

2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券
2020 年度履约情况及偿债能力分析报告

发行人

上海世博土地控股有限公司

主承销商

申万宏源证券有限公司

2021 年 7 月



声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）作为2007年上海世博土地控股有限公司世博建设债券（以下简称“07世博债2”或“本期债券”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于上海世博土地控股有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《上海世博土地控股有限公司2020年审计报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向申万宏源证券提供的其他材料。申万宏源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本次债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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证券所作的承诺或声明。

目录

一、发行人基本情况	1
二、债券基本情况	3
三、发行人履约情况	5
(一) 办理上市或交易流通情况.....	5
(二) 付息兑付情况.....	5
(三) 募集资金使用情况.....	5
(四) 发行人信息披露情况.....	6
1、定期报告披露情况.....	6
2、临时报告披露情况.....	6
四、发行人偿债能力分析	8
(一) 合并资产负债表主要数据.....	8
1、主要资产情况.....	8
2、主要负债情况.....	9
(二) 合并利润表主要数据.....	10
(三) 合并现金流量表主要数据.....	11
(四) 主要财务指标.....	11
(五) 对外担保情况.....	12
(六) 增信情况 (如有)	13
1、担保人基本信息.....	13
2、担保人财务状况.....	14
3、担保人资信状况.....	14

一、发行人基本情况

1、公司名称：上海世博土地控股有限公司

2、成立日期：2003 年 12 月 25 日

3、法定代表人：蒋振华

4、注册资本：109 亿元

5、经营范围：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：受市政府委托，开发和经营管理世博会控制区域的地块，世博会工程配套商品房、世博会场址基础设施及相关工程投资、建设、管理，酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

6、主营业务情况：发行人是经上海市人民政府批准的在世博会组织领导机构的指导和管理下，从事上海世博园区及周边地区开发经营管理的投资型控股公司。上海世博会期间，根据上海市政府工作部署，世博土储中心专项负责 2010 年世博园区土地储备工作，由发行人进行世博场馆建设、运营和维护等相关工作。随着上海世博会的顺利闭幕，公司运营重心逐步转移至世博村的新一轮规划、浦江世博家园商业开发以及各类资产运营等，完成后世博的建设与发展等各方面工作。目前公司处于转型期，前期的土地开发工作已完成，市财政将逐步返还土地开发成本；酒店经营和租金收入稳定增长，其他业务正逐步开拓转型。根据规划，公司未来计划以资产运营、酒店经营业务

和租赁业务为主要经营模式。

7、实际控制人：上海世博土地储备中心。

二、债券基本情况

（一）2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券（15 年期）

1、核准文件及核准规模：国家发展和改革委员会发改财金[2007]327 号文件和上海市发展和改革委员会沪发改调[2007]003 号文件批准公开发行。

2、债券名称：2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券（15 年期）。

3、债券简称及代码： 07 世博（2） 120702.SH

07 世博债 2 078005.IB。

4、发行规模：人民币 20 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 15 年期固定利率债券。

7、债券利率：本期债券票面利率为 4.15%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。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 2007 年 2 月 15 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2007 年 2 月 15 日至 2022 年 2 月 14 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：2008 年至 2022 年间每年的 2 月 15 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 2022 年 2 月 15 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 AAA，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、债权代理人：本次债券不涉及债权代理人。

16、担保情况：中国农业银行股份有限公司对本期债券承担不可撤销连带责任担保。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

上海世博土地控股有限公司公司已按照募集说明书中的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本次债券上市或交易流通。

“2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券”于 2007 年 3 月 12 日在银行间市场交易流通，简称“07 世博债 2”，证券代码为 078005.IB；并于 2007 年 3 月 29 日在上海证券交易所上市交易，简称“07 世博（2）”，证券代码为 120702.SH。

（二）付息兑付情况

2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券已于 2020 年 2 月 17 日完成支付本期债券 2019 年 2 月 15 日至 2020 年 2 月 14 日期间的利息 0.83 亿元。

本期债券不存在违约或延迟支付本息的情况。

（三）募集资金使用情况

本期债券募集资金 20 亿元，扣除发行费用后用于上海世博会主体工程项目。

截至 2020 年 12 月 31 日，本期募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券募集说明书》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，公司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，全部用于上海世博会主体
工程建设项目。

公司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。

（四）发行人信息披露情况

1、定期报告披露情况

①发行人于 2020 年 2 月 10 日在中国债券信息网和上交所网站披露《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券（15 年期）2019 年付息公告》。

