
上海浦东土地控股（集团）有限公司
公司债券年度报告
(2021 年)

二〇二二年四月

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，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、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180.60亿元、188.86亿元及198.90亿元，存货金额报告期内呈现增长趋势。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工程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量净额分别为-14.95亿元、-10.31亿元和24.71亿元，出现较大幅度的波动。2020年发行人经营活动现金流净额较2019年大幅增长，主要与原因为2020年发行人各项税费支付现金较2019年减少。2021年，公司的经营活动现金流量净额大幅增长，主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。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、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50,795.80万元、921.79万元和64,945.59万元，占发行人主营业务收入的比例分别为47.13%、0.47%和16.00%。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。

五、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46,648.19万元、92,908.59万元和96,395.47万元，最近三年投资收益占当期净利润比重分别为74.15%、119.60%和90.32%，近三年内波动较大。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。

六、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至2021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13.12%，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

最近三年末，发行人其他应收款金额分别为 709,503.31 万元、719,934.22 万元和 635,021.68 万元，占总资产的比重分别为 17.48%、16.04%和 13.90%。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。

七、资产受限的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产金额 17.16 亿元，占当期净资产比例为 9.12%，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。

八、发行人短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2021 年末，发行人有息负债总额 137.72 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 31.811 亿元，长期有息负债为 105.91 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。

九、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、世纪公园公司、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。2021 年 7 月，浦开集团将上海浦东地产有限公司 88%股权重新无偿划转至发行人。未来根据区国资委规划，发行人可能面临子公司股权变动的风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	8
一、 公司基本信息.....	8
二、 信息披露事务负责人.....	8
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况.....	9
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	15
一、 公司信用类债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	21
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	24
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况.....	24
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	25
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	25
七、 中介机构情况.....	36
第三节 报告期内重要事项.....	37
一、 财务报告审计情况.....	37
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	37
三、 合并报表范围调整.....	39
四、 资产情况.....	39
五、 负债情况.....	40
六、 利润及其他损益来源情况.....	42
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	42
八、 非经营性往来占款和资金拆借.....	42
九、 对外担保情况.....	43
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	44
十一、 向普通投资者披露的信息.....	44
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	44
一、 发行人为可交换债券发行人.....	44
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.....	44
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人.....	44
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	44
五、 其他特定品种债券事项.....	44
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	44
第六节 备查文件目录.....	45
财务报表.....	47
附件一： 发行人财务报表.....	47

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）、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）、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）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（第三期）
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）、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、上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）募集说明书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（第三期）募集说明书
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

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（万元）			440,000
实缴资本（万元）			440,000
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	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 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

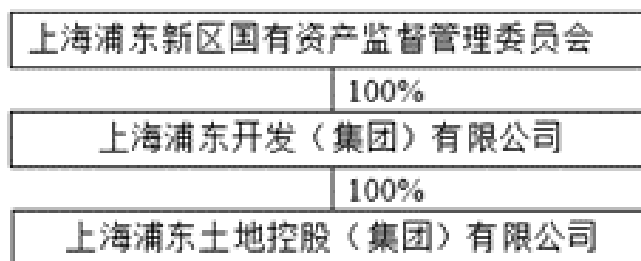
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

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）质押占控股股东持股的百分比（%）：0

报告期末实际控制人名称：上海市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）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

控股股东、实际控制人的资信情况

发行人控股股东上海浦东开发（集团）有限公司为有限责任公司（国有独资），主体评级为AAA（上海新世纪，2021年8月12日），资信情况良好。

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

发行人控股股东上海浦东开发（集团）有限公司所持有的除发行人股权外的其他主要资产主要是其持有的上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司股权，报告期内未受到权利限制。发行人控股股东资产及受限情况敬请查询其上海清算所网站（<https://www.shclearing.com.cn/xxpl/cwbg/nb/>）披露的年度报告。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、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

发行人的财务负责人：方斌

发行人的其他高级管理人员：方斌

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

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的一个主要模式。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

发行人的主要业务模式是围绕着其持有的土地资产开展的，发行人从事的自营土地开发板块与土地一级开发模式类似，但其开发的为自有土地也与一般的土地一级开发有着显著的区别，有着自身的特殊性；同时，考虑到土地作为稀缺资源，发行人战略性的开展深

度开发与房地产行业也有着关联。发行人涉及与其较为类似的行业状况分析如下：

1、土地一级开发

土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府统一组织，由土地一级开发主体实施。通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

2021年上海经营性用地供应数量有所下降，但成交量有所增长。2021年全年，上海土地市场共成交477幅土地，成交总面积为21,073,169平方米，相比2020年增长15.59%；成交总金额为33,309,086万元，相比2020年增长11.55%。在土地出让条件相对宽松的情况下，2021年交易市场保持高活跃度。受到“两集中”影响，实际成交楼面价同比有所下降，但年度土地出让金总额仍位居全国各大城市之首，上海土地市场仍有较强活力。

