
上海浦东土地控股（集团）有限公司

公司债券半年度报告

（2021 年）

二〇二一年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证半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。

本公司半年度报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

（一）与公司债券相关的风险

1、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券票面利率在每一个计息年度内固定不变且在发行时确定，而本期债券的期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

2、偿付风险

在本期债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

3、流动性风险

本期债券在上交所上市流通，本期债券上市后的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

4、资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年不存在银行贷款延期偿付的状况，能够按时偿付债务本息。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和发行人的行业特点，在本期债券存续期内，如果市场环境发生不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行经济合同，从而导致发行人资信状况变差，进而影响本期债券本息的偿付。

5、本期债券特有风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

6、担保风险和信用评级变化的风险

本期债券由上海浦东开发（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。浦东集团承担着浦东新区开发的任务，是浦东新区开发的大型集团。在本期债券的存续期内，担保人的经营状况、资产质量及支付能力如果发生不利变化，其履行为本期债券本息的兑付承担连带责任的能力也将受到不利影响，从而可能使投资者承受一定的担保风险。本期债券评级机构上海新世纪评定发行人的主体长期信用等级为 AA+，评定本期债券的信用等级为 AAA。虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级和本期债券的信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

（二）与公司财务相关的风险

1、存货跌价风险

近三年及一期，发行人存货账面价值分别为 165.17 亿元、180.60 亿元、188.78 亿元和 195.31 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，土地是稀缺性资源，因此存货有利于发行人主营业务的发展和盈利增加；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。

2、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和中低价房开发建设等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工程与资本支出规模较大的风险。

3、经营性现金净流量波动风险

近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为-9.06 亿元、-14.95 亿元、-1.55 亿元和 23.82 亿元，出现较大幅度的波动。2018 年发行人经营活动现金流净额大幅下滑，主要是受销售商品、提供劳务收到的现金确认周期影响，2018 年度经营活动现金流入大幅下降。2019 年发行人现金流量净额相比 2018 年变动较大，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。

4、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。最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 28,375.38 万元、56,945.13 万元、73,610.15 万元和 3,185.88 万元，主营业务毛利率为 62.56%、52.84%、38.69%和 29.07%。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。

5、土地开发收入波动风险

近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 24,476.19 万元、50,795.80 万元、921.79 万元和 0.00 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 53.97%、47.13%、0.48%和 0.00%。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。

6、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，近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 0.00 万元、34,902.97 万元、167,006.19 万元和 0.00 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。

7、投资收益占净利润比例波动较大及可持续性风险

近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 466,093.20 万元、46,648.19 万元、92,908.59 万元和 0.00 万元，最近三年及一期投资收益占当期净利润比重分别为 143.01%、74.15%和 0.00%，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。

8、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至 2021 年 6 月末，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 14.53%，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。

9、其他应收款余额较大风险

近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 747,858.67 万元、709,503.31 万元、711,242.27 万元和 713,647.97 万元，占总资产的比重分别为 19.11%、17.48%、16.30%和 16.62%。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。

10、资产受限的风险

截至 2021 年 6 月末，发行人受限资产金额 22.11 亿元，占当期净资产比例为 13.16%，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。

11、短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2021 年 6 月末，发行人有息负债总额 144.48 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 55.36 亿元，长期有息负债为 89.12 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。

12、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%股权转让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 发行人情况.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	10
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	10
五、 公司经营和业务情况.....	10
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的执行情况.....	19
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况.....	21
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	21
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	22
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	22
第三节 报告期内重要事项.....	31
一、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	31
二、 合并报表范围调整.....	31
三、 财务报告审计情况.....	31
四、 主要会计数据和财务指标.....	31
五、 资产受限情况.....	32
六、 可对抗第三人的优先偿付负债情况.....	32
七、 非经营性往来占款或资金拆借.....	32
八、 负债情况.....	33
九、 利润及其他损益来源情况.....	33
十、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十.....	33
十一、 对外担保情况.....	34
十二、 关于重大未决诉讼情况.....	34
十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	34
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	34
一、 发行人为可交换债券发行人.....	34
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.....	34
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	34
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	34
五、 其他特定品种债券事项.....	34
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	34
第六节 备查文件目录.....	35
财务报表.....	37
附件一： 发行人财务报表.....	37