②发行人于 2020 年 4 月 30 日中国债券信息网和上交所网站披露《上海世博土地控股有限公司公司债券 2019 年年度报告》、《上海世博土地控股有限公司 2019 年度报告摘要》、《上海世博土地控股有限公司 2019 年审计报告》、《上海世博土地控股有限公司 2020 年一季度合并及母公司财务报表》。

③发行人于 2020 年 6 月 4 日中国债券信息网和上交所网站披露《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设债券跟踪评级报告》。

④发行人于 2020 年 8 月 31 日中国债券信息网和上交所网站披露《上海世博土地控股有限公司公司债券 2020 年半年度报告》、《上海世博土地控股有限公司 2020 年半年度财务报告及附注》、《上海世博土地控股有限公司 2020 年半年度报告摘要》。

2、临时报告披露情况

①发行人于 2020 年 4 月 23 日在中国债券信息网和上交所网站

披露《上海世博土地控股有限公司关于变更会计师事务所的公告》。

四、发行人偿债能力分析

经查阅发行人提供的文件资料以及上海众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海世博土地控股有限公司 2020 年合并口径审计报告》（众会审字(2021)第 04366 号），发行人基本情况如下：

（一）合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：亿元、%

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	40.25	62.07	-35.15	系集团委贷支出增加
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	0.08	0.05	71.92	系经营应收租金、服务费部分年底尚未到账
预付款项	0.26	0.20	26.85	-
其他应收款	54.88	64.48	-14.89	-
存货	40.87	52.25	-21.78	-
其他流动资产	85.38	45.97	85.74	系集团委托贷款余额增加
流动资产合计	221.72	225.02	-1.46	-
可供出售金融资产	3.79	3.69	2.71	-
长期股权投资	75.45	72.77	3.68	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	36.56	25.72	42.15	系在建项目尚博金融广场竣工验收转入投资性房地产
固定资产	8.54	8.91	-4.19	-
无形资产	11.87	12.22	-2.87	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	0.22	0.24	-7.88	-
递延所得税资产	0.04	0.06	-30.60	系部分可抵扣亏损在本期得到弥补

其他非流动资产	22.12	22.12	-	-
非流动资产合计	158.60	145.75	8.82	-
资产总计	380.33	370.76	2.58	-

截至 2019 和 2020 年末，发行人资产总额分别为 370.76 亿元、380.33 亿元。从结构上看，其他流动资产、长期股权投资、其他流动资产为发行人资产总额的主要构成部分。其中，货币资金、应收账款、其他流动资产、递延所得税资产变动比例较大。

2、主要负债情况

单位：亿元、%

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	13.20	53.90	-75.51	系上年末短期借款到期，报告期内新增较少
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	13.01	13.24	-1.71	-
预收款项	4.26	8.46	-49.67	系西郊青溪花园项目 2020 年度陆续过户，预收房款转入收入
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	2.58	1.85	39.77	系 2020 年度巨鹿大厦和西郊青溪花园项目土增清算，应交土地增值税增加
其他应付款	10.87	7.01	55.05	系西郊青溪花园项目集中销售，房屋购房意向金增加；控股企业锐拓公司-802 项目外部股东借款增加
一年内到期的非流动负债	5.02	13.70	-63.38	系 2020 年度发行债券融入的资金提前归还银行贷款，一年内到期的非流动负债减少
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	48.94	98.16	-50.14	如上
长期借款	67.62	53.22	27.06	-
应付债券	65.26	23.34	179.61	系报告期内发行债券 20 世博 01、20 世控 02
长期应付款	0.05	0.05	1.86	-

长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	3.86	3.87	-0.24	-
递延所得税负债	7.32	7.32	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	144.12	87.81	64.13	系 2020 年度发行债券，导致非流动负债增加
负债合计	193.06	185.97	3.81	-

截至 2019 和 2020 年末，发行人负债总额分别为 185.97 亿元和 193.06 亿元。从结构上看，短期借款、长期借款和应付债券为发行人负债总额的主要构成部分。其中，短期借款、预收款项、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、应付债券变动比例较大。

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元、%

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	27.81	10.32	169.60	系巨鹿大厦出售款，列入其他业务收入
营业成本	14.43	3.39	325.61	系巨鹿大厦出售成本及清溪花园项目二手房出售成本增加
利润总额	3.80	5.09	-25.31	-
净利润	2.47	4.60	-46.29	系消防大楼征收款带来营业外支出大幅增加
归属于母公司股东的净利润	2.47	4.85	-49.16	系消防大楼征收款带来营业外支出大幅增加