与此同时，上海经济总体保持着平稳发展，财政收入稳步提升。经济实力和财政收入的不增长为上海市城市基础设施建设以及后续的土地一级开发提供了有利保障。

《上海市住房发展“十四五”规划》的发布中提出“更新”发展存量住房，改善居住条件。增存并重，留改拆并举，妥善保护好历史文化风貌区和里弄街坊。在做好新增住房供应的同时，提高城市有机更新工作的显示度，让群众在居住方面更有获得感、幸福感、安全感。突出两个中心城区成片、零星旧改全面完成：2022年底，全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造；规划期内，力争提前完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造。重点三个聚焦：统筹推进各类旧住房更新改造5000万平方米。聚焦底部抬升，全面启动以拆除重建（含原址改建）为主的成套职工住宅和小梁薄板房屋的更新改造。聚焦民生需求，全面完成旧改范围外的无卫生设施的老旧住房改造；加速推进既有多层住宅加装电梯工作，预计达到1万台以上。聚焦空间优化，优先启动实施新城范围内的城中村改造、旧住房更新改造、加装电梯。

2、房地产行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求构成了我国房地产行业快速发展的新动力。

近年来，我国房地产业发展经历了“黄金十年”。2015年以来，房地产市场明显回暖。2017年国家政策对房地产行业进行调控，市场逐步降温。党的十九大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，为房地产市场确立主基调。而进入到2019年之后，经济下行压力增大，房地产业的景气度进一步下滑。政策层面，“房住不炒”仍是主基调，但“因城施政、分类调控”的会更加突出，调控目标已经从“坚决遏制房价过快上涨”转换为“防止房市大起大落”。办公楼和商业用房销售面积增长已经转负，住宅销售额虽仍以两位数的增速增长，但销售面积增速大幅下降。

2021年，上海加强房地产市场精准调控，房地产市场平稳健康运行。土地市场热度“前高后稳，回归常态”，2021年涉宅成交建面为近十年最高值，成交地块分布上以五大新城区域为主导。2021年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，房地产市场总体稳定向好发展。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内新增业务板块

□是 √否

（三） 主营业务情况**1. 主营业务分板块、分产品情况****(1) 各业务板块基本情况**

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
土地开发	64,945.59	59,063.98	9.06	16.00	921.79	0.00	100.00	0.47
房产销售	304,782.96	208,972.63	31.44	75.09	167,006.19	101,589.37	39.17	85.76
经营性物业	23,356.39	15,593.30	33.24	5.75	20,196.63	12,109.17	40.04	10.37
商品销售	0.09	0.00	100.00	0.00	0.09	0.00	100.00	0.00
公园管理	351.43	0.00	100.00	0.09	193.96	0.00	100.00	0.10
其他主营业务	6,417.59	3,995.23	37.75	1.58	4,845.56	4,932.47	-1.79	2.49
其他业务	6,010.68	12,043.02	-100.36	1.48	1,571.32	498.20	68.29	0.81
合计	405,864.73	299,668.16	26.17	100.00	194,735.55	119,129.21	38.83	100.00

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

□适用 √不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

发行人土地开发业务 2021 年营业收入与上年同比增加 6945.59%，主要系确认金桥-张江 B-2、B-13-4 土地转让费所致；营业成本与上年同比增长金额无限大，主要系结转金桥-张江 B-2、B-13-4 地块转让成本所致，去年无此业务故未产生成本；毛利率与上年同比下降 90.94%，主要系金桥-张江 B-2、B-13-4 土地转让项目毛利率较低，而去年相关地块转让未产生成本。该地块是浦东开发初期引进上海汤臣房地产开发有限公司而出让的，发行人与汤臣公司在 2000 年 11 月签署的《金桥-张江地区 B-2、B-3 地块国有土地使用权转让合同》的基础上，基于新区规资局确定的地界调整在土地面积、建筑面积、土地性质与 2010 年补充协议一致的“三不变”原则及新区税务局确定的合同总价不变原则签订补充合同，并确认土地转让收入。由于土地价格已锁定，而地块后期动迁及配套建设成本较高，因此导致该土地交易毛利率较低。

发行人房产销售业务 2021 年营业收入与上年同比增加 82.47%，主要系结转周浦 03-09 保障房及确认三八河住宅收入所致；营业成本与上年同比增加 105.70%，主要系结转周浦 03-09 保障房及确认三八河住宅成本所致。

发行人公园管理业务 2021 年营业收入较上年同期增加 81.19%，主要系发行人子公司上海新场古镇投资开发有限公司上年受疫情影响，公园管理业务收入较正常年度大幅减少。本年情况已基本好转，公园管理收入较上年大幅增加所致。

发行人其他主营业务 2021 年营业收入较上年同期增加 32.44%，主要系发行人子公司上海浦东地产有限公司整合平台资源，将部分关联公司如上海浦东新城镇投资有限公司、上海周浦新城镇开发有限公司等公司的人员全部纳入自身核算，公司人员为关联公司进行的劳动以服务费进项结算，造成本期劳务收入较上期大幅增加所致；毛利率与上年同比增加 2204.46%，主要系本期的劳务收入大幅增加，但是劳务收入成本属于工资成本，在相关费用进行核算，导致其他业务毛利率大幅增加所致。