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 发行人情况

一、公司基本信息

单位：亿元 币种：人民币

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 Land Holding (Group) Co., Ltd.
外文缩写（如有）	无
法定代表人	严炯浩
注册资本	44.00
实缴资本	44.00
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（如有）	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	☐ 董事 ☒ 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、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况**（一）报告期内控股股东的变更情况**

□适用 √不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

□适用 √不适用

（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海浦东开发（集团）有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占其持股的百分比（%）：100.00

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）

**四、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

最近一年内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人

截止报告期末发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人执行董事：严炯浩

发行人的其他董事：无

发行人的监事：周向阳、杨文

发行人的总经理：严炯浩

发行人的其他非董事高级管理人员：方斌

五、公司经营和业务情况**（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，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、营业收入、成本及毛利润结构分析

单位：万元 币种：人民币

业务板块	2021 年 1-6 月					
	收入	收入占比 (%)	成本	成本占比 (%)	毛利润	毛利润占比 (%)
土地开发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产销售	0.00	0.00	637.60	8.18	-637.6	-19.36
经营性物业	9,419.29	84.92	5,930.98	76.05	3,488.31	105.89
商品销售	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
公园管理	9.15	0.08	0.00	0.00	9.15	0.28
其他主营业务	1,530.57	13.80	1,204.55	15.45	326.02	9.90
其他业务小计	133.55	1.20	25.26	0.32	108.29	3.29
合计	11,092.56	100.00	7,798.39	100.00	3,294.17	100.00

（续上表）

业务板块	2020 年 1-6 月					
	收入	收入占比 (%)	成本	成本占比 (%)	毛利润	毛利润占比 (%)
土地开发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产销售	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
经营性物业	9,301.12	78.39	4,952.49	73.43	4,348.63	84.93
商品销售	0.05	0.00	0.00	0.00	0.05	0.00
公园管理	0.31	0.00	0.00	0.00	0.31	0.01
其他主营业务	2,262.13	19.07	1,667.39	24.72	594.74	11.62
其他业务小计	301.41	2.54	124.91	1.85	176.50	3.44
合计	11,865.02	100.00	6,744.79	100.00	5,120.23	100.00

2、主营业务收入、成本及毛利润边际分析

单位：万元 币种：人民币

业务板块	2021 年 1-6 月					
	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（%）	毛利润比上年同期增减（%）
土地开发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
房产销售	0.00	637.60	0.00	0.00	0.00	0.00
经营性物业	9,419.29	5,930.98	37.03	1.27	19.76	-19.78
商品销售	0.00	0.00	0.00	-100.00	0.00	-100.00
公园管理	9.15	0.00	100.00	2,851.61	0.00	2851.61
其他主营业务	1,530.57	1,204.55	21.30	-32.34	-27.76	-45.18
其他业务小计	133.55	25.26	81.09	-55.69	-79.78	-38.65
合计	11,092.56	7,798.39	29.70	-6.51	15.62	-35.66

发行人商品销售业务 2021 年 1-6 月营业收入较上年同期减少 100.00%，毛利润比上年同期减少 100.00%。主要系发行人子公司上海新场古镇投资开发有限公司 2021 年不再经营贩卖机业务，因此 2021 年无商品销售业务。

发行人公园管理业务 2021 年 1-6 月营业收入较上年同期增长 2,851.61%，毛利润比上年同期增长 2,851.61%。主要原因是受疫情影响，发行人子公司上海新场古镇投资开发有限公司在 2020 年上半年仅有 1 月有陈列馆门票收入。2021 年 3 月，陈列馆重新开放，故此项业务在 2021 年 1-6 月营业收入较上年同期大幅增长。并且该业务无经营成本，因此毛利润也随着收入的增长而大幅增加。

