

上海浦东土地控股（集团）有限公司
公司债券年度报告
（2020 年）

二〇二一年四月

重要提示

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。

重大风险提示

一、存货跌价风险

最近三年，发行人存货账面价值分别为 165.17 亿元、180.60 亿元及 188.78 亿元，存货金额报告期内有所波动。发行人存货主要是土地开发成本，且大部分为发行人 1993、1994 年取得的土地，土地是稀缺性资源，因此发行人土地资源有利于发行人主营业务的发展和盈利能力实现。但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若土地价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

二、资本支出增加风险

发行人作为承担筹集土地开发建设资金、从事土地前期开发以及组织开展动迁房等开发建设业务的投资运营主体，投资经营的项目建设周期长，资金需求量大。发行人未来面临的建设任务与资本支出规模较大的风险。

三、经营性现金净流量波动风险

最近三年，发行人经营活动净现金流分别为-9.06 亿元、-14.95 亿元和-1.55 亿元，出现较大幅度的波动。2019 年发行人现金流量净额大额为负，主要系东旭置业项目投资及新场古镇安置房源款支出较大、支付其他与经营活动有关的现金以及支付的各项税费增加所致。公司经营性现金净流量波动较大，会影响到发行人经营活动获取现金能力和整体盈利水平。发行人经营性现金净流量净流出需要依靠外部融资来满足资金需求，对银行借款等外部融资的依赖程度较大。发行人的经营性现金净流量波动所产生的风险可能影响其偿债能力。

四、盈利能力不稳定风险

发行人目前主营业务收入主要来自于土地开发、房产销售、经营性物业收入等。最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 28,375.38 万元、56,945.13 万元和 73,610.15 万元，主营业务毛利率为 62.56%、52.84%和 38.69%。发行人主营业务收入中土地开发收入和房产销售收入在最近三年波动较大，若土地价格下跌、房产市场及政策变动，则发行人营业收入会受到较大不利影响，发行人存在盈利能力不稳定风险。

五、土地开发收入波动风险

最近三年，发行人土地开发收入分别为 24,476.19 万元、50,795.80 万元和 921.79 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 53.97%、47.13%和 0.48%。发行人从事土地前期开发等经营活动，受土地动拆迁进度的影响、同时为配合市重大工程项目开发进展以及浦东新区政府开发要求，发行人土地开发及转让存在一定不确定性，因此发行人土地开发收入存在波动，可能会对发行人盈利能力及财务状况带来一定影响。

六、房产销售规模不稳定风险

发行人房产销售在报告期内的收入规模波动较大，最近三年，发行人房产销售收入分别为 0.00 万元、34,902.97 万元和 167,006.19 万元。发行人的房产销售业务与土地开发密切相关，发行人该业务的收入规模有一定的不确定性。

七、投资收益占净利润比例波动较大及可持续性风险

最近三年，发行人实现的投资收益分别为 466,093.20 万元、46,648.19 万元和 92,908.59 万元，最近三年投资收益占当期净利润比重分别为 143.01%、74.15%和 119.60%，近三年内波动较大。2019 年投资收益较 2018 年减少 419,445.01 万元，主要系上期转让上海天艺文化投资发展有限公司股权为一次性收益。未来如果受发行人联营企业业务影响、股权处置等影响，对发行人利润稳定性及偿债能力造成不利影响。

八、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至 2020 年末，发行人长期应收款余额为 18.36 亿元，在非流动资产中占比为 14.38%，占比较大。长期应收款主要为应收浦东土地储备中心款项，该款项主要是因为发行人参与川沙新镇 A-1 地块前期动拆迁形成，该款项按照浦东新区发改委出具的《关于川沙新镇 A-1 地块土地储备项目资金来源的批复》（沪浦发改投（2009）644 号）明确了发行人承担的资金本息及管理费在未来川沙新镇 A-1 地块土地出让费用中给予返还，但浦东新区发改委、浦东土地储备中心尚未与发行人明确后续的回款安排。若该款项未来回款不及时，可能影响公司的运营效率和偿债能力。

九、其他应收款余额较大风险

发行人 2018 年末、2019 年末及 2020 年末，其他应收款金额分别为 747,858.67 万元、709,503.31 万元及 711,242.27 万元，占总资产的比重分别为 19.11%、17.48%和 16.30%。发行人其他应收款主要是对上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司、上海天艺文化投资发展有限公司等关联方的往来款，关联交易的其他应收款项较集中。

十、资产受限的风险

截至 2020 年末，发行人受限资产金额 35.21 亿元，占当期净资产比例为 20.50%，主要为取得融资所作的抵质押。若未来发行人未能按时、足额偿付银行借款导致发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响发行人的偿债能力及本期债券的还本付息。

十一、发行人短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2020 年末，发行人有息负债总额 167.29 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 56.45 亿元，长期有息负债为 110.84 亿元，发行人一年内到期偿付的债务规模较大，短期内存在一定资金压力。

十二、子公司股权变动风险

2017 年 10 月，发行人为落实区国资委“三个优化”指标，减少管理层级，将上海联洋集团有限公司 50%股权、上海世纪公园管理有限公司 100%股权无偿划转至浦开集团，同时将委托管理的浦东新区土地储备中心持有的上海浦东地产有限公司 88%股权转由浦开集团继续委托管理。相关股权无偿转让及委托管理转让事项完成后，联洋集团、世纪公园、浦东地产将不再纳入公司的合并报表范围，同时，浦开集团以现金注入的方式向浦东土控增加资本金 14 亿元作为支持。若未来发行人继续无偿划转股权，会对发行人合并报表口径的利润产生一定影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 信息披露网址及置备地.....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
六、 中介机构情况.....	10
第二节 公司债券事项.....	11
一、 债券基本信息.....	11
二、 募集资金使用情况.....	19
三、 报告期内资信评级情况.....	23
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	25
五、 偿债计划.....	26
六、 专项偿债账户设置情况.....	29
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	31
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	31
第三节 业务经营和公司治理情况.....	36
一、 公司业务和经营情况.....	36
二、 投资状况.....	38
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	38
四、 公司治理情况.....	39
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	39
第四节 财务情况.....	40
一、 财务报告审计情况.....	40
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	40
三、 合并报表范围调整.....	40
四、 主要会计数据和财务指标.....	40
五、 资产情况.....	41
六、 负债情况.....	43
七、 利润及其他损益来源情况.....	44
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	45
九、 对外担保情况.....	45
第五节 重大事项.....	45
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	45
二、 关于破产相关事项.....	45
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	45
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	46
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	46
一、 发行人为可交换债券发行人.....	46
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	46
三、 发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人.....	46
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	46
五、 其他特定品种债券事项.....	46
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	46
第八节 备查文件目录.....	47
财务报表.....	49

