地控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三期）募集说明书》、《上海浦东土地控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券（第四期）募集说明书》及《上海浦东土地控股（集团）有限公司债券受托管理协议》，现就本期债券 2020 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券 2020 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等编制本报告。

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申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

第一章	受托债券的基本情况	1
第二章	受托管理人履行职责的情况	4
第三章	发行人年度内的经营和财务状况	5
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	12
第五章	发行人内外部增信措施或者偿债保障措施	14
第六章	发行人债券持有人会议召开情况	16
第七章	受托公司债券利息偿付情况	17
第八章	受托公司债券信用评级情况	18
第九章	受托公司债券重大事项	19

第一章 受托债券的基本情况

一、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2203 号文注册，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 70 亿元公司债券。

2、债券名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）。

3、债券简称：“20 浦土 03”；债券代码：175277.SH。

4、发行规模：人民币 15 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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、债券利率：本期债券票面利率为 3.77%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 10 月 22 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 10 月 22 日至 2025 年 10 月 21 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 10 月 22 日至 2023 年 10 月 21 日。

11、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。

12、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 10 月 22 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 22 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 22 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。上海新世纪资信评估投资服务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。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：“20 浦土 03” 由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

二、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第四期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]2203 号文注册，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 70 亿元公司债券。

2、债券名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）。

3、债券简称：“20 浦土 04”；债券代码：175461.SH。

4、发行规模：人民币 15 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，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、债券利率：本期债券票面利率为 3.99%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 25 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 25 日至 2025 年 11 月 24 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日。

11、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。

12、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 11 月 25 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 11 月 25 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 11 月 25 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。上海新世纪资信评估投资服务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。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：“20 浦土 04” 由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

第二章 受托管理人履行职责的情况

作为本期债券的受托管理人，申万宏源证券按照《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》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

一、年度受托管理事务报告

本次年度受托管理事务报告为受托管理人为本期债券出具的首次年度受托管理事务报告。

二、临时受托管理事务报告

2020年11月6日，申万宏源证券在上海证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券重大事项之临时受托管理事务报告》，就上海浦东土地控股（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十进行了披露。

第三章 发行人 2020 年度经营和财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年度审计报告》（天职业字[2021]7393 号），发行人经营和财务状况如下：

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司
- 2、成立日期：1992 年 08 月 27 日
- 3、法定代表人：严炯浩
- 4、注册资本：44.00 亿元
- 5、经营范围：房地产开发经营，市政公用建设工程施工（凭资质），园林绿化，对轨道交通项目的投资，资产管理，投资咨询（除经纪），物业管理，农作物、花卉、苗木的种植，食用农产品（不含生猪产品）、花卉、苗木的销售。【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】。
- 6、主营业务情况：房地产开发经营、经营性物业、土地开发。
- 7、实际控制人：上海浦东开发（集团）有限公司。

二、发行人 2020 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人 2020 年实现营业总收入 19.15 亿元，同比增长 70.75%，其中主营业务收入 19.15 亿元，同比增长 70.75%；实现净利润 7.77 亿元，同比增长 23.47%。

（二）主要业务板块经营情况

发行人主营业务主要由自营土地开发、房产销售、经营性物业三大业务板块组成。

最近两年发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
土地开发	921.79	50,795.80	-98.19	公司上年收到土储中心的土地补偿款 5.07 亿，本年只收到零星土地补偿款 900 余万元。
房产销售	167,006.19	34,902.97	378.49	确认三八河项目销售收入

				所致。
经营性物业	17,870.97	19,117.79	-6.52	
商品销售	0.09	0.47	-80.85	饮料贩卖机收入，本年及上年收入金额均较小，变动绝对值很小。
公园管理	193.96	10.43	1,759.64	本年新场古镇停车场收入较上年增长所致。
其他	4,252.74	2,946.99	44.31	子公司上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司本年房屋征收管理费收入较上年增加所致。
其他业务小计	1,230.94	4,366.49	-71.81	公司上年收到高行镇周桥村界路生产队地块土地开发资金补偿费 3,300.00 余万元，本年无此项收入。
合计	191,476.69	112,140.94	70.75	

数据来源：根据发行人年度报告数据整理。

最近两年发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
土地开发	0.00	30,089.75	-100.00	上年浦东足球场土地成本结转 3 亿元，而本年没有该项支出。
房产销售	101,589.37	6,157.22	1,549.92	确认收入对应结转成本所致。
经营性物业	10,114.82	11,030.71	-8.30	
商品销售	0.00	0.00	-	
公园管理	0.00	0.00	-	
其他	4,931.41	3,551.64	38.85	本期征收项目增加，导致相应成本增加。
其他业务小计	143.75	334.50	-57.03	上年度公司子公司上海联安实业公司营业成本下降。
合计	116,779.35	51,163.82	128.25	