发行人主营业务中其他业务 2021 年 1-6 月营业收入较上年同期减少 32.34%，营业成本较上年减少 27.76%；毛利润较上年减少 45.18%。主要原因是发行人子公司上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司征收业务较去年同期减少，导致劳务收入及劳务成本支出均减少，该业务毛利润较高，因此当征收收入和成本都减少时，毛利润比上期有较大减少。

发行人其他业务 2021 年 1-6 月营业收入较上年同期减少 55.69%；营业成本较上年同期减少 79.78%；毛利润较上年同期减少 38.65%。上述变化的主要原因是发行人子公司上海永安劳务管理中心于 2020 年承接了客户 1 工程维修保养及工程项目安全管理业务，该业务在 2020 年确认收入 164.87 万元和成本 98.22 万元，而 2021 年已无此业务。由于该业务毛利润较高，故 2021 年 1-6 月发行人不再承接此项业务后，其他业务毛利润较去年同期减少。

3、主要销售客户及主要供应商情况

2021 年 1-6 月，发行人向前五大客户的销售金额合计 2,417.00 万元，占报告期内销售总额的 21.78%；其中向关联方的销售金额为 0.00 万元，占报告期内销售总额的 0.00%。

单位：万元 币种：人民币

前五大客户名称	提供的主要产品/劳务	销售金额
客户 1	租赁收入	847.40
客户 2	劳务及管理费	817.52
客户 3	租赁收入	287.88
客户 4	劳务费	286.95
客户 5	租赁收入	177.25
合计		2,417.00

2021 年 1-6 月，发行人向前五大供应商的采购金额合计 52,057.62 万元，占报告期内采购总额的 51.07%；其中向关联方的销采购金额为 0.00 万元，占报告期内采购总额的 0.00%。

单位：万元 币种：人民币

前五大供应商名称	购买的主要产品/劳务	采购金额
供应商 1	建安工程	20,000.69
供应商 2	建安工程	11,487.65

供应商 3	建安工程	8,510.30
供应商 4	建安工程	6,033.92
供应商 5	征收房屋补偿	6,025.06
合计		52,057.62

4、新增业务板块情况

报告期内，发行人无新增业务板块。

六、公司治理情况

1、发行人报告期内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

2、发行人报告期内与控股股东、实际控制人、其他关联方之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明

发行人按照《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。

3、发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。发行人严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；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、借款协议的情况，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。发行人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。

关联交易信息披露方面，发行人制定的《信息披露事务管理制度》对关联交易信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理的要求、信息披露责任的追究及处罚、保密措施、相关财务管理和会计核算的内部控制及监督机制等方面进行了规范。

4、发行人报告期内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

5、发行人报告期内是否存在违反《公司法》、公司章程、公司信息披露事务管理制度的情况

☐是 ☒否

6、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

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

（一） 结构情况

截止报告期末，发行人有息负债余额 144.48 亿元，其中公司信用类债券余额 94.505 亿元，占有息负债余额的 65.41%。

截止报告期末，公司信用类债券中，公司债券余额 83.005 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 11.50 亿元，且共有 28.505 亿元公司信用类债券在未来一年内面临偿付。

（二） 债券基本信息列表（以到期及回售的时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、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）
2、债券简称	21 浦土 01
3、债券代码	175923
4、发行日	2021 年 4 月 6 日
5、起息日	2021 年 4 月 9 日
6、最近回售日（如有）	2024 年 4 月 9 日
7、到期日	2026 年 4 月 9 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.60
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

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、债券简称	20 浦土 04
3、债券代码	175461
4、发行日	2020 年 11 月 23 日
5、起息日	2020 年 11 月 25 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 11 月 25 日
7、到期日	2025 年 11 月 25 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率（%）	3.99
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

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、债券简称	20 浦土 03
3、债券代码	175277
4、发行日	2020 年 10 月 20 日
5、起息日	2020 年 10 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 10 月 22 日
7、到期日	2025 年 10 月 22 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.77
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	申万宏源证券有限公司、国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

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（第二期）
2、债券简称	20 浦土 02
3、债券代码	163789
4、发行日	2020 年 7 月 28 日
5、起息日	2020 年 7 月 30 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 7 月 30 日
7、到期日	2025 年 7 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.58
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式采取竞价、报