2019 和 2020 年度，发行人营业收入分别为 10.32 亿元和 27.81 亿元，净利润分别为 4.60 亿元和 2.47 亿元。总体来看，发行人营业

收入大幅增加而净利润减少幅度较大，主要系巨鹿大厦出售款列入其他业务收入，消防大楼征收款带来营业外支出大幅增加。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

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	14.19	24.68	-42.48	系消防大楼征收款带来经营活动净现金流大幅减少
投资活动产生的现金流量净额	-38.93	-53.53	27.28	-
筹资活动产生的现金流量净额	2.91	43.06	-93.23	系 2019 年新增的较多借款于 2020 年通过发行债券融入的资金得到归还
期末现金及现金等价物余额	40.25	62.07	-35.15	系集团委托贷款余额增加，导致期末现金余额减少

发行人合并现金流量中变化较大的是经营活动产生的现金流量净额和期末现金及现金等价物余额。

（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	变动比例超过正负 30%的，说明原因
资产负债率	50.76	50.16	1.20	-
流动比率	4.53	2.29	97.64	系 2020 年末流动负债较 2019 年

				未降低 50.14%
速动比率	3.70	1.76	109.96	系 2020 年 末流动负债 较 2019 年 末降低 50.14%
应收账款周转率	428.14	158.15	170.72	系营业收入 大幅增加
存货周转率	0.31	0.05	520.00	系营业成本 大幅增加
利息保障倍数	1.66	1.57	5.70	
现金利息保障倍数	6.00	9.25	-35.15	系现金及现 金等价物大 幅降低
贷款偿还率	100.00	100.00	-	
利息偿付率	100.00	100.00	-	

截至 2019-2020 年末，发行人流动比率分别为 2.29 和 4.53，速动比率分别为 1.76 和 3.70，呈上升趋势，主要由于流动负债减少；应收账款周转率分别为 158.15 和 428.14，呈上升趋势，主要由于营业收入大幅增加；发行人存货周转率分别为 0.05 和 0.31，呈上升趋势，主要由于营业成本大幅增加。

2019-2020 年度，发行人现金利息保障倍数分别为 9.25 和 6.00，呈下降趋势，主要由于现金及现金等价物大幅降低。

（五）对外担保情况

截止 2020 年末，发行人对外担保余额 16.64 亿元，占净资产比例 8.89%，主要为对上海外滩老建筑投资发展有限公司和上海地产（集团）有限公司的担保。主要担保明细如下：

单位：亿元

被担保公司	担保余额	担保方式	年限
-------	------	------	----

上海地产（集团）有限公司	2	连带责任保证	13
上海地产（集团）有限公司	2	连带责任保证	13
上海外滩老建筑投资发展有限公司	12.64	连带责任保证	25
合计	16.64	-	-

（六）增信情况（如有）

中国农业银行股份有限公司对本期债券提供不可撤销连带责任担保。截至 2020 年末，中国农业银行股份有限公司各担保业务的担保余额为 2,646.46 亿元，占其净资产的比例为 11.97%。

1、担保人基本信息

名 称：中国农业银行股份有限公司

住 所：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

注册资本：3,499.83 亿元人民币

成立日期：1986 年 12 月 18 日

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期、长期贷款；办理国内外结算；办理票据承兑与贴现；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；买卖、代理买卖外汇；结汇、售汇；从事银行卡业务；提供信用证服务及担保；代理收付款项；提供保管箱服务；代理资金清算；各类汇兑业务；代理政策性银行、外国政府和国际金融机构贷款业务；贷款承诺；组织或参加银团贷款；外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；外汇借款；发

行、代理发行、买卖或代理买卖股票以外的外币有价证券；外汇票据承兑和贴现；自营、代客外汇买卖；外币兑换；外汇担保；资信调查、咨询、见证业务；企业、个人财务顾问服务；证券公司客户交易结算资金存管业务；证券投资基金托管业务；企业年金托管业务；产业投资基金托管业务；合格境外机构投资者境内证券投资托管业务；代理开放式基金业务；电话银行、手机银行、网上银行业务；金融衍生产品交易业务；经国务院银行业监督管理机构等监管部门批准的其他业务；保险兼业代理业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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	272,050.47	248,774.91
2	净资产	22,107.46	19,538.61
3	营业收入	6,579.61	6,272.68
4	净利润	2,164.00	2,129.24
5	归属母公司股东的净利润	2,159.25	2,120.98

3、担保人资信状况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，中国农业银行股份有限公司担保主体长期信用等级为 AAA。

（以下无正文）

（以上无正文，为《2007 年上海世博土地控股有限公司世博建设
债券 2020 年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页）