附件一： 发行人财务报表.....	49
担保人财务报表.....	62

释义

发行人/公司/本公司/浦东土控	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
上交所	指	上海证券交易所
公司债券/债券	指	公司发行的在证券交易所上市的上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）、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）、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）和上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
债券受托管理人	指	申万宏源证券有限公司、国泰君安证券股份有限公司
募集说明书	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书（面向合格投资者）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第二期）募集说明书（面向合格投资者）、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（面向专业投资者）、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（面向专业投资者）和上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）
浦开集团/保证人/担保人	指	上海浦东开发（集团）有限公司

轨交集团	指	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司
浦东地产	指	上海浦东地产有限公司（原“上海南汇地产有限公司”）
世纪公园	指	上海世纪公园管理有限公司
联洋集团	指	上海联洋集团有限公司
前滩国际	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
天艺文化	指	上海天艺文化投资发展有限公司

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司
中文简称	浦东土控
外文名称（如有）	Shanghai Pudong Properties (Group) Co., Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	严炯浩
注册地址	上海市中国（上海）自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢
办公地址	上海市浦东新区花木路 409 号
办公地址的邮政编码	200135
公司网址	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	方斌
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理
联系地址	上海市浦东新区花木路 409 号
电话	021-68540077
传真	021-68548179
电子信箱	fang.b@spldc.com

三、信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.sse.com.cn
年度报告备置地	上海市浦东新区花木路 409 号

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：上海浦东开发（集团）有限公司

报告期末实际控制人名称：上海浦东新区国有资产监督管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）

**（一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况**

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

☐适用 ☒不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

六、中介机构情况**（一）出具审计报告的会计师事务所**

☒适用 ☐不适用

名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
签字会计师姓名	郭海龙、冯飞军、陈洁琼

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	143132.SH、143247.SH、143878.SH、155108.SH、155642.SH、163600.SH、163789.SH
债券简称	17 浦土 01、17 浦土 02、18 浦土 01、19 浦土 01、19 浦土 02、20 浦土 01、20 浦土 02
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	胡玮瑛、时光
联系电话	021-38676666

债券代码	175277.SH、175461.SH、175923
债券简称	20 浦土 03、20 浦土 04、21 浦土 01

名称	申万宏源证券有限公司
办公地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
联系人	王宏志
联系电话	021-33389888

（三）资信评级机构

债券代码	143132.SH、143247.SH、143878.SH、155108.SH、155642.SH、163600.SH、163789.SH、175277.SH、175461.SH、175923.SH
债券简称	17 浦土 01、17 浦土 02、18 浦土 01、19 浦土 01、19 浦土 02、20 浦土 01、20 浦土 02、20 浦土 03、20 浦土 04、21 浦土 01
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

（四）报告期内中介机构变更情况

☐适用 ☒不适用

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元币种：人民币

1、债券代码	143132.SH
2、债券简称	17 浦土 01
3、债券名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）
4、发行日	2017 年 6 月 12 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 6 月 12 日
8、债券余额	2.005
9、截至报告期末的利率(%)	2.37
10、还本付息方式	单利按年计息，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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，17 浦土 01 已完成第三年度付息，完成债券回售工作，回售兑付金额为 79,950.00 万元。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内，17 浦土 01 触发调整票面利率选择权，将本期债券后 2 年的票面利率下调 253 个基点，即 2020 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 11 日本期债券的票面利率为 2.37%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内，17 浦土 01 触发投资者回售选择权，回售金额为 79,950.00 万元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143247.SH
2、债券简称	17 浦土 02
3、债券名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）
4、发行日	2017 年 8 月 17 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	-
7、到期日	2022 年 8 月 17 日
8、债券余额	0.50
9、截至报告期末的利率(%)	3.64
10、还本付息方式	单利按年计息，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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，17 浦土 02 已完成第三年度付息，完成债券回售工作，回售兑付金额为 45,000.00 万元。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	报告期内，17 浦土 02 触发调整票面利率选择权，将本期债券后 2 年的票面利率下调 101 个基点，即 2020 年 8 月 17 日至 2022 年 8 月 16 日本期债券的票面利率为 3.64%。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	报告期内，17 浦土 02 触发投资者回售选择权，回售金额为 45,000.00 万元。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	143878.SH
2、债券简称	18 浦土 01
3、债券名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）
4、发行日	2018 年 10 月 24 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 10 月 24 日
7、到期日	2023 年 10 月 24 日
8、债券余额	8.00
9、截至报告期末的利率(%)	4.24
10、还本付息方式	本期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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券

13、报告期内付息兑付情况	报告期内，18 浦土 01 已完成第二年度付息，尚未涉及兑付事项。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155108.SH
2、债券简称	19 浦土 01
3、债券名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 1 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 1 月 9 日
7、到期日	2024 年 1 月 9 日
8、债券余额	7.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，19 浦土 01 已完成第一年度付息，尚未涉及兑付事项。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利

	率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	155642.SH
2、债券简称	19 浦土 02
3、债券名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 8 月 22 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2022 年 8 月 22 日
7、到期日	2024 年 8 月 22 日
8、债券余额	12.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	本期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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，19 浦土 02 已完成第一年度付息，尚未涉及兑付事项。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按

	照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163600.SH
2、债券简称	20 浦土 01
3、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(第一期)
4、发行日	2020 年 6 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 6 月 5 日
7、到期日	2025 年 6 月 5 日
8、债券余额	8.50
9、截至报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	本期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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，尚未涉及付息兑付事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中	不适用

的交换选择权的触发及执行情况	
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	163789.SH
2、债券简称	20 浦土 02
3、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(第二期)
4、发行日	2020 年 7 月 30 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 7 月 30 日
7、到期日	2025 年 7 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.58
10、还本付息方式	本期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
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，尚未涉及付息兑付事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175277.SH
2、债券简称	20 浦土 03
3、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)
4、发行日	2020 年 10 月 22 日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 10 月 22 日
7、到期日	2025 年 10 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.77
10、还本付息方式	本期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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，尚未涉及付息兑付事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	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的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	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本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。债券持有人可于发行人发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记；若未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175461.SH
2、债券简称	20 浦土 04
3、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)
4、发行日	2020 年 11 月 25 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2023 年 11 月 25 日
7、到期日	2025 年 11 月 25 日
8、债券余额	15.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.99
10、还本付息方式	本期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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，尚未涉及付息兑付事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	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的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	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本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。债券持有人可于发行人发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记；若未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