数据来源：根据发行人年度报告数据整理。

1、土地开发板块

发行人土地开发业务 2020 年营业收入与上年同比下降 98.19%，主要系公司上年收到土储中心的土地补偿款 5.07 亿，本年只收到零星土地补偿款 900

余万元；营业成本与上年同比下降 100.00%，主要系上年浦东足球场土地成本结转 3 亿元，而本年没有该项支出；毛利率与上年同比增加 145.32%，主要系浦东足球场被土储收回结转的损益。

2、房产销售板块

发行人房产销售业务 2020 年营业收入与上年同比增加 378.49%，主要系确认三八河项目销售收入所致；营业成本与上年同比增加 1,549.92%，主要系确认收入对应结转成本所致；毛利率与上年同比下降 52.44%，主要系上年房产销售业务系销售二手房，取得时间较早，取得时成本较低，故房产销售毛利较高。

3、商品销售板块

发行人商品销售业务 2020 年营业收入较上年同期下降 80.85%，主要系饮料贩卖机收入，本年及上年收入金额均较小，变动绝对值很小。

4、公园管理业务板块

发行人公园管理业务 2020 年营业收入较上年同期增加 1,759.64%，主要系本年新场古镇停车场收入较上年增长所致。

三、发行人 2020 年度财务情况

（一）合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：万元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
货币资金	460,068.94	360,783.80	27.52	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	2,248.58	1,563.61	43.81	注 1
预付款项	843.50	25.27	3,237.83	注 2
其他应收款	711,242.27	709,503.31	0.25	-
存货	1,887,799.69	1,805,977.97	4.53	-

其他流动资产	23,784.61	21,380.01	11.25	-
流动资产合计	3,085,987.59	2,899,233.97	6.44	-
可供出售金融资产	222,853.06	222,845.38	0.00	-
长期股权投资	596,309.26	505,344.86	18.00	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	269,681.18	244,185.57	10.44	-
固定资产	1,367.73	1,698.69	-19.48	-
在建工程	-	-	-	-
无形资产	47.62	83.59	-43.02	注 3
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	2,980.30	2,948.31	1.09	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,276,807.81	1,160,675.05	10.01	-
资产总计	4,362,795.40	4,059,909.01	7.46	-

注 1：主要系新增与上海市浦东新区房屋征收事务中心、上海轨道交通十四号线发展有限公司的应收账款所致。

注 2：主要系新增与上海世纪公园管理有限公司的预付款所致。

注 3：主要系公司本期软件等无形资产摊销较多所致。

2019 和 2020 年末，发行人资产总额分别为 405.99 亿元、436.28 亿元。从结构上看，存货、其他应收款、长期股权投资为发行人资产总额的主要构成部分。其中，预付账款、无形资产、应收账款变动比例较大。

2、主要负债情况

单位：万元、%

项目	2020 年末	2019 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
短期借款	8,000.00	77,800.00	-89.72	注 1
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	1,736.52	1,709.44	1.58	-
预收款项	420,460.49	399,876.39	5.15	-

应付职工薪酬	2,682.49	1,776.43	51.00	注 2
应交税费	58,051.50	27,789.09	108.90	注 3
其他应付款	180,915.73	272,687.67	-33.65	注 4
一年内到期的非流动负债	556,478.35	243,600.00	128.44	注 5
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,228,325.07	1,025,239.03	19.81	-
长期借款	293,337.34	476,976.00	-38.50	注 6
应付债券	815,050.00	495,000.00	64.66	注 7
长期应付款	212,741.77	217,041.16	-1.98	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	96,056.07	96,054.15	0.00	-
其他非流动负债	0.00	10,000.00	-100.00	注 8
非流动负债合计	1,417,185.18	1,295,071.30	9.43	-
负债合计	2,645,510.24	2,320,310.33	14.02	-