发行人其他业务 2021 年收入与上年同比增加 282.52%，主要系发行人本期新增确认的银柳路、创新河项目资金占用费所致；营业成本与上年同比增加 2317.31%，主要系发行人子公司上海新场古镇投资开发有限公司对部分不符合条件的资本化费用在本年予以费用化，造成本年业务成本较上年大幅增加所致；毛利率与上年同比下降 246.95%，主要系发行人子公司上海新场古镇投资开发有限公司对以前年度部分不符合条件资本化费用在本年予以费用化，造成本年业务成本较上年大幅增加，该部分成本无对应收入结转，因此本年其他业务毛利率大幅下降所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

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”，助力浦东新区高质量发展做出更大贡献。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

主要风险：公司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、商品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；公司未来面临的建设任务与资本支出规模较大的风险。

应对措施：（1）加快去化，提高项目周转速度（2）尽早实现销售，加快资金回流（3）采取审慎的项目投资，保障现金防范风险（4）与金融机构保持良好合作关系，拓宽融资渠道。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 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

公司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。公司严格按照《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。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。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
销售商品、提供劳务的关联交易	2,265.72
购买商品、接受劳务的关联交易	3,812.84
其他交易	5,008.67

2. 其他关联交易

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联担保，作为担保方	920.00
关联担保，作为被担保方	1,088,837.54
应收关联方款项	587,167.00
应付关联方款项	79,142.56

3. 担保情况

√适用 □不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 1.392 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的
□适用 √不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 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

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□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，发行人口径有息债务余额 133.05375 亿元，其中公司信用类债券余额 100.47912 亿元，占有息债务余额的 75.52%；银行贷款余额 24.20463 亿元，占有息债务余额的 18.19%；非银行金融机构贷款 8.37 亿元，占有息债务余额的 6.29%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）；	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行借款	0.00	2.5432	6.2928	6.094790582	9.273843131	24.20463
公司债券	0.00	2.005	0.50	0.17412	86.30	88.97912
非金融企业债务融资工具	0.00	11.50	0.00	0.00	0.00	11.50
非标融资	0.00	8.37	0.00	0.00	0.00	8.37
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 88.97912 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 33.17912 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）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 2017 年公司债券(第一期)
2、债券简称	17 浦土 01
3、债券代码	143132.SH
4、发行日	2017 年 6 月 9 日
5、起息日	2017 年 6 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	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，后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如	仅限合格投资者投资认购和交易

适用)	
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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. SH
4、发行日	2017 年 8 月 16 日
5、起息日	2017 年 8 月 17 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
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	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，后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限合格投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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. SH
4、发行日	2018 年 10 月 23 日
5、起息日	2018 年 10 月 24 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2023 年 10 月 24 日
8、债券余额	0.17412
9、截止报告期末的利率(%)	3.02
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，后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限合格投资者投资认购和交易

适用)	
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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(第一期)
2、债券简称	19 浦土 01
3、债券代码	155108.SH
4、发行日	2019 年 1 月 4 日
5、起息日	2019 年 1 月 9 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 1 月 9 日
8、债券余额	1.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.91
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，后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限合格投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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.SH
4、发行日	2019 年 8 月 20 日
5、起息日	2019 年 8 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2022 年 8 月 22 日
7、到期日	2024 年 8 月 22 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	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，后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付。
11、交易场所	上交所
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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限合格投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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.SH
4、发行日	2020 年 6 月 3 日
5、起息日	2020 年 6 月 5 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 6 月 5 日
7、到期日	2025 年 6 月 5 日
8、债券余额	8.50
9、截止报告期末的利率(%)	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，后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 3 年的利息在投资者回售支付日一起支付。
11、交易场所	上交所
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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限合格投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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.SH
4、发行日	2020 年 7 月 28 日
5、起息日	2020 年 7 月 30 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 7 月 30 日
7、到期日	2025 年 7 月 30 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	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，后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期的第 3 年末行使

	回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。
11、交易场所	上交所
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（如有）	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限合格投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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.SH
4、发行日	2020年10月20日
5、起息日	2020年10月22日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年10月22日
7、到期日	2025年10月22日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
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（如有）	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	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.SH
4、发行日	2020年11月23日
5、起息日	2020年11月25日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2023年11月25日
7、到期日	2025年11月25日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
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（如有）	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

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. SH
4、发行日	2021 年 4 月 6 日
5、起息日	2021 年 4 月 9 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 4 月 9 日
7、到期日	2026 年 4 月 9 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	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、交易场所	上交所
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（如有）	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海浦东土地控股(集团)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 浦土 02
3、债券代码	188834. SH
4、发行日	2021 年 10 月 14 日
5、起息日	2021 年 10 月 18 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 10 月 18 日
7、到期日	2026 年 10 月 18 日
8、债券余额	7.80
9、截止报告期末的利率(%)	3.37
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、交易场所	上交所
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（如有）	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