1、债券代码	175923.SH
2、债券简称	21 浦土 01
3、债券名称	上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行 2021 年公司债券(第一期)
4、发行日	2021 年 4 月 9 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2024 年 4 月 9 日
7、到期日	2026 年 4 月 9 日
8、债券余额	5.00
9、截至报告期末的利率(%)	3.60
10、还本付息方式	本期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。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内，尚未涉及付息兑付事项
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	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的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。报告期内未触发调整票面利率选择权。

15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	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本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。债券持有人可于发行人发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起 3 个交易日内进行登记；若未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。报告期内未涉及回售选择权的触发。
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	不适用
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	不适用
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	不适用

二、募集资金使用情况

单位：亿元币种：人民币

债券代码：143132.SH

债券简称	17 浦土 01
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海农商银行浦东分行、国泰君安证券股份有限公司签署了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 10.00 亿元，截至 2020 年末，扣除承销费用后剩余 0.00 亿元。募集资金用于偿还有息债务和补充流动资金。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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：143247.SH

债券简称	17 浦土 02
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海农商银行浦东分行、国泰君安证券股份有限公司签署了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00

募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 5.00 亿元，截至 2020 年末，扣除承销费用后的募集资金已全部用于偿还对轨交集团的委托贷款及银行贷款，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：143878.SH

债券简称	18 浦土 01
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海农商银行浦东分行、国泰君安证券股份有限公司签署了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	8.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 8.00 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 15 浦东土地 MTN001，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：155108.SH

债券简称	19 浦土 01
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海农商银行浦东分行、国泰君安证券股份有限公司签署了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	7.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 7.00 亿元，截至 2020 年末，扣除承销费用后的募集资金，全部用于偿还公司债务，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：155642.SH

债券简称	19 浦土 02
------	----------

募集资金专项账户运作情况	本公司与上海农商银行浦东分行、国泰君安证券股份有限公司签署了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	12.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 12.00 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债务，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：163600.SH

债券简称	20 浦土 01
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海农商银行浦东分行、国泰君安证券股份有限公司签署了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	8.50
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 8.50 亿元，截至 2020 年末，扣除承销费用后的募集资金，全部用于偿还公司债务和补充流动资金，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：163789.SH

债券简称	20 浦土 02
募集资金专项账户运作情况	本公司与上海农商银行浦东分行、国泰君安证券股份有限公司签署了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 10.00 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债务和补充流动资金，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。
募集资金是否存在违规使用及	不适用

具体情况（如有）	
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：175277.SH

债券简称	20 浦土 03
募集资金专项账户运作情况	发行人在上海银行股份有限公司浦东分行开立募集资金专用账户，专门用以本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人将按照有关法律、行政法规和规范性文件的规定及中国证监会批复文件中明确的用途使用债券募集资金。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 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偿还公司借款，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：175461.SH

债券简称	20 浦土 04
募集资金专项账户运作情况	发行人在上海银行股份有限公司浦东分行开立募集资金专用账户，专门用以本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人将按照有关法律、行政法规和规范性文件的规定及中国证监会批复文件中明确的用途使用债券募集资金。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	15.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 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借款，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175923.SH

债券简称	21 浦土 01
募集资金专项账户运作情况	发行人在上海银行股份有限公司浦东分行开立募集资金专用账户，专门用以本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人将按照有关法律、行政法规和规范性文件的规定及中国证监会批复文件中明确的用途使用债券募集资金。报告期内募集资金专项账户运作正常。

募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 5.00 亿元，截至 2021 年 4 月 30 日，扣除承销费用后的募集资金全部用于公司借款，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。
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	不适用
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	143132.SH、143247.SH、143878.SH、155108.SH、155642.SH
债券简称	17 浦土 01、17 浦土 02、18 浦土 01、19 浦土 01、19 浦土 02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AA+级表示公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项 AAA 表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	与上一次的评级结果无差异，未对投资者适当性产生影响。

债券代码	163600.SH
债券简称	20 浦土 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 5 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AA+级表示公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项 AAA 表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	163789.SH
债券简称	20 浦土 02
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 7 月 21 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AA+级表示公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项 AAA 表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	175277. SH
债券简称	20 浦土 03
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 7 月 27 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AA+级表示公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项 AAA 表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	175461. SH
债券简称	20 浦土 04
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2020 年 11 月 5 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AA+级表示公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项 AAA 表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

债券代码	175923.SH
------	-----------

债券简称	21 浦土 01
评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
评级报告出具时间	2021 年 3 月 25 日
评级结果披露地点	上海证券交易所
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AAA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	主体 AA+级表示公司偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；债项 AAA 表示债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	不适用

（二） 主体评级差异

☐适用 ☒不适用

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

☒适用 ☐不适用

单位：亿元币种：人民币

债券代码：143132.SH、143247.SH、143878.SH、155108.SH、155642.SH、163600.SH、163789.SH、175277.SH、175461.SH、175923.SH

债券简称	17 浦土 01、17 浦土 02、18 浦土 01、19 浦土 01、19 浦土 02、20 浦土 01、20 浦土 02、20 浦土 03、20 浦土 04、21 浦土 01
保证人名称	上海浦东开发（集团）有限公司
保证人是否为发行人控股股东或实际控制人	为发行人控股股东
报告期末累计对外担保余额	16.00
报告期末累计对外担保余额占保证人净资产比例（%）	4.21
影响保证人资信的重要事项	不适用
保证人的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
保证担保在报告期内的执行情况	报告期内，本公司公司债券的保证担保执行情况与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。
报告期末保证人所拥有的除发行人股权外的其他主要资	除发行人股权外，保证人拥有的其他主要资产是上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司股权，报告期内未受

产、权利限制情况及后续权利限制安排	到权利限制。
-------------------	--------

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

(三) 截至报告期末其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

五、偿债计划

(一) 偿债计划变更情况

□适用 √不适用

(二) 截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：143132.SH

债券简称	17 浦土 01
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2017 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 11 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2018 年至 2020 年每年的 6 月 12 日。本期债券的兑付日期为 2022 年 6 月 12 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2020 年 6 月 12 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：143247.SH

债券简称	17 浦土 02
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2017 年 8 月 17 日至 2022 年 8 月 16 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2018 年至 2020 年每年的 8 月 17 日。本期债券的兑付日期为 2022 年 8 月 17 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2020 年 8 月 17 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：143878.SH