	价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

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（第一期）
2、债券简称	20 浦土 01
3、债券代码	163600
4、发行日	2020 年 6 月 3 日
5、起息日	2020 年 6 月 5 日
6、最近回售日（如有）	2023 年 6 月 5 日
7、到期日	2025 年 6 月 5 日
8、债券余额	8.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、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）
2、债券简称	19 浦土 02
3、债券代码	155642
4、发行日	2019 年 8 月 20 日
5、起息日	2019 年 8 月 22 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 8 月 22 日
7、到期日	2024 年 8 月 22 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.55
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、债券名称	上海浦东土地控股(集团)有限公司 2019 年度第二期非
--------	------------------------------

	公开定向债务融资工具
2、债券简称	19 浦东土地 PPN002
3、债券代码	031900382
4、发行日	2019 年 4 月 23 日
5、起息日	2019 年 4 月 24 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022 年 4 月 24 日
8、债券余额	6.50
9、截止报告期末的利率(%)	4.44
10、还本付息方式	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、交易场所	全国银行间债券市场
12、主承销商	中国民生银行股份有限公司、中国建设银行股份有限公司
13、受托管理人	中国民生银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、债券名称	上海浦东土地控股(集团)有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具
2、债券简称	19 浦东土地 PPN001
3、债券代码	031900030
4、发行日	2019 年 1 月 10 日
5、起息日	2019 年 1 月 11 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022 年 1 月 11 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.18
10、还本付息方式	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、交易场所	全国银行间债券市场
12、主承销商	中国建设银行股份有限公司、中国民生银行股份有限公司
13、受托管理人	中国建设银行股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	不适用
15、适用的交易机制	不适用
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	不适用

1、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）
2、债券简称	19 浦土 01
3、债券代码	155108
4、发行日	2019 年 1 月 4 日

5、起息日	2019 年 1 月 9 日
6、最近回售日（如有）	2022 年 1 月 9 日
7、到期日	2024 年 1 月 9 日
8、债券余额	7.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、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）
2、债券简称	18 浦土 01
3、债券代码	143878
4、发行日	2018 年 10 月 23 日
5、起息日	2018 年 10 月 24 日
6、最近回售日（如有）	2021 年 10 月 24 日
7、到期日	2023 年 10 月 24 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.24
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、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）
2、债券简称	17 浦土 02
3、债券代码	143247
4、发行日	2017 年 8 月 16 日
5、起息日	2017 年 8 月 17 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022 年 8 月 17 日
8、债券余额	0.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.64

10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

1、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）
2、债券简称	17 浦土 01
3、债券代码	143132
4、发行日	2017 年 6 月 9 日
5、起息日	2017 年 6 月 12 日
6、最近回售日（如有）	-
7、到期日	2022 年 6 月 12 日
8、债券余额	2.005
9、截止报告期末的利率(%)	2.37
10、还本付息方式	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、交易场所	上海证券交易所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司，兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格投资者公开发行
15、适用的交易机制	采取竞价、报价、询价和协议交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的执行情况

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）

债券简称：21 浦土 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“21 浦土 01”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：20 浦土 04

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权
☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“20 浦土 04”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：20 浦土 03

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“20 浦土 03”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：20 浦土 02

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“20 浦土 02”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：20 浦土 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“20 浦土 01”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：19 浦土 02

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“19 浦土 02”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：19 浦土 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“19 浦土 01”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：18 浦土 01

债券包括的条款条款类型：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

截至报告期末，未到“18 浦土 01”之行权日，故尚不涉及选择条款的执行。

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）

债券简称：17 浦土 02

债券包括的条款条款类型：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

“17 浦土 02”之行权日不在本报告期内，故本报告期不涉及选择条款的执行。
本期债券之调整票面利率选择权已在 2020 年 8 月 17 日触发，发行人决定将本期债券 2020 年 8 月 17 日至 2022 年 8 月 16 日的票面利率下调 101 个基点至 3.64%。
本期债券持有人已于回售登记期（2020 年 7 月 20 日至 2020 年 7 月 22 日）内对其所持有的全部或部分“17 浦土 02”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“17 浦土 02”回售有效期登记数量为 450,000 手，回售金额为 450,000,000.00 元。