注 1：主要系公司报告期内归还到期的保证借款、信用借款等短期借款较多所致。

注 2：主要系工资、奖金、津贴和补贴较去年增加所致。

注 3：主要系公司本期应交土地增值税增加较多所致。

注 4：主要系公司本期应付普通股股利减少所致。

注 5：主要系公司一年内到期的长期借款及应付债券转入较多所致。

注 6：主要系公司债务结构变化、部分一年内到期的长期信用借款转入其他科目所致。

注 7：主要系报告期内公司新发行债券等融资规模较大所致。

注 8：主要系公司报告期内委托贷款减少所致。

2019 和 2020 年末，发行人负债总额分别为 232.03 亿元和 264.55 亿元。从结构上看，应付债券、一年内到期的非流动负债、预收款项为发行人负债总额的主要构成部分。其中，一年内到期的非流动负债、应交税费、短期借款、应付债券变动比例较大。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
----	---------	---------	--------	--------------------

营业收入	191,476.69	112,140.94	70.75	注 1
营业成本	116,779.35	51,163.82	128.25	注 2
利润总额	83,147.59	69,924.84	18.91	
净利润	77,680.71	62,913.17	23.47	
归属于母公司股东的净利润	77,680.71	62,913.17	23.47	

注 1：主要系房产销售收入较去年大幅上升所致。

注 2：主要系房产销售成本较去年大幅上升所致。

2019 年度和 2020 年度，发行人营业收入分别为 11.21 亿元和 19.15 亿元，净利润分别为 6.29 亿元和 7.77 亿元。总体来看，发行人营业收入和净利润呈稳定增长的态势。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元、%

项目	2020 年度	2019 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
经营活动产生的现金流量净额	-15,524.90	-149,489.03	-89.61	注 1
投资活动产生的现金流量净额	-29,617.98	27,261.13	-208.65	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	64,428.01	-26,433.55	343.74	注 3
期末现金及现金等价物余额	280,068.94	260,783.80	7.40	

注 1：主要系公司 2018 年度出售下属子公司上海天艺文化投资发展有限公司 58.00%股权，共计收到投资收益 36 亿余元，对应的企业所得税近 9 亿元在 2018 年度计提 2019 年度支付。

注 2：主要系报告期内公司与关联企业借款较上年大幅减所致。

注 3：主要系报告期内公司新增借款较上年大幅增加所致。

发行人合并现金流量中经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额的变化均较大。

（四）主要财务指标

单位：%、倍

项目	2020 年度 /2020 年末	2019 年度/2019 年末	同比变动比 例	变动比例超 过 30%的,说 明原因
资产负债率	60.64	57.15	6.11	
流动比率	2.51	2.83	-11.31	
速动比率	0.98	1.07	-8.41	
应收账款周转率	100.45	104.45	-3.83	
存货周转率	0.06	0.03	100.00	注 1
利息保障倍数	1.70	1.15	47.83	注 2
现金利息保障倍数	-0.14	0.02	-800.00	注 3
贷款偿还率	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率	100.00	100.00	0.00	

注 1：主要系报告期公司房产销售成本较上年大幅增加，期末存货余额未发生较大变动所致

注 2：主要系公司本年房产销售收入增加导致利润总额较上年度增长所致

注 3：主要系本年支付所得税较上年降幅较大；因此导致现金利息保障倍数较上年同期下降

2019-2020 年末，发行人资产负债率分别为 57.15 和 60.64，呈上升趋势；发行人流动比率分别为 2.83 和 2.51，速动比率分别为 1.07 和 0.98，呈下降趋势；总体比率变动较为稳定。

2019-2020 年度，发行人利息保障倍数分别为 1.15 和 1.70，呈上升趋势，主要由于公司本年房产销售收入增加导致利润总额较上年度增长。

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期债券募集资金情况

“20 浦土 03” 募集资金 15 亿元。截至 2020 年末，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还公司有息负债，剩余 0.00 亿元。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

“20 浦土 04” 募集资金 15.00 亿元，截至 2020 年末，扣除承销费用后的募集资金全部用于公司有息负债，剩余 0.00 亿元。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

二、募集资金专项账户运作情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人与上海银行股份有限公司浦东分行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券资金监管协议》。本期债券扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。该资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

三、本期债券募集资金实际使用情况

“20 浦土 03”：

截至 2020 年 12 月 31 日，“20 浦土 03” 募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，15.00 亿元募集资金用于偿还公司债务。

“20 浦土 04”：

截至 2020 年 12 月 31 日，“20 浦土 04” 募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期）募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，15.00 亿元募集资金用于偿还公司债务。

发行人严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规，履行了募集资金使用的
相关程序。

第五章 发行人内外部增信措施或者偿债保障措施

一、内外部增信措施或偿债保障措施重大情况

上海浦东开发(集团)有限公司(以下简称“浦开集团”)为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。截至 2020 年末,浦开集团对外担保的担保余额为 8 亿元,占其净资产的比例为 2.10%。