债券简称	18 浦土 01
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2018 年 10 月 24 日至 2023 年 10 月 23 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2019 年至 2021 年每年的 10 月 24 日。本期债券的兑付日期 2023 年 10 月 24 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2021 年 10 月 24 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155108.SH

债券简称	19 浦土 01
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2019 年 1 月 9 日至 2024 年 1 月 8 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2020 年至 2022 年每年的 1 月 9 日。本期债券的兑付日期为 2024 年 1 月 9 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2022 年 1 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：155642.SH

债券简称	19 浦土 02
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2019 年 8 月 22 日至 2024 年 8 月 21 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2020 年至 2022 年每年的 8 月 22 日。本期债券的兑付日期为 2024 年 8 月 22 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2022 年 8 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163600.SH

债券简称	20 浦土 01
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2020 年 6 月 5 日至 2025 年 6 月 4 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2021 年至 2023 年每年的 6 月 5 日。本期债券的兑付日期为 2025 年 6 月 5 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券

	的兑付日期为 2023 年 6 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：163789.SH

债券简称	20 浦土 02
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2020 年 7 月 30 日至 2025 年 7 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2021 年至 2023 年每年的 7 月 30 日。本期债券的兑付日期为 2025 年 7 月 30 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 7 月 30 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175277.SH

债券简称	20 浦土 03
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 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。本期债券的兑付日为 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。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175461.SH

债券简称	20 浦土 04
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 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。本期债券的兑付日为 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。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

债券代码：175923.SH

债券简称	21 浦土 01
偿债计划概述	本期债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 9 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 9 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 9 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2024 年 4 月 9 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券偿债计划未发生变化。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

√适用 □不适用

债券代码：143132.SH

债券简称	17 浦土 01
账户资金的提取情况	本公司在上海农商银行浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：143247.SH

债券简称	17 浦土 02
账户资金的提取情况	本公司在上海农商银行浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：143878.SH

债券简称	18 浦土 01
账户资金的提取情况	本公司在上海农商银行浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155108.SH

债券简称	19 浦土 01
账户资金的提取情况	本公司在上海农商银行浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：155642.SH

债券简称	19 浦土 02
账户资金的提取情况	本公司在上海农商银行浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：163600.SH

债券简称	20 浦土 01
账户资金的提取情况	本公司在上海农商银行浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：163789.SH

债券简称	20 浦土 02
账户资金的提取情况	本公司在上海农商银行浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：175277.SH

债券简称	20 浦土 03
账户资金的提取情况	本公司在上海银行股份有限公司浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：175461.SH

债券简称	20 浦土 04
账户资金的提取情况	本公司在上海银行股份有限公司浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

债券代码：175923.SH

债券简称	21 浦土 01
账户资金的提取情况	本公司在上海银行股份有限公司浦东分行设立了专项偿债账户，报告期内偿债专户运作正常。
专项偿债账户的变更、变化情况以及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

□适用 √不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	143132.SH
债券简称	17 浦土 01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，国泰君安证券股份有限公司已经于 2020 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；于 2020 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》；于 2020 年 11 月 5 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券股份有

	限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。
--	---

债券代码	143247.SH
债券简称	17 浦土 02
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，国泰君安证券股份有限公司已经于 2020 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；于 2020 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2017 年公司债券（第二期）受托管理事务报告（2019 年度）》；于 2020 年 11 月 5 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券股份有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。

债券代码	143878.SH
债券简称	18 浦土 01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，国泰君安证券股份有限公司已经于 2020 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；于 2020 年 6 月 29 日在上

	海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》；于 2020 年 11 月 5 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券股份有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。
--	---

债券代码	155108.SH
债券简称	19 浦土 01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，国泰君安证券股份有限公司已经于 2020 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；于 2020 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2019 年度）》；于 2020 年 11 月 5 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券股份有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。

债券代码	155642.SH
债券简称	19 浦土 02
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采	不适用

取的防范措施、解决机制（如有）	
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，国泰君安证券股份有限公司已经于 2020 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；于 2020 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）受托管理事务报告（2019 年度）》；于 2020 年 11 月 5 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券股份有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。

债券代码	163600.SH
债券简称	20 浦土 01
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，国泰君安证券股份有限公司已经于 2020 年 11 月 5 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券股份有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。

债券代码	163789.SH
债券简称	20 浦土 02
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司。在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。国泰君安证券股份有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用

如有)	
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，国泰君安证券股份有限公司已经于 2020 年 11 月 5 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之临时受托管理事务报告》；国泰君安证券股份有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。

债券代码	175277.SH
债券简称	20 浦土 03
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为申万宏源证券有限公司。在债券存续期内，申万宏源证券有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。申万宏源证券有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，申万宏源证券有限公司已经于 2020 年 11 月 6 日在上海证券交易所网站（ http://www.sse.com.cn ）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》。申万宏源证券有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。

债券代码	175461.SH、175923.SH
债券简称	20 浦土 04、21 浦土 01
债券受托管理人名称	申万宏源证券有限公司
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为申万宏源证券有限公司。在债券存续期内，申万宏源证券有限公司将持续关注和调查了解公司的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况以及可能影响债券持有人权益的重大事项。申万宏源证券有限公司将持续督导公司履行信息披露义务，督促公司按时偿付债券利息。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内，尚无受托事务管理报告披露。申万宏源证券有限公司将于 2021 年 6 月 30 日前在上海证券交易所网站公告发行人报告期年度受托管理事务报告，提醒投资者关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

公司主要从事土地前期开发和深度开发、房产销售、经营性物业等经营活动。公司的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。

1、自营土地业务

公司自营开发土地集中在浦东新区，呈现区域性的特点。公司自营土地收入可分为土地一级开发转让收入和土地深度开发转让收入。

土地一级开发转让的主要模式为，公司完成土地前期开发后随即安排转让，公司一级土地开发业务的成本主要来自公司平整土地、动拆迁、道路桥梁水利建设等，因而该业务收入归为建筑类收入。

