

债券简称：20 浦土 03

债券代码：175277

债券简称：20 浦土 04

债券代码：175461

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
重大资产抵押
的临时受托管理事务报告

债券受托管理人：

申万宏源证券有限公司

二〇二五年八月

申万
宏源

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源”）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》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则》、《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》、《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》、《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》、公开信息披露文件以及上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）向申万宏源提供的其他材料编制本报告。

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作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源所作的承诺或声明。

一、本次债券核准情况

经中国证券监督管理委员会“证监许可[2020]2203号”文件核准，上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）获准向专业投资者公开发行面值不超过人民币 70 亿元的公司债券，现该批文项下已发行六期债券，合计发行规模为 55.30 亿元。

二、本次债券的基本情况

（一）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）

1、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）。

2、公司债券简称为“20 浦土 03”，代码为“175277”。

3、债券规模：债券发行总额人民币 15 亿元，债券回售后剩余债券余额 2.3849 亿元。

4、票面面额：债券每张票面金额为 100 元。

5、债券期限：债券期限为 5（3+2）年。

6、票面利率：债券票面利率为 3.77%。

7、还本付息方式：债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、债券的起息日：债券起息日为 2020 年 10 月 22 日。

9、计息期间：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。

10、利息登记日：债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。

11、付息日：债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 10 月 22 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。

12、本金兑付日：债券的兑付日为 2025 年 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2023 年 10 月 22 日。如遇非交易日，则顺延

至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。根据 2023 年 9 月 18 日公告的《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）2023 年债券回售实施结果公告》，债券回售注销金额为 12.6151 亿元。

13、债券担保：债券由浦开集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

14、募集资金用途：债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

15、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，发行人的主体长期信用等级为 AA+级，债券的信用等级为 AAA 级。

16、上市情况：2020 年 10 月 28 日，债券于上海证券交易所上市，债券简称“20 浦土 03”。

17、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

（二）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）

1、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）。

2、公司债券简称为“20 浦土 04”，代码为“175461”。

3、债券规模：债券发行总额人民币 15 亿元，债券回售后剩余债券余额 4.3495 亿元。

4、票面面额：债券每张票面金额为 100 元。

5、债券期限：债券期限为 5（3+2）年。

6、票面利率：债券票面利率为 3.99%。

7、还本付息方式：债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

8、债券的起息日：债券的起息日为 2020 年 11 月 25 日。

9、计息期间：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。

10、利息登记日：债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。

11、付息日：债券的付息日为2021年至2025年每年的11月25日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为2021年至2023年每年的11月25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。

12、本金兑付日：债券的兑付日为2025年11月25日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为2023年11月25日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。根据2023年11月1日公告的《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）2023年债券回售实施结果公告》，债券回售注销金额为回售注销金额为10.65047亿元。

13、债券担保：债券由浦开集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

14、募集资金用途：债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

15、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，发行人的主体长期信用等级为AA+级，债券的信用等级为AAA级。

16、上市情况：2020年12月02日，债券于上海证券交易所上市，债券简称“20浦土04”。

17、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

三、本次债券的重大事项

2025年8月20日，上海浦东土地控股（集团）有限公司发布《上海浦东土地控股（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》。

根据该公告，申万宏源获悉上海浦东土地控股（集团）有限公司存在重大资产抵押的情况，具体如下：

（一）抵押情况概况

上海浦东土地控股（集团）有限公司子公司上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）向银行借款。

作为借款的增信措施，浦东地产需以其持有的北蔡鹏海社区 Z000901 单元 15(c)-04 地块土地及对应在建工程向贷款银行提供抵押担保。

截至《上海浦东土地控股（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》出具之日，浦东地产办理完成土地使用权的抵押登记。

1、抵押物情况

资产名称：北蔡鹏海社区 Z000901 单元 15(c)-04 地块土地及对应在建工程

权利人：上海浦东地产有限公司

抵押物账面价值（含土地使用权及在建工程）：人民币 28.28 亿元（截至 2025 年 6 月 30 日，未审计）

截至 2024 年末，上海浦东土地控股（集团）有限公司 净资产为 225.51 亿元。抵押物账面价值为 28.28 亿元，占 2024 年末公司净资产的 12.54%，超过公司上年末净资产 10%。

抵押物除本次抵押外无其他权利受限情况。

2、抵押情况

抵押人：上海浦东地产有限公司

抵押权人：上海银行股份有限公司浦东分行

被担保债权数额：贷款总额 130,000 万元

上海浦东土地控股（集团）有限公司已与上海银行股份有限公司浦东分行签订了《房地产抵押合同》，抵押物登记工作已完成办理。

（二）相关决策情况

相关抵押情况已获得上海浦东土地控股（集团）有限公司有权机构决策通过。

四、发行人披露的影响分析

根据《上海浦东土地控股（集团）有限公司关于重大资产抵押的公告》，发行人认为，目前公司各项业务经营正常，本次重大资产抵押系公司正常经营，向银行融资而提供抵押增信，上述抵押事项对公司日常管理、生产经营及偿债能力不会造成重大不利影响。

五、提醒投资者关注的风险

申万宏源证券有限公司作为“20 浦土 03”、“20 浦土 04”的受托管理人，

将密切关注发行人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，并将严格按照《公司债券受托管理执业行为准则》、《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》、《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》、《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》等规定和约定履行债券受托管理人职责。已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，申万宏源证券有限公司将披露进展或者变化情况以及可能产生的影响，同时要求发行人履行《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券受托管理协议》及《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》、《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》中约定的偿债保障措施。

特此提请投资者关注相关风险，请投资者对相关事宜做出独立判断。

六、联系方式

有关“20 浦土 03”、“20 浦土 04”债券信息披露的具体情况，请咨询债券受托管理人的指定联系人：

联系人：王宏志

联系电话：021-33389888

传真：021-33389555

（以下无正文）

（本页无正文，为《申万宏源证券有限公司关于上海浦东土地控股（集团）有限公司重大资产抵押的临时受托管理事务报告》之盖章页）



桐
0