1、债券名称	上海浦东土地控股(集团)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 浦土 03
3、债券代码	185136.SH
4、发行日	2021 年 12 月 20 日
5、起息日	2021 年 12 月 22 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 12 月 22 日
7、到期日	2026 年 12 月 22 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.07
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、交易场所	上交所
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（如有）	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	仅限专业投资者投资认购和交易
15、适用的交易机制	采用匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：143132.SH

债券简称：17 浦土 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，17 浦土 01 未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：143247.SH

债券简称：17 浦土 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，17浦土02未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：143878.SH

债券简称：18浦土01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，18浦土01触发调整票面利率选择权，发行人决定将本期债券后2年的票面利率下调122个基点，即2021年10月24日至2023年10月23日本期债券的票面利率为3.02%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。

报告期内，18浦土01触发回售选择权，“18浦土01”债券持有人于回售登记期（2021年9月27日至2021年9月29日）内对其所持有的全部或部分“18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，“18浦土01”（债券代码：143878）回售有效期登记数量为782,588手，回售金额为782,588,000.00元。

债券代码：155108.SH

债券简称：19浦土01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，19浦土01触发调整票面利率选择权，发行人决定将本期债券后2年的票面利率下调89个基点，即2022年1月9日至2024年1月8日本期债券的票面利率为2.91%（本期债券采用单利按年计息，不计复利）。

报告期内，19浦土01触发回售选择权，“19浦土01”债券持有人于回售登记期2021年12月10日至2021年12月14日）内对其所持有的全部或部分“19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，“19浦土01”（债券代码：155108）回售有效期登记数量为600,000手，回售金额为600,000,000.00元。

债券代码：155642.SH

债券简称：19浦土02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，19浦土02未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：163600.SH

债券简称：20浦土01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，20浦土01未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：163789.SH

债券简称：20 浦土 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，20 浦土 02 未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：175277.SH

债券简称：20 浦土 03

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，20 浦土 03 未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：175461.SH

债券简称：20 浦土 04

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，20 浦土 04 未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：175923.SH

债券简称：21 浦土 01

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，21 浦土 01 未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：188834.SH

债券简称：21 浦土 02

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，21 浦土 02 未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

债券代码：185136.SH

债券简称：21 浦土 03

债券包括的条款类型：

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

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内，21 浦土 03 未触发调整票面利率选择权和回售选择权。

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：175923.SH

债券简称	21 浦土 01
募集资金总额	5.00
募集资金报告期内使用金额	5.00
募集资金期末余额	0.00
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》，开立了募集资金专用账户，专门用以本期债券募集资金的接收、存储、划转，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专用账户运作正常，符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	公司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。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期发行募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债务
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：188834.SH

债券简称	21 浦土 02
------	----------

募集资金总额	7.80
募集资金报告期内使用金额	7.80
募集资金期末余额	0.00
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》，开立了募集资金专用账户，专门用以本期债券募集资金的接收、存储、划转，确保募集资金专款专用。报告期内募集资金专用账户运作正常，符合有关法律、行政法规和规范性文件的规定。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人拟回售的公司债券“18浦土01”。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人回售的公司债券“18浦土01”。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（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、公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：143132.SH

债券简称	17浦土01
担保、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

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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，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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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.SH

债券简称	17 浦土 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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。</p>

	<p>（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。</p> <p>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，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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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.SH

债券简称	18浦土01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

	<p>，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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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.SH

债券简称	19 浦土 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	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。
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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.SH

债券简称	19 浦土 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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）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。</p> <p>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。</p>

担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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.SH

债券简称	20 浦土 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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）。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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：163789.SH

债券简称	20 浦土 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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.SH

债券简称	20 浦土 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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.SH

债券简称	20浦土04
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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。</p>

	<p>日。</p> <p>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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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：175923.SH

债券简称	21 浦土 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

	<p>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。</p>
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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：188834.SH

债券简称	21 浦土 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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10月18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10月18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10月18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10月18日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日。</p> <p>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</p>

	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 。
担保、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 。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的 执行情况	报告期内， 本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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：185136.SH

债券简称	21 浦土 03
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>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。</p> <p>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12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2022年至2024年每年的12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2026年12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2024年12月22日。如遇非交易日，则顺延至其后的第1个交易日。</p> <p>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</p>

	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。
担保、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。
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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。

七、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.SH、188834.SH、185136.SH
债券简称	20浦土03、20浦土04、21浦土01、21浦土02、21浦土03
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

√适用 □不适用

债券代码	143132.SH、143247.SH、143878.SH、155108.SH、155642.SH、163600.SH、163789.SH、175277.SH、175461.SH、175923.SH、188834.SH、185136.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、21 浦土 02、21 浦土 03
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