土地深度开发模式则为在完成一级开发的土地上，公司根据浦东新区统一规划开展土地后续开发的准备工作。

2、房产销售业务

公司的房产销售业务主要分为动拆迁用房销售模式和普通房产开发模式。

动拆迁用房销售模式可分为 A：公司主动收购动拆迁房后，用于满足公司自营土地动拆迁需要，收购发生时计入存货，房屋交付自营土地动迁户时计入自营土地开发成本；如有剩余或随着动迁居民需求的变化和动迁政策的变化，已购买的房产不适宜作为动迁房的标准的，发行人将自行对外销售，形成房产销售收入并结转房产销售成本；B：按照政府核准建设的动拆迁用房，同样主要满足公司自营土地动拆迁需要，开发时计入存货，交付自营土地动拆迁户时，计入自营土地开发成本；按政府要求转让给非自营土地动拆迁户时，确认销售收入并结转成本。

普通房产开发模式则为公司在自营土地开发完成后，部分地块会根据政府规划进行开发，主要为商业及住宅房地产项目开发。

3、经营性物业业务

经营性物业收入主要是公司建设或购买的相关商业物业，通过对持有商业物业的租赁经营，实现租金收入和物业管理收入。此种模式也是公司未来投资建设项目的一个主要模式。

（二）经营情况分析

1.各业务板块收入成本情况

单位：万元币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发	921.79	0.00	100.00	0.48	50,795.80	30,089.75	40.76	45.30
房产销售	167,006.19	101,589.37	39.17	87.22	34,902.97	6,157.22	82.36	31.12
经营性物业	17,870.97	10,114.82	43.40	9.33	19,117.79	11,030.71	42.30	17.05
商品销售	0.09	0.00	100.00	0.00	0.47	0.00	100.00	0.00
公园管理	193.96	0.00	100.00	0.10	10.43	0.00	100.00	0.01
其他	4,252.74	4,931.41	-15.96	2.22	2,946.99	3,551.64	-20.52	2.63
其他业务	1,230.	143.75	88.32	0.64	4,366.49	334.50	92.34	3.89

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)	收入	成本	毛利率 (%)	收入占 比 (%)
小计	94							
合计	191,476.69	116,779.35	39.01	-	112,140.94	51,163.82	54.38	-

2.各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入 比上年同 期增减 (%)	营业成本 比上年同 期增减 (%)	毛利率比 上年同期 增减 (%)
土地开发	921.79	0.00	100.00	-98.19	-100.00	145.32
房产销售	167,006.19	101,589.37	39.17	378.49	1,549.92	-52.44
经营性物 业	17,870.97	10,114.82	43.40	-6.52	-8.30	2.60
商品销售	0.09	0.00	100.00	-81.94	-	0.00
公园管理	193.96	0.00	100.00	1,760.00	-	-
其他	4,252.74	4,931.41	-15.96	44.31	38.85	-22.22
其他业务 小计	1,230.94	143.75	88.32	-71.81	-57.02	-4.35
合计	191,476.69	116,779.35	39.01	70.75	128.25	-28.26

3.经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过 30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的原因。

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；毛利率与上年同增加 145.32%，主要系浦东足球场被土储收回结转的损益。

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。

发行人商品销售业务 2020 年营业收入较上年同期下降 81.94%，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。

发行人公园管理业务 2020 年营业收入较上年同期增加 1,760.00%，主要系本年新场古镇停车场收入较上年增长所致。

发行人主营业务中其他业务 2020 年营业收入较上年同期增加 44.31%，主要系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；营业成本与上年同比增加 38.85%，主要系本期征收项目增加，导致相应成本增加。

发行人其他业务 2020 年收入与上年同比下降 71.81%，主要系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；营业成本与上年

同比下降 57.02%，主要系上年度公司子公司上海联安实业公司营业成本下降；毛利率与上年同比下降 37.26%，主要系公司上年高行镇周桥村界路生产队地块土地开发项目毛利较高，本年无此业务，其余业务毛利较低。

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 35,356.43 万元，占报告期内销售总额 19.03%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占报告期内销售总额 0%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

☐适用 ☒不适用

向前五名供应商采购额 83,541.75 万元，占报告期内采购总额 43.38%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 16,903.92 万元，占报告期内采购总额 8.8%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

☒适用 ☐不适用

单位：万元币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
供应商 1	建安工程	32,453.25
供应商 2	征收房屋补偿	16,903.92
供应商 3	建安工程	13,480.20
供应商 4	建安工程	11,649.31
供应商 5	建安工程	9,055.07

其他说明

无

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

☐是 ☒否

（五） 公司未来展望

在未来几年，发行人将积极落实浦东开发开放新阶段国资国企“四个务必”的战略定位，把握“一个功能使命”，打造“两个开发平台”，坚持“三个发展定位”，深耕浦东、深入市场、深化改革，强化功能保障作用、提升经营管理能级，以改革促创新、促发展，努力成为浦东城市建设的“四个重要力量”，助力浦东高质量发展做出更大贡献。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

☐适用 ☒不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

☐适用 ☒不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

☐适用 ☒不适用

四、公司治理情况

（一）公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

☐是 ☒否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

公司按照《公司法》、《公司章程》、《企业国有资产法》及相关法律法规的要求规范运作，健全了公司法人治理结构，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。发行人在业务、人员、资产、机构、财务等方面具备独立性。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

☐是 ☒否

（三）公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

☐是 ☒否

（四）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：亿元币种：人民币

（一）发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

发行人按照与经营活动的相关性来划分经营性和非经营性往来款，非经营性往来占款为没有商品和劳务对价情况下提供给大股东及其附属企业使用的资金往来。

（二）报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：61.01 亿元，占合并口径净资产的比例（%）：35.53，是否超过合并口径净资产的 10%：☒是 ☐否

占款/拆借方名称	与发行人之间是否存在关联关系（如有）	占款金额	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	关联方	61.01	否	往来款	预计项目建设结束后回款
合计	—	61.01	—	—	—

（四）非经营性往来占款和资金拆借的决策程序、定价机制及持续信息披露安排：

发行人关联交易主要按照《企业国有资产法》和国企“三重一大”决策。根据规定，发行人不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产，未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。发行人上述往来借款、拆借等非经营性资金占款，将通过年度审计报告及年报对相关信息进行披露。发行人上述往来借款、拆借等非经营性资金占款，将通过年度审计报告及年报对相关信息进行披露。

（五） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√完全执行 □未完全执行

第四节 财务情况**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、主要会计数据和财务指标**（一） 主要会计数据和财务指标（包括但不限于）**