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）

债券简称：17 浦土 01

债券包括的条款条款类型：

√ 调整票面利率选择权 √ 回售选择权 □ 发行人赎回选择权 □ 可交换债券选择权
□ 其他选择权

选择权条款的执行情况：

“17 浦土 01”之行权日不在本报告期内，故本报告期不涉及选择条款的执行。
本期债券之调整票面利率选择权已在 2020 年 6 月 12 日触发，发行人决定将本期债券 2020 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 11 日的票面利率下调 253 个基点至 2.37%。
本期债券持有人已于回售登记期（2020 年 5 月 15 日至 2020 年 5 月 19 日）内对其所持有的全部或部分“17 浦土 01”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“17 浦土 01”回售有效期登记数量为 799,500 手，回售金额为 799,500,000.00 元。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的执行情况

√ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 □ 本公司的债券有投资者保护条款

四、公司债券报告期内募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175923

债券简称	21 浦土 01
报告期内募集资金专项账户运作情况	发行人与上海银行股份有限公司浦东分行、申万宏源证券有限公司签署了《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，符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。
募集资金总额	5.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金用于项目的，项目的进展情况及运营收益	不适用
约定的募集资金使用用途	本期发行公司债券预计募集资金总额不超过 5 亿元人民币。本期发行募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

实际的募集资金使用用途	实际用于偿还公司债务。
报告期内募集资金用途的改变情况	不适用
报告期内募集资金使用是否合规	本次发行募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，不存在违规使用情况。
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

五、公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截止报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：175923

债券简称	21 浦土 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：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。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、公司按照《管理办法》聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管

	理人的监督，防范偿债风险。5、发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：175461

债券简称	20 浦土 04
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：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。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、公司按照《管理办法》聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。5、发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。
增信机制、偿债计划及其他	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：175277

债券简称	20 浦土 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：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。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、公司按照《管理办法》聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。5、发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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，

行情况	且均得到有效执行。
-----	-----------

债券代码：163789

债券简称	20 浦土 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：1、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）。2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：163600

债券简称	20 浦土 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：1、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）。 2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：155642

债券简称	19 浦土 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：1、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）。

	日）2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：155108

债券简称	19 浦土 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：1、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）2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责

	利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：143878

债券简称	18 浦土 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：1、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）2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，

	由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：143247

债券简称	17 浦土 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：1、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）2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债

偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

债券代码：143132

债券简称	17 浦土 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。 偿债计划：1、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）2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。 其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的偿债计划执行情况和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。

第三节 报告期内重要事项

一、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☒ 适用 ☐ 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年及 2018 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》、《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）的相关规定。

新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表科目变更情况如下：

单位：元 币种：人民币

	科目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
合并资产负债表	交易性金融资产		283,124,770.11	283,124,770.11
	可供出售金融资产	2,228,530,647.58		-2,228,530,647.58
	其他权益工具投资		1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
	预收款项	4,204,604,858.56	10,256,444.70	-4,194,348,413.86
	合同负债		4,194,348,413.86	4,194,348,413.86
母公司资产负债表	交易性金融资产		283,124,770.11	283,124,770.11
	可供出售金融资产	2,228,530,647.58		-2,228,530,647.58
	其他权益工具投资		1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
	预收款项	4,193,162,553.47		-4,193,162,553.47
	合同负债		4,193,162,553.47	4,193,162,553.47

二、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，且单独或累计新增的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，且单独或累计减少的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

三、财务报告审计情况

☐ 标准无保留意见 ☐ 其他审计意见 ☒ 未经审计

四、主要会计数据和财务指标

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券□是 ☒ 否

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

五、资产受限情况**（一） 资产受限情况概述**

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

各类受限资产账面价值总额：22.11 亿元

受限资产类别	账面价值	受限资产账面价值 占该类别资产账面 价值的比例（%）	评估价值 （如有）
投资性房地产（333 世纪大厦）	9.89	34.58	-
存货（金桥通四 11-01 地块）	3.79	1.94	-
存货（周浦 03-09 土地和大团 16-02 土地）	3.93	2.00	-
货币资金（结构性存款）	4.5	15.03	-
合计	22.11	-	-