第三节 报告期内重要事项

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

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。

1、会计政策变更情况

（1）本公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《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 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
金融资产根据公司管理的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2021 年 1 月 1 日合并及母公司资产负债表其他权益工具投资调增金额为 1,874,806,747.56 元，可供出售金融资产调减 1,874,806,747.56 元；2021 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表其他权益工具投资列示金额为 1,857,392,888.62 元
应收账款及其他应收款坏账准备 2021 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行计量的新损失准备	2021 年度公司合并利润表信用减值损失列示金额为 3,423,739.21 元；母公司利润表信用减值损失列示金额为 3,650,846.50 元。
将嵌入金融衍生产品的存款，通过与利率、汇率、指数等的波	2021 年 1 月 1 日合并及母公司交易性

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>动挂钩或者与某实体的信用情况挂钩，使存款人在承担一定风险的基础上获得相应的收益的结构性存款，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产</p>	<p>金融资产调增 2,091,137,758.96 元，合并及母公司货币资金调减 1,800,000,000.00 元，合并及母公司可供出售金额资产调减 291,137,758.96 元。</p>
<p>根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，对可供出售金融资产进行分类，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，其中，对于原活跃市场有报价、按公允价值计量的权益工具，其累计计入“其他综合收益”的公允价值变动调整期初留存收益。公司将持有的股票累计计入“其他综合收益”的公允价值变动在 2021 年 1 月 1 日调整至留存收益。</p>	<p>2021 年 1 月 1 日合并及母公司盈余公积调增 19,180,058.37 元，合并及母公司未分配利润调增 172,620,525.29，合并及母公司其他综合收益调减 191,800,583.66 元。</p>
<p>根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，在准则施行日，企业应当按照准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），金融工具原账面价值和准则施行日的新账面价值之间的差额，应当计入准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。公司将可供出售金融资产-上海浦东唐城投资发展有限公司列报为其他权益工具投资，将其原账面价值 20,000,000.00 与公允价值 17,413,858.94 之间的差额 2,586,141.06，调整期初其他综合收益。</p>	<p>2021 年 1 月 1 日合并及母公司其他综合收益调减 2,586,141.06 元，合并及母公司可供出售金融资产调减 2,586,141.06 元。</p>

除上述影响外，本期无其他金融工具确认和计量的调整事项。

（2）本公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
<p>将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，列示为“合同负债”</p>	<p>2021 年 1 月 1 日合并资产负债表合同负债列示金额 3,945,797,631.37 元，其他流动负债列示金额 251,352,704.40 元，其他非流动负债列示金额 78,850.70 元；母公司资产负债表合同负债列示金额 3,941,876,915.58 元，其他流动负债列示金额 251,285,637.89 元；2021 年 12 月 31 日合并资产负债表合同负债列示金额 6,655,980,709.56 元，其他流动负债列示金额 426,409,614.49 元，其他非流动负债列示金额 78,861.14 元；母公司合同负债列示金额 6,362,613,796.04 元，其他流动负债列示金额 400,327,051.27 元。</p>

（3）本公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
新租赁准则下，承租人不再将租赁区分为经营租赁或融资租赁，而是采用统一的会计处理模型，对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用”。并将资产负债表日后12个月内租赁负债预期减少的金额列示为一年内到期的非流动负债。	2021年1月1日合并资产负债表使用权资产列示金额13,113,777.06元；租赁负债列示金额11,549,228.19元，一年内到期的非流动负债中租赁负债列示金额1,564,548.87元。2021年12月31日合并资产负债表使用权资产列示金额10,251,276.46元；租赁负债列示金额7,541,197.21元，一年内到期的非流动负债中租赁负债列示金额3,162,219.43元。

（4）本公司于2021年1月1日董事会会议批准，自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

该会计政策变更对本公司无影响。

（5）本公司于2021年12月30日董事会会议批准，自2021年12月30日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更导致影响如下：

该会计政策变更对本公司无影响。

2、会计估计变更

本公司本期未发生会计估计变更事项。

3、重大前期差错更正情况

本公司本期未发生前期重大会计差错更正情况。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且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

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过30%的资产项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	2.11	0.46	20.91	-89.91
应收账款	5.43	1.19	0.26	1,988.46
预付款项	0.29	0.06	0.09	222.22
其他非流动资产	0.00	0.00	0.55	-100.00

发生变动的的原因：

交易性金融资产期末余额较上期末下降 89.91%，主要系交易性金融资产中上期末有 18 亿的银行理财产品、本期均已到期收回且本期末无新增该类型理财产品，以及发行人持有的股票公允价值本期末较上期末价值发生较大幅度的较少所致；

应收账款期末余额较上期末增长 1,988.46%，主要系发行人子公司上海东旭置业有限公司公司 08 单元 03-09 保障房项目已竣工并交付给当地政府，当地政府尚未结清房款，因此本期新增应收账款 4.88 亿元所致；