单位：万元币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	4,362,795.40	4,059,909.01	7.46	-
2	总负债	2,645,510.24	2,320,310.33	14.02	-
3	净资产	1,717,285.16	1,739,598.68	-1.28	-
4	归属母公司股东的净资产	1,717,285.16	1,739,598.68	-1.28	-
5	资产负债率(%)	60.64	57.15	6.10	-
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率(%)	60.64	57.15	6.10	-
7	流动比率	2.51	2.83	-11.16	-
8	速动比率	0.98	1.07	-8.52	-
9	期末现金及现金等价物余额	280,068.94	260,783.80	7.40	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	营业收入	191,476.69	112,140.94	70.75	注 1
2	营业成本	116,779.35	51,163.82	128.25	注 2
3	利润总额	83,147.59	69,924.84	18.91	-
4	净利润	77,680.71	62,913.17	23.47	-
5	扣除非经常性损益后净利润	75,781.61	60,434.88	25.39	-

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
6	归属母公司股东的净利润	77,680.71	62,913.17	23.47	-
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	131,695.29	115,456.43	14.06	-
8	经营活动产生的现金流净额	-15,524.90	-149,489.03	89.61	注 3
9	投资活动产生的现金流净额	-29,617.98	27,261.13	-208.65	注 4
10	筹资活动产生的现金流净额	64,428.01	-26,433.55	343.74	注 5
11	应收账款周转率	100.45	104.45	-3.83	-
12	存货周转率	0.06	0.03	100.00	注 6
13	EBITDA 全部债务比	0.08	0.09	-11.81	-
14	利息保障倍数	1.70	1.15	47.21	注 7
15	现金利息保障倍数	-0.14	0.02	-800	注 8
16	EBITDA 利息倍数	1.81	1.24	46.13	注 9
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	-
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	-

说明 1: 非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系, 以及虽与正常经营业务相关, 但由于其性质特殊和偶发性, 影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号---非经常性损益 (2008)》执行。

说明 2: EBITDA=息税前利润 (EBIT) + 折旧费用 + 摊销费用

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

注 1: 营业收入较上年同期增长 70.75%, 主要系房产销售收入较去年大幅上升所致;

注 2: 营业成本较上年同期增长 128.25%, 主要系房产销售成本较去年大幅上升所致;

注 3: 经营活动产生的现金流净额较上年同期上升 89.61%, 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 4: 投资活动产生的现金流净额较上年同期下降 208.65%, 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 5: 筹资活动产生的现金流净额较上年同期增长 343.74%, 主要系报告期内公司新增借款较上年大幅增加所致;

注 6: 存货周转率较上年同期增长 100.00%, 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 7: 利息保障倍数较上年同期增长 47.21%, 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 8: 现金利息保障倍数较上年同期下降 800%, 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;

注 9: EBITDA 利息倍数较上年同期增长 46.13%, 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。

五、资产情况

(一) 主要资产情况及其变动原因

1. 主要资产情况

单位: 亿元币种: 人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	46.01	36.08	27.52	-
应收账款	0.22	0.16	43.81	注 1
预付款项	0.08	0.00	3,237.83	注 2
其他应收款	71.12	70.95	0.25	-
存货	188.78	180.60	4.53	-
其他流动资产	2.38	2.14	11.25	-
可供出售金融资产	22.29	22.28	0.00	-
长期应收款	18.36	18.36	0.00	-
长期股权投资	59.63	50.53	18.00	-
投资性房地产	26.97	24.42	10.44	-
固定资产	0.14	0.17	-19.48	-
无形资产	0.00	0.01	-43.02	注 3
长期待摊费用	0.30	0.29	1.09	-

2.主要资产变动的原因

注 1：应收账款较上年同期增长 43.81%，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：预付款项较上年同期增长 3,237.83%，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：无形资产较上年同期下降 43.02%，主要系公司本期软件等无形资产摊销较多所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产账面价值总额：35.21 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
投资性房地产	9.99	-	兰花路 333 号用于向工商银行浦东开发区支行的抵押借款，融资余额 11,500 万元	-
存货	3.29	-	金桥通四 11-01 地块住宅开发贷款，融资余额 14,786.35 万元	-
存货	3.92	-	周浦 03-09 土地和大团 16-02 土地保障房项目开发贷款，融资余额 27,240 万元	-
货币资金	18.00	-	-	结构性存款
合计	35.21	-	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

☐适用 ☒不适用

六、负债情况

（一）主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	0.80	7.78	-89.72	注 1
应付账款	0.17	0.17	1.58	-
预收款项	42.05	39.99	5.15	-
应付职工薪酬	0.27	0.18	51.00	注 2
应交税费	5.81	2.78	108.90	注 3
其他应付款	18.09	27.27	-33.65	注 4
一年内到期的非流动负债	55.65	24.36	128.44	注 5
长期借款	29.33	47.70	-38.50	注 6
应付债券	81.51	49.50	64.66	注 7
长期应付款	21.27	21.70	-1.98	-
递延所得税负债	9.61	9.61	0.00	-
其他非流动负债	0.00	1.00	-100.00	注 8

2.主要负债变动的原因

注 1：短期借款较上年同期下降 89.72%，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：应付职工薪酬较上年同期增长 51.00%，主要系工资、奖金、津贴和补贴较去年增加所致；

注 3：应交税费较上年同期增长 108.90%，主要系公司本期应交土地增值税增加较多所致；

注 4：其他应付款较上年同期下降 33.65%，主要系公司本期应付普通股股利减少所致；

注 5：一年内到期的非流动负债较上年同期增长 128.44%，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：长期借款较上年同期下降 38.50%，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：应付债券较上年同期增长 64.66%，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：其他非流动负债较上年同期下降 100.00%，主要系公司报告期内委托贷款减少所致。

（二）发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

☐适用 ☒不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 167.29 亿元，上年末有息借款总额 130.34 亿元，借款总额总比变动 28.35%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且借款金额达到 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（三） 报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

☐适用 ☒不适用

（四） 上个报告期内逾期有息债务的进展情况

上个报告期公司不存在逾期有息债务。

（五） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

截至报告期末，公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（六） 后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

2021 年土控集团预计兑付到期负债 56.44 亿元，计划融资 48.42 亿元，其中发行债券 14 亿元，借入银行贷款等 34.42 亿元。公司将根据营业资金情况及未来偿债需求合理安排年内融资计划，以保障公司经营活动的有序开展，营业资金的正常周转。

2. 所获银行授信情况

单位：万元币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国银行	20,000	0	20,000
中国民生银行	100,000	90,000	10,000
中国工商银行	620,000	162,988.21	457,011.79
中保投基金	150,000	150,000	0
招商银行	180,000	21,001.12	158,998.88
浦发银行	150,000	45,000	105,000
中国农业银行	11,900	11,900	0
上海农商行	7,800	7,800	0
江苏国际信托	300,000	300,000	0
中国建设银行	190,600	35,649.68	154,950.32
杭州银行	100,000	0	100,000
国家开发银行	526,000	27,240	498,760
上海银行	8,700	2,700	6,000
宁波银行	5,000	3,000	2,000
合计	2,370,000	-	1,512,720.99