（二） 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

□适用 ☒ 不适用**（三） 发行人所持子公司股权的受限情况**

直接或间接持有的子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

□适用 ☒ 不适用**六、可对抗第三人的优先偿付负债情况**

截止报告期末，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。

七、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）报告期内非经营性往来占款或资金拆借的发生情况，及是否与募集说明书约定是否一致

是。

（三）报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：61.11 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：61.11 亿元。非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例（%）：36.38，是否超过合并口径净资产的 10%：√是 □否

发行人非经营性往来占款和资金拆借的前 5 大债务人

拆借方/占款人名称或者姓名	拆借/占款金额合计	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	61.11 亿元	良好	往来款	预计项目建设结束后回款

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
尚未到回款期限的	61.11	100%
超过回款期限 1 年以内（含本数）的		
超过回款期限 1 年的		
合计	61.11	100%

（四）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

八、负债情况

（一）有息借款情况

报告期末有息借款总额 144.48 亿元，较上年末总变动-13.63%，其中短期有息负债 55.36 亿元。

（二）报告期末是否存在公司信用类债券逾期或其他单笔债务逾期金额超过 1000 万元的情形

□适用 √不适用

（三）有息借款情况类别

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期末存在前项逾期情况的

□适用 √不适用

九、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：-3.72 亿元

报告期非经常性损益总额：0.01 亿元

报告期公司利润主要源自非主要经营业务：□适用 √不适用

十、报告期末合并报表范围亏损超过上年末资产百分之十

□是 √否

十一、 对外担保情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期末对外担保的余额：1.05 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.08 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：1.05 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十二、 关于重大未决诉讼情况

☐适用 ☒不适用

十三、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

第四节 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、发行人为其他特殊品种债券发行人

☐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

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 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半年度报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（此页无正文，为《上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券半年度报告（2021 年）》之签章页）



上海浦东土地控股（集团）有限公司

2021 年 8 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021 年 06 月 30 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	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,994,302,094.25	4,600,689,352.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	212,956,790.10	283,124,770.11
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	44,689,686.62	22,485,785.04
应收款项融资		
预付款项	9,521,648.16	8,435,019.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,136,479,714.50	7,112,422,735.61
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,531,176,570.99	18,877,996,904.24
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	374,061,581.25	237,846,093.07
流动资产合计	30,303,188,085.87	31,143,000,659.69
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
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	5,963,092,640.50
其他权益工具投资	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,860,136,982.90	2,696,811,797.15
固定资产	12,390,342.05	13,677,325.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	444,818.83	476,237.73
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	17,549,843.29	29,802,990.26
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,634,707,011.23	12,484,953,375.16
资产总计	42,937,895,097.10	43,627,954,034.85
流动负债：		
短期借款	140,000,000.00	80,000,000.00
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	15,739,784.05	17,365,215.11
预收款项	23,152,462.34	10,256,444.70
合同负债	6,761,766,119.85	4,194,348,413.86
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	5,042,986.94	26,824,879.80
应交税费	444,092,989.55	580,514,972.27
其他应付款	1,375,921,124.72	1,809,157,270.84
其中：应付利息		
应付股利		
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	5,396,240,000.00	5,564,783,486.64
其他流动负债		
流动负债合计	14,161,955,467.45	12,283,250,683.22

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,312,140,345.00	2,933,373,370.77
应付债券	6,600,000,000.00	8,150,500,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	2,104,703,322.87	2,127,417,727.51
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	960,560,658.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,977,404,326.45	14,171,851,756.86
负债合计	26,139,359,793.90	26,455,102,440.08
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	496,900,525.96
专项储备		
盈余公积	756,544,494.38	756,544,494.38
一般风险准备		
未分配利润	3,904,325,635.62	4,278,641,927.19
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	16,798,535,303.20	17,172,851,594.77
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	16,798,535,303.20	17,172,851,594.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	42,937,895,097.10	43,627,954,034.85