预付账款期末余额较上期末增长 222.22%，主要系金桥世纪项目预付的营销推广费增加所致；

其他非流动资产期末余额较上期末下降 100.00%，该资产为发行人子公司上海浦东地产有限公司下属公司上海储地园艺有限公司支付上海金鑫园林绿化工程有限公司补偿款，涉及上海储地园艺有限公司受托管理地块上与上海金鑫园林绿化工程有限公司搬迁事项纠纷案，根据上海市第一中级人民法院(2015)沪一中民四(商)终字第 1640 号民事判决及上海市浦东新区人民法院(2013)浦民二(商)初字第 3741 号民事判决，发行人子公司确认了该笔补偿款。依据 2021 年人民法院（2020）沪民再 26 号民事裁定书，撤销上述两份判决，发回重审。因此发行人子公司根据前期判决确认的其他非流动资产予以冲回所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
投资性房地产	33.20	9.78	-	29.46
存货	198.90	7.38	-	3.71
合计	232.10	17.16	—	—

2. 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

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要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

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	1.10	0.41	0.80	37.50

合同负债	66.56	24.77	39.46	68.68
应交税费	9.19	3.42	5.81	58.18
其他流动负债	4.26	1.59	2.51	69.72
长期借款	19.13	7.12	29.33	-34.78
租赁负债	0.08	0.03	0.12	-33.33

发生变动的的原因：

短期借款期末余额较上期末增长 37.50%，主要系中期流贷到期后使用短期流贷替换所致；合同负债期末余额较上期末增长 68.68%，主要系本期金桥通四项目预收售房款增加所致；应交税费期末余额较上期末增长 58.18%，主要系发行人本期的经营利润较上期大幅增加，导致本期应交企业所得税较上期末大幅增加，同时本期确认了三八河项目的房屋销售收入，新增了该项目的应交土地增值税所致；

其他流动负债期末余额较上期末增长 69.72%，主要系其他流动负债系预收账款中预收的增值税部分，由于期末预收房款增加，因此相应的预收款项中包含的待转销项税额也随之增加所致；

长期借款期末余额较上期末下降 34.78%，主要系归还部分到期项目贷款所致；

租赁负债期末余额较上期末下降 33.33%，主要系本期新增租赁负债金额较小，且本期已支付较多金额的租金所致。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三） 合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四） 有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：167.29 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 137.71775 亿元，有息债务同比变动-17.68%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：50.98512 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 100.47912 亿元，占有息债务余额的 72.96%；银行贷款余额 28.868634 亿元，占有息债务余额的 20.96%；非银行金融机构贷款 8.37 亿元，占有息债务余额的 6.08%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间					合计
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
银行借款		3.1432	6.2928	9.398790582	10.03384313	28.868634
公司债券		2.005	0.50	0.17412	86.30	88.97912
非金融企业债务融资工具		11.50				11.50
非标融资		8.37				8.37
其他						

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（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：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况**（一） 基本情况**

报告期利润总额：12.91 亿元

报告期非经常性损益总额：0.15 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	业务性质	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	否	30.00%	房地产开发	520.50	129.20	92.88	63.22

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借**（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额**

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：61.01 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：12.96 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：48.05 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：48.05 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：25.53%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：
发行人非经营性往来款对手方为上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司；形成原因为要用于浦东新区龙阳路交通枢纽中片区站点及周边配套建设的往来款。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的		
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的		
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的		
尚未到期，且到期日在 1 年后的	48.05	100%
合计	48.05	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末累计占款和拆借金额	拆借/占款方的资信状况	主要形成原因	回款安排	回款期限结构
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	-12.96	48.05	良好	往来款	预计项目建设结束后回款	非经营性往来款均为尚未到期，且到期日在 1 年后的款项

（三）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

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.096 亿元

报告期末对外担保的余额：0.092 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-0.04 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：0.092 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、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

十一、向普通投资者披露的信息

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

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年度报告、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，上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn/>。

（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 2021 年公司债券年报盖章页)

上海浦东土地控股（集团）有限公司

2022年4月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,466,404,388.04	3,445,262,941.35
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	210,524,907.28	2,091,137,758.96
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	542,752,426.14	26,235,095.63
应收款项融资		
预付款项	29,260,232.14	8,715,638.39
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,350,216,796.66	7,199,342,235.57
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	19,889,780,647.45	18,885,772,574.21
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	213,658,802.74	238,384,847.07
流动资产合计	31,702,598,200.45	31,894,851,091.18
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	6,879,982,489.68	5,963,092,640.50
其他权益工具投资	1,857,392,888.62	1,874,806,747.56

