

关于  
上海世博土地控股有限公司  
公开发行公司债券

临时受托管理事务报告

债券简称：

21 世控 02

债券代码：

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



中信建投证券股份有限公司  
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2022 年 1 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）控股股东及实际控制人变更背景

根据上海世博土地储备中心与上海地产（集团）有限公司签订的《上海市产权交易合同》，上海世博土地储备中心将其持有的发行人58.72%股权作价7,093,171,157.95元转让给上海地产（集团）有限公司。

### （二）控股股东及实际控制人变更情况

截至本报告出具日，上海地产（集团）有限公司持有发行人100%的股权，上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产（集团）有限公司100%的股权。

本次股权变更前，上海世博土地储备中心持有公司58.72%的股权，为发行人的控股股东和实际控制人，上海地产（集团）有限公司持有发行人41.28%的股权。本次股权变更后，上海地产（集团）有限公司持有发行人100%的股权，上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产（集团）有限公司100%的股权。发行人控股股东变更为上海地产（集团）有限公司，实际控制人变更为上海市国有资产监督管理委员会。

上述事项已于2021年12月2日完成工商登记变更。

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公开发行公司债券临时受托管理事务报告》之盖章页)