上年末银行授信总额度：172.48 亿元，本报告期末银行授信总额度 237.00 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：64.52 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

40 亿元

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元币种：人民币

报告期利润总额：8.31 亿元

报告期非经常性损益总额：0.19 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：☐适用 ☒不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

☒是 ☐否

收到“其他与经营活动有关的现金”的构成、性质、来源及其可持续性：

报告期内公司收到的其他与经营活动有关的现金主要包括 1.动拆迁项目收到的征收款和房屋安置款，来源主要为上海市浦东房屋征收事务中心及周浦镇人民政府。由于子公司上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司主要承担征收补偿服务，因此收到的上海市浦东房屋征收事务中心的征收款预计将是持续的；2.公司与母公司上海浦东开发（集团）有限公司及其他子公司的关联资金往来款；3.银行利息收入；4.政府补助和其他零星资金流入。

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元币种：人民币

报告期末对外担保的余额：0.10 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：0.00 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：☐是 ☒否

（二）对外担保是否存在风险情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

☐适用 ☒不适用

二、关于破产相关事项

☐适用 ☒不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

☐适用 ☒不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：☐是 ☒否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：☐是 ☒否

四、其他重大事项的信息披露情况

☐适用 ☒不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为一带一路/绿色/扶贫/纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

（以下无正文，为上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年公司债券年报盖章页）



上海浦东土地控股（集团）有限公司
2021 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:上海浦东土地控股（集团）有限公司

单位:元币种:人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,600,689,352.20	3,607,838,021.04
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	22,485,785.04	15,636,108.75
应收款项融资		
预付款项	8,435,019.42	252,709.65
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,112,422,735.61	7,095,033,074.55
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,877,996,904.24	18,059,779,695.43
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	237,846,093.07	213,800,064.50
流动资产合计	30,859,875,889.58	28,992,339,673.92
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	2,228,530,647.58	2,228,453,845.30
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19
长期股权投资	5,963,092,640.50	5,053,448,597.43
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,696,811,797.15	2,441,855,700.69
固定资产	13,677,325.86	16,986,920.55
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	476,237.73	835,851.78
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	29,802,990.26	29,483,052.55
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,768,078,145.27	11,606,750,474.49
资产总计	43,627,954,034.85	40,599,090,148.41
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	778,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	17,365,215.11	17,094,374.08
预收款项	4,204,604,858.56	3,998,763,914.20
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	26,824,879.80	17,764,327.09
应交税费	580,514,972.27	277,890,946.90
其他应付款	1,809,157,270.84	2,726,876,731.05
其中：应付利息		
应付股利		740,470,116.55
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,564,783,486.64	2,436,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	12,283,250,683.22	10,252,390,293.32

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,933,373,370.77	4,769,760,000.00
应付债券	8,150,500,000.00	4,950,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,127,417,727.51	2,170,411,552.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	960,560,658.58	960,541,458.01
其他非流动负债		100,000,000.00
非流动负债合计	14,171,851,756.86	12,950,713,010.11
负债合计	26,455,102,440.08	23,203,103,303.43
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	7,240,764,647.24	7,240,764,647.24
减：库存股		
其他综合收益	496,900,525.96	496,842,924.25
专项储备		
盈余公积	756,544,494.38	665,853,860.26
一般风险准备		
未分配利润	4,278,641,927.19	4,592,525,413.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	17,172,851,594.77	17,395,986,844.98
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	17,172,851,594.77	17,395,986,844.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计	43,627,954,034.85	40,599,090,148.41

法定代表人：严炯浩 主管会计工作负责人：方斌 会计机构负责人：黄爱明

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	3,616,685,529.55	2,742,661,467.55
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	8,952,779.70	3,258,020.70
应收款项融资		
预付款项	8,000,000.00	
其他应收款	7,954,468,644.35	7,397,690,454.86
其中：应收利息		
应收股利		
存货	16,149,529,189.85	15,897,700,544.35
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	196,357,759.45	195,995,746.19
流动资产合计	27,933,993,902.90	26,237,306,233.65
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	2,228,530,647.58	2,228,453,845.30
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,835,686,506.19	1,835,686,506.19
长期股权投资	4,732,668,758.46	3,688,024,715.39
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,672,290,819.93	2,415,869,891.60
固定资产	7,362,434.72	9,324,993.13
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,637,518.46	22,788,679.31
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,496,176,685.34	10,200,148,630.92
资产总计	39,430,170,588.24	36,437,454,864.57
流动负债：		

短期借款	50,000,000.00	550,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	23,307,548.28	12,662,097.28
预收款项	4,193,162,553.47	4,008,754,516.37
合同负债		
应付职工薪酬	2,389,454.47	2,399,554.47
应交税费	578,037,839.87	272,853,992.59
其他应付款	1,155,964,411.35	2,147,700,837.65
其中：应付利息		
应付股利		740,470,116.55
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,490,783,486.64	2,432,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	11,493,645,294.08	9,426,370,998.36
非流动负债：		
长期借款	2,660,973,370.77	4,698,660,000.00
应付债券	8,150,500,000.00	4,950,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,488,610,629.19	1,532,965,715.45
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	294,106,089.65	294,086,889.08
其他非流动负债		100,000,000.00
非流动负债合计	12,594,190,089.61	11,575,712,604.53
负债合计	24,087,835,383.69	21,002,083,602.89
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,400,000,000.00	4,400,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,844,105,157.09	5,844,105,157.09
减：库存股		
其他综合收益	496,900,525.96	496,842,924.25
专项储备		
盈余公积	752,907,988.26	662,217,354.14

未分配利润	3,848,421,533.24	4,032,205,826.20
所有者权益（或股东权益）合计	15,342,335,204.55	15,435,371,261.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,430,170,588.24	36,437,454,864.57