1、担保人基本信息

名称:上海浦东开发(集团)有限公司

住所:上海市浦东新区花木路 409 号

法定代表人:严炯浩

注册资本:人民币 805,000.00 万元整

成立日期:2016 年 06 月 23 日

经营范围:项目建设、运营、管理,土地综合开发,园林绿化,农作物、花卉、苗木的种植、销售,市政公用建设工程施工,物业管理,各类广告的制作、代理、发布。【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】。

2、担保人财务状况

担保人近两年财务情况

单位:亿元、%

序号	财务数据	2020 年度/末	2019 年度/末
1	总资产	809.25	772.28
2	净资产	380.37	376.51
3	营业收入	24.53	17.69
4	净利润	8.18	8.48
5	归属母公司股东的净利润	7.82	7.67

3、担保人资信状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定,上海浦东开发(集团)有限公司担保主体长期信用等级为 AAA。

截至本报告出具之日,本期债券内外部增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

二、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求,制定了《债券持有人会议规则》,并聘请

申万宏源证券有限公司担任债券受托管理人。

报告期内，受托管理人持续关注公司内外部增信机制及偿债保障措施情况。报告期内，未发现增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生重大不利变化的情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

第六章 发行人债券持有人会议召开情况

2020 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第七章 受托公司债券利息偿付情况

根据本期债券募集说明书约定，本期债券按年计息，“20 浦土 03”2021 年至 2025 年间每年的 10 月 22 日为上一计息年度的付息日。“20 浦土 04”2021 年至 2025 年间每年的 11 月 25 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

报告期内，“20 浦土 03”和“20 浦土 04”均未到付息日，尚未支付利息。

第八章 受托公司债券信用评级情况

2021 年 6 月 25 日，上海浦东土地控股（集团）有限公司收到上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海浦东土地控股（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告》【新世纪跟踪[2021]100478】，其中维持发行人主体长期信用评级为 AA+，评级展望稳定；维持“20 浦土 03”、“20 浦土 04”的债券信用等级为 AAA。

第九章 受托公司债券重大事项

一、本期债券 2020 年度涉及的重大事项

本期债券 2020 年度涉及重大事项情况如下：

序号	重大事项	是否涉及
1	发行人名称、股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等经营状况发生重大变化；	否
2	发行人主体或债券信用评级、评级公司、财务报告审计机构发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者发行人出售、转让、抵押、质押、报废重大资产或者发行人发生重大资产重组；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	是
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、刑事处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分、或者存在严重失信行为；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；发行人或者其董事、监事、高级管理人员重大违法失信，或者发行人法定代表人、董事、监事、高级管理人员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发生变更；	否

序号	重大事项	是否涉及
13	发行人拟变更募集说明书、受托管理协议的约定、债券持有人会议规则以及受托管理人；	否
14	发行人已经或者预计不能按期支付本期债券的本息；	否
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否
16	发行人提出债务重组方案的；	否
17	本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；	否
18	存在涉及发行人及其债券的重大市场传闻；	否
19	发行人已经或者预计不能按期支付本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上的；	否
20	发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或者营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司，下同）已经或者预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上的；	否
21	发行人及其合并报表范围内的重要子公司发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；	否
22	发行人丧失对重要子公司的实际控制权；	否
23	发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；	否
24	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票的上 市公司发行新股、送股、分立及其他原因引起股份变动，需要调整换股价格，或者依据募集说明书约定的修正原则修正换股价格；	否
25	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票发生重大变化，包括但不限于被风险警示、暂停、终止上市等；	否

序号	重大事项	是否涉及
26	发行人发行可交换债券的，发行人预备用于交换的股票出现司法冻结、扣划或其他权利瑕疵；	否
27	发行人发行可交换债券的，预备用于交换的股票市值出现重大不利变化，影响可交换债券增信效果；	否
28	发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；	否
29	发行人转移债券清偿义务；	否
30	发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，或中国证监会规定的其他事项。	否

二、涉及的重大事项情况

2020 年，上海浦东土地控股（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十。发行人已于 2020 年 11 月 2 日披露该情况，并对主要财务数据和新增借款的分类进行了披露。申万宏源证券于 2020 年 11 月 6 日出具了该事务的临时受托公告。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三、四期）受托管理事务报告（2020 年度）》之盖章页）