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,319,775,181.83	3,175,765,921.83
固定资产	17,183,210.55	22,096,583.32
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	10,251,276.46	13,113,777.06
无形资产	15,368,379.95	16,694,849.56
开发支出		
商誉	12,942,709.89	14,092,333.46
长期待摊费用	29,844,592.40	29,802,990.26
递延所得税资产	12,847,301.65	
其他非流动资产		55,212,891.00
非流动资产合计	13,991,274,537.22	13,000,365,240.74
资产总计	45,693,872,737.67	44,895,216,331.92
流动负债：		
短期借款	110,000,000.00	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	21,936,989.85	17,765,761.28
预收款项	17,021,047.86	13,700,566.22
合同负债	6,655,980,709.56	3,945,797,631.37
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	32,166,204.85	28,872,621.63
应交税费	918,646,412.52	581,412,026.01
其他应付款	1,950,782,529.02	2,410,459,175.34
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	5,004,262,219.43	5,566,348,035.51
其他流动负债	426,409,614.49	251,352,704.40
流动负债合计	15,137,205,727.58	12,895,708,521.76

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,913,263,371.28	2,933,373,370.77
应付债券	6,747,412,000.00	8,150,500,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	7,541,197.21	11,549,228.19
长期应付款	2,083,174,980.79	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	980,765,283.42	1,002,068,119.91
其他非流动负债	78,861.14	78,850.70
非流动负债合计	11,732,235,693.84	14,224,987,297.08
负债合计	26,869,441,421.42	27,120,695,818.84
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	7,677,045,558.82	7,694,459,417.76
减：库存股		
其他综合收益	305,099,942.30	302,513,801.24
专项储备		
盈余公积	910,195,300.23	785,827,960.49
一般风险准备		
未分配利润	5,532,090,514.90	4,591,719,333.59
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,824,431,316.25	17,774,520,513.08
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	18,824,431,316.25	17,774,520,513.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,693,872,737.67	44,895,216,331.92

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	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		

货币资金	3,390,692,655.22	1,816,685,529.55
交易性金融资产	210,524,907.28	2,091,137,758.96
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	32,031,328.60	8,952,779.70
应收款项融资		
预付款项	36,047,256.67	8,000,000.00
其他应收款	7,412,237,276.73	7,954,468,644.35
其中：应收利息		
应收股利		
存货	16,730,790,075.20	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	185,664,085.77	196,357,759.45
流动资产合计	27,997,987,585.47	28,225,131,661.86
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	6,316,535,977.22	4,792,668,758.46
其他权益工具投资	1,857,392,888.62	1,874,806,747.56
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,637,372,027.17	2,672,290,819.93
固定资产	5,698,805.18	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	11,899,114.97	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	12,664,585,319.35	11,202,452,785.32
资产总计	40,662,572,904.82	39,427,584,447.18
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	20,175,131.04	23,307,548.28
预收款项		
合同负债	6,362,613,796.04	3,941,876,915.58
应付职工薪酬	2,445,397.47	2,389,454.47
应交税费	898,688,783.46	578,037,839.87
其他应付款	811,647,509.95	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	4,971,100,000.00	5,490,783,486.64
其他流动负债	400,327,051.27	251,285,637.89
流动负债合计	13,516,997,669.23	11,493,645,294.08
非流动负债：		
长期借款	1,536,863,371.28	2,660,973,370.77
应付债券	6,747,412,000.00	8,150,500,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,441,774,874.93	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	273,952,876.73	294,106,089.65
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,000,003,122.94	12,594,190,089.61
负债合计	23,517,000,792.17	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	6,403,668,667.73	5,844,105,157.09
减：库存股		
其他综合收益	305,099,942.30	302,513,801.24
专项储备		
盈余公积	896,455,386.37	772,088,046.63

未分配利润	5,140,348,116.25	4,021,042,058.53
所有者权益（或股东权益）合计	17,145,572,112.65	15,339,749,063.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	40,662,572,904.82	39,427,584,447.18

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	4,058,647,250.89	1,947,355,464.43
其中：营业收入	4,058,647,250.89	1,947,355,464.43
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,673,815,428.16	2,047,619,401.89
其中：营业成本	2,996,681,615.30	1,191,292,069.29
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	306,373,805.78	439,721,605.80
销售费用	1,995,250.14	7,184,834.21
管理费用	134,160,490.72	96,557,187.30
研发费用		
财务费用	234,604,266.22	312,863,705.29
其中：利息费用	297,737,952.73	394,505,733.15
利息收入	68,833,774.95	100,064,856.10
加：其他收益	6,501,083.63	219,963.04
投资收益（损失以“-”号填列）	963,954,733.83	929,085,938.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	922,956,450.82	915,949,293.31
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“－”号填列）	-80,612,851.68	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,423,739.21	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,194,852.44	-9,357,894.24
资产处置收益（损失以“－”号填列）	499,125.76	173,969.43
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,277,402,801.04	819,858,038.88
加：营业外收入	14,334,327.05	6,725,794.15
减：营业外支出	404,768.54	2,211,624.62
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,291,332,359.55	824,372,208.41
减：所得税费用	224,007,697.44	55,156,152.65
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,067,324,662.11	769,216,055.76
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,067,324,662.11	769,216,055.76
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）	1,067,324,662.11	769,216,055.76
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
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		57,601.71
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
（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
(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	1,067,324,662.11	769,273,657.47
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,067,324,662.11	769,273,657.47
(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。