公司负责人：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

2021 年 06 月 30 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	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,288,639,095.75	3,616,685,529.55

交易性金融资产	212,956,790.10	283,124,770.11
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	32,381,359.70	8,952,779.70
应收款项融资		
预付款项	8,000,000.00	8,000,000.00
其他应收款	7,522,901,630.82	7,954,468,644.35
其中：应收利息		
应收股利		
存货	16,864,984,402.31	16,149,529,189.85
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	310,974,713.47	196,357,759.45
流动资产合计	27,240,837,992.15	28,217,118,673.01
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
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	4,732,668,758.46
其他权益工具投资	1,945,405,877.47	1,945,405,877.47
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,654,099,461.47	2,672,290,819.93
固定资产	6,436,102.17	7,362,434.72
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	6,596,100.47	19,637,518.46
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,180,892,806.23	11,213,051,915.23
资产总计	38,421,730,798.38	39,430,170,588.24
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00

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	11,301,592.69	23,307,548.28
预收款项	15,367,193.20	
合同负债	6,378,985,305.47	4,193,162,553.47
应付职工薪酬	25,560.47	2,389,454.47
应交税费	442,417,902.01	578,037,839.87
其他应付款	852,726,692.17	1,155,964,411.35
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,390,240,000.00	5,490,783,486.64
其他流动负债		
流动负债合计	13,141,064,246.01	11,493,645,294.08
非流动负债：		
长期借款	1,968,540,345.00	2,660,973,370.77
应付债券	6,600,000,000.00	8,150,500,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,461,803,141.01	1,488,610,629.19
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	294,106,089.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,324,449,575.66	12,594,190,089.61
负债合计	23,465,513,821.67	24,087,835,383.69
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	496,900,525.96
专项储备		
盈余公积	752,907,988.26	752,907,988.26
未分配利润	3,462,303,305.40	3,848,421,533.24

所有者权益（或股东权益）合计	14,956,216,976.71	15,342,335,204.55
负债和所有者权益（或股东权益）总计	38,421,730,798.38	39,430,170,588.24

公司负责人：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
2021 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	110,925,601.38	118,650,180.97
其中：营业收入	110,925,601.38	118,650,180.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	414,365,050.99	422,998,461.55
其中：营业成本	77,983,920.83	67,447,905.16
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	-1,605,461.25	25,544,727.35
销售费用	1,223,115.05	5,019,524.42
管理费用	23,802,059.43	35,420,497.64
研发费用		
财务费用	312,961,416.93	289,565,806.98
其中：利息费用	359,551,016.99	331,100,820.18
利息收入	48,690,531.83	47,275,053.09
加：其他收益	103,462.17	30,107.08
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
公允价值变动收益（损失以	-70,167,980.01	

“－”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)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)	499,125.76	
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	-373,004,841.69	-304,318,173.50
加：营业外收入	1,016,189.55	4,226,980.51
减：营业外支出		1,214,042.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	-371,988,652.14	-301,305,235.74
减：所得税费用	2,318,674.03	5,283,494.71
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	-374,307,326.17	-306,588,730.45
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	-374,307,326.17	-306,588,730.45
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)	-374,307,326.17	-306,588,730.45
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		-57,110,204.38
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-57,110,204.38
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		-57,110,204.38
（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		-57,110,204.38
(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	-374,307,326.17	-363,698,934.83
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-374,307,326.17	-363,698,934.83
(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)		

公司负责人：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

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	50,771,411.41	71,270,251.75
减：营业成本	35,458,211.60	33,170,021.29
税金及附加	-2,002,772.80	25,091,856.38
销售费用	1,160,375.24	7,359,391.41
管理费用	13,011,865.53	19,021,530.76
研发费用		
财务费用	319,405,668.63	296,258,845.05
其中：利息费用	362,029,100.74	333,614,648.05
利息收入	44,691,808.54	43,074,202.47
加：其他收益	5,248.64	
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	-70,167,980.01	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	306,020.32	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-386,118,647.84	-309,631,393.14
加：营业外收入	420.00	
减：营业外支出		1,213,911.75
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-386,118,227.84	-310,845,304.89
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-386,118,227.84	-310,845,304.89
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-386,118,227.84	-310,845,304.89
（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		-57,110,204.38
（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		-57,110,204.38
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		-57,110,204.38
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	-386,118,227.84	-367,955,509.27
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：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