法定代表人：严炯浩主管会计工作负责人：方斌会计机构负责人：黄爱明

合并利润表
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,914,766,889.43	1,121,409,423.00
其中：营业收入	1,914,766,889.43	1,121,409,423.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,015,771,116.05	890,842,371.53
其中：营业成本	1,167,793,511.04	511,638,222.09
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	439,502,700.85	21,748,237.28
销售费用	6,894,917.92	10,316,238.91
管理费用	84,222,148.28	90,568,916.13
研发费用		
财务费用	317,357,837.96	256,570,757.12
其中：利息费用	398,873,800.44	371,498,674.94
利息收入	99,918,767.99	135,295,157.57
加：其他收益	203,195.65	26,797.17
投资收益（损失以“－”号填列）	929,085,938.11	466,481,912.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	915,949,293.31	446,505,644.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-2,460,152.82	-2,607,236.45
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	173,969.43	1,641,625.13
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	825,998,723.75	696,110,150.17
加: 营业外收入	6,697,014.93	3,143,541.06
减: 营业外支出	1,219,805.47	5,337.05
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	831,475,933.21	699,248,354.18
减: 所得税费用	54,668,785.13	70,116,681.99
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	776,807,148.08	629,131,672.19
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	776,807,148.08	629,131,672.19
2.终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	776,807,148.08	629,131,672.19
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额	57,601.71	49,633,185.55
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	57,601.71	49,633,185.55
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益	57,601.71	49,633,185.55
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	57,601.71	49,633,185.55
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	776,864,749.79	678,764,857.74
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	776,864,749.79	678,764,857.74
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:0 元,上期被合并方实现的净利润为:0 元。

法定代表人:严炯浩主管会计工作负责人:方斌会计机构负责人:黄爱明

母公司利润表
2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,813,951,894.87	1,004,575,046.15
减:营业成本	1,077,091,424.24	431,166,518.57
税金及附加	438,478,490.84	20,557,474.30
销售费用	12,195,396.19	19,004,907.40
管理费用	43,628,597.88	46,548,350.38
研发费用		
财务费用	326,122,597.11	255,845,265.38
其中:利息费用	403,817,233.37	375,744,151.80
利息收入	96,059,854.03	140,233,049.62
加:其他收益		18,862.91
投资收益(损失以“—”号填列)	1,042,780,687.87	449,621,634.53

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	909,644,043.07	433,715,554.99
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,429,540.02	-2,594,958.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）		1,119,976.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	956,786,536.46	679,618,045.11
加：营业外收入	4,732.00	
减：营业外支出	1,217,023.44	5,333.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	955,574,245.02	679,612,711.18
减：所得税费用	48,667,903.86	59,206,539.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	906,906,341.16	620,406,171.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	906,906,341.16	620,406,171.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	57,601.71	49,633,185.55
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57,601.71	49,633,185.55
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	57,601.71	49,633,185.55
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	906,963,942.87	670,039,357.30
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：严炯浩主管会计工作负责人：方斌会计机构负责人：黄爱明

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,224,447,987.96	2,418,999,911.63
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,662,383,227.36	3,725,532,047.69
经营活动现金流入小计	5,886,831,215.32	6,144,531,959.32
购买商品、接受劳务支付的现金	1,633,788,988.94	1,734,459,449.76
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	81,027,624.52	79,028,589.22

支付的各项税费	253,342,958.12	1,138,251,401.26
支付其他与经营活动有关的现金	4,073,920,623.32	4,687,682,777.87
经营活动现金流出小计	6,042,080,194.90	7,639,422,218.11
经营活动产生的现金流量净额	-155,248,979.58	-1,494,890,258.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		40,922,837.67
取得投资收益收到的现金	13,136,644.80	7,216,257.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	239,544.37	1,654,627.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	21,000,000.00	384,699,520.70
投资活动现金流入小计	34,376,189.17	434,493,243.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	330,555,957.59	23,265,647.32
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		138,616,338.07
投资活动现金流出小计	330,555,957.59	161,881,985.39
投资活动产生的现金流量净额	-296,179,768.42	272,611,257.73
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,469,809,657.15	4,439,760,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000,000,000.00	990,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,469,809,657.15	5,429,760,000.00
偿还债务支付的现金	4,774,912,799.74	4,616,370,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,442,384,632.90	657,446,917.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,608,232,145.35	420,278,560.97
筹资活动现金流出小计	8,825,529,577.99	5,694,095,478.31
筹资活动产生的现金流量净额	644,280,079.16	-264,335,478.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	192,851,331.16	-1,486,614,479.37

加：期初现金及现金等价物余额	2,607,838,021.04	4,094,452,500.41
六、期末现金及现金等价物余额	2,800,689,352.20	2,607,838,021.04

法定代表人：严炯浩主管会计工作负责人：方斌会计机构负责人：黄爱明

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,088,974,005.64	2,297,786,570.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	436,822,513.74	128,429,405.96
经营活动现金流入小计	2,525,796,519.38	2,426,215,976.16
购买商品、接受劳务支付的现金	1,043,497,561.12	1,360,014,923.10
支付给职工及为职工支付的现金	9,972,637.73	9,404,069.38
支付的各项税费	235,135,963.65	1,112,265,283.20
支付其他与经营活动有关的现金	1,374,647,247.93	1,300,663,090.28
经营活动现金流出小计	2,663,253,410.43	3,782,347,365.96
经营活动产生的现金流量净额	-137,456,891.05	-1,356,131,389.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		42,037,881.42
取得投资收益收到的现金	133,136,644.80	7,216,257.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,119,976.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	51,000,000.00	610,699,520.70
投资活动现金流入小计	184,136,644.80	661,073,635.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	331,705,266.27	16,999,709.07
投资支付的现金		89,392,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	224,628,745.18	469,300,937.47
投资活动现金流出小计	556,334,011.45	575,692,846.54
投资活动产生的现金流量净额	-372,197,366.65	85,380,789.23
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,164,509,657.15	4,184,660,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,000,000,000.00	990,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,164,509,657.15	5,174,660,000.00

偿还债务支付的现金	4,542,912,799.74	4,385,370,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,429,686,392.36	649,799,338.81
支付其他与筹资活动有关的现金	1,608,232,145.35	420,278,560.97
筹资活动现金流出小计	8,580,831,337.45	5,455,447,899.78
筹资活动产生的现金流量净额	583,678,319.70	-280,787,899.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	74,024,062.00	-1,551,538,500.35
加：期初现金及现金等价物余额	1,742,661,467.55	3,294,199,967.90
六、期末现金及现金等价物余额	1,816,685,529.55	1,742,661,467.55

法定代表人：严炯浩主管会计工作负责人：方斌会计机构负责人：黄爱明

担保人财务报表

√适用 ☐不适用

担保人财务报告已在 <https://www.shclearing.com/xxpl/cwbg/>网址披露，敬请查阅