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	3,250,372,969.55	1,813,951,894.87
减：营业成本	2,104,487,777.29	1,077,091,424.24
税金及附加	303,572,524.18	438,478,490.84
销售费用	1,588,158.41	12,195,396.19
管理费用	27,044,133.70	43,628,597.88
研发费用		
财务费用	237,759,890.55	326,122,597.11
其中：利息费用	299,252,772.74	403,817,233.37
利息收入	66,841,727.00	96,059,854.03
加：其他收益	6,471.28	
投资收益（损失以“－”号填列）	957,888,132.19	1,042,780,687.87

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	916,889,849.18	909,644,043.07
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）	-80,612,851.68	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,650,846.50	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-2,429,540.02
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）	1,457,159,104.03	956,786,536.46
加：营业外收入	5,111,519.61	4,732.00
减：营业外支出	35,000.00	1,217,023.44
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,462,235,623.64	955,574,245.02
减：所得税费用	215,976,085.12	48,667,903.86
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,246,259,538.52	906,906,341.16
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,246,259,538.52	906,906,341.16
（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
（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
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		57,601.71

动损益		
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	1,246,259,538.52	906,963,942.87
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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	6,277,661,574.65	2,253,217,895.45
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	119,909,777.11	
收到其他与经营活动有关的现金	6,543,103,247.71	5,135,554,241.18
经营活动现金流入小计	12,940,674,599.47	7,388,772,136.63
购买商品、接受劳务支付的现	3,759,981,057.28	1,636,356,207.31

金		
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	116,193,223.03	90,240,311.99
支付的各项税费	350,142,001.46	255,054,241.85
支付其他与经营活动有关的现金	6,243,170,534.41	6,437,658,869.55
经营活动现金流出小计	10,469,486,816.18	8,419,309,630.70
经营活动产生的现金流量净额	2,471,187,783.29	-1,030,537,494.07
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,800,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	40,998,283.01	13,136,644.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	547,368.00	239,544.37
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	21,000,000.00
投资活动现金流入小计	1,995,806,836.61	34,376,189.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,797,519.28	333,443,197.59
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	154,261,185.60	
投资活动现金流出小计	163,058,704.88	333,443,197.59
投资活动产生的现金流量净额	1,832,748,131.73	-299,067,008.42
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	3,363,007,780.80	8,469,809,657.15
收到其他与筹资活动有关的现金	1,508,000,000.00	1,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,871,007,780.80	9,469,809,657.15
偿还债务支付的现金	6,319,889,266.93	4,774,912,799.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	717,446,330.09	2,442,384,632.90
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	1,116,466,634.72	1,608,232,145.35
筹资活动现金流出小计	8,153,802,231.74	8,825,529,577.99
筹资活动产生的现金流量净额	-3,282,794,450.94	644,280,079.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17.39	
五、现金及现金等价物净增加额	1,021,141,446.69	-685,324,423.33
加：期初现金及现金等价物余额	3,445,262,941.35	4,130,587,364.68
六、期末现金及现金等价物余额	4,466,404,388.04	3,445,262,941.35

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—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	5,888,183,766.73	2,088,974,005.64
收到的税费返还	94,452,510.04	
收到其他与经营活动有关的现金	3,517,252,372.90	436,822,513.74
经营活动现金流入小计	9,499,888,649.67	2,525,796,519.38
购买商品、接受劳务支付的现金	2,486,396,395.04	1,043,497,561.12
支付给职工及为职工支付的现金	13,308,971.41	9,972,637.73
支付的各项税费	311,233,555.12	235,135,963.65
支付其他与经营活动有关的现金	3,046,430,398.08	1,374,647,247.93
经营活动现金流出小计	5,857,369,319.65	2,663,253,410.43
经营活动产生的现金流量净额	3,642,519,330.02	-137,456,891.05
二、投资活动产生的现金流量：		

收回投资收到的现金	1,800,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	40,998,283.01	133,136,644.80
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	859,791,185.60	51,000,000.00
投资活动现金流入小计	2,701,126,635.61	184,136,644.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,674,547.21	331,705,266.27
投资支付的现金	30,000,000.00	
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	1,381,943,485.60	224,628,745.18
投资活动现金流出小计	1,418,618,032.81	556,334,011.45
投资活动产生的现金流量净额	1,282,508,602.80	-372,197,366.65
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	3,064,307,780.80	8,164,509,657.15
收到其他与筹资活动有关的现金	1,500,000,000.00	1,000,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,564,307,780.80	9,164,509,657.15
偿还债务支付的现金	6,111,189,266.93	4,542,912,799.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	699,004,079.37	2,429,686,392.36
支付其他与筹资活动有关的现金	1,105,135,224.26	1,608,232,145.35
筹资活动现金流出小计	7,915,328,570.56	8,580,831,337.45
筹资活动产生的现金流量净额	-3,351,020,789.76	583,678,319.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17.39	
五、现金及现金等价物净增加额	1,574,007,125.67	74,024,062.00
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	3,390,692,655.22	1,816,685,529.55

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