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	2,328,985,986.30	386,120,220.00
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	545,443.57	
收到其他与经营活动有关的现金	2,870,001,415.44	936,954,072.90
经营活动现金流入小计	5,199,532,845.31	1,323,074,292.90
购买商品、接受劳务支付的现金	1,103,613,355.83	812,736,879.83
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	42,766,521.49	48,410,668.93
支付的各项税费	240,316,186.56	222,246,759.83
支付其他与经营活动有关的现金	1,430,727,328.05	1,197,509,735.45
经营活动现金流出小计	2,817,423,391.93	2,280,904,044.04
经营活动产生的现金流量净额	2,382,109,453.38	-957,829,751.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	542,818.00	86,139.37
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	154,261,185.60	
投资活动现金流入小计	154,804,003.60	86,139.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,507,607.75	17,364,118.07
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	155,941,185.60	
投资活动现金流出小计	162,448,793.35	17,364,118.07
投资活动产生的现金流量净额	-7,644,789.75	-17,277,978.70
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	1,382,223,487.59	1,366,530,696.71
收到其他与筹资活动有关的现金	1,150,000,000.00	1,050,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,532,223,487.59	2,416,530,696.71
偿还债务支付的现金	3,662,500,000.00	1,823,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	348,591,223.90	507,998,903.68
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	1,101,984,185.27	100,674,256.85
筹资活动现金流出小计	5,113,075,409.17	2,431,673,160.53
筹资活动产生的现金流量净额	-2,580,851,921.58	-15,142,463.82
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	-206,387,257.95	-990,250,193.66
加：期初现金及现金等价物余额	2,800,689,352.20	2,607,838,021.04
六、期末现金及现金等价物余额	2,594,302,094.25	1,617,587,827.38

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年半年度	2020年半年度
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	2,231,071,662.12	334,453,245.03
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,736,910,983.18	62,788,751.81
经营活动现金流入小计	3,967,982,645.30	397,241,996.84
购买商品、接受劳务支付的现金	797,114,514.91	624,384,214.10
支付给职工及为职工支付的现金	4,689,064.88	4,572,913.25
支付的各项税费	221,252,795.44	208,901,020.61
支付其他与经营活动有关的现金	388,863,329.64	432,223,167.30
经营活动现金流出小计	1,411,919,704.87	1,270,081,315.26
经营活动产生的现金流量净额	2,556,062,940.43	-872,839,318.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	337,167.00	
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	322,261,185.60	30,000,000.00
投资活动现金流入小计	322,598,352.60	30,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,045,765.10	16,964,347.99
投资支付的现金		
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	163,941,185.60	53,812,550.96
投资活动现金流出小计	169,986,950.70	70,776,898.95
投资活动产生的现金流量净额	152,611,401.90	-40,776,898.95
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	1,251,023,487.59	1,205,230,696.71
收到其他与筹资活动有关的现金	1,150,000,000.00	1,050,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,401,023,487.59	2,255,230,696.71
偿还债务支付的现金	3,594,500,000.00	1,788,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	341,260,078.45	503,787,890.78
支付其他与筹资活动有关的现金	1,101,984,185.27	100,674,256.85
筹资活动现金流出小计	5,037,744,263.72	2,392,462,147.63
筹资活动产生的现金流量净额	-2,636,720,776.13	-137,231,450.92
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	71,953,566.20	-1,050,847,668.29
加：期初现金及现金等价物余额	1,816,685,529.55	1,742,661,467.55
六、期末现金及现金等价物余额	1,888,639,095.75	691,813,799.26

公司负责人：严炯浩 主管会计工作负责人：方斌 会计机构负责人：黄爱明

