

债券代码：175277.SH
债券代码：175461.SH
债券代码：175923.SH
债券代码：188834.SH
债券代码：185136.SH

债券简称：20 浦土 03
债券简称：20 浦土 04
债券简称：21 浦土 01
债券简称：21 浦土 02
债券简称：21 浦土 03

上海浦东土地控股(集团)有限公司

(住所：上海市中国（上海）自由贸易试验区丁香路 716
号 5 幢)

公开发行公司债券 年度受托管理事务报告

(2021 年度)

债券受托管理人



2022 年 6 月

申万宏源证券有限公司作为上海浦东土地控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三、四期）、上海浦东土地控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一、二、三期）（以下简称“本期债券”）的受托管理人，代表本期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注本期债券进展情况及对本期债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海浦东土地控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三期）募集说明书》、《上海浦东土地控股(集团)有限公司 2020 年公开发行公司债券（第四期）募集说明书》、《上海浦东土地控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》、《上海浦东土地控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《上海浦东土地控股(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）募集说明书》及《上海浦东土地控股(集团)有限公司债券受托管理协议》，现就本期债券 2021 年度受托管理事务报告公告如下：

重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券 2021 年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等编制本报告。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为申万宏源证券所作的承诺或声明。

目录

第一章	受托债券的基本情况.....	1
第二章	受托管理人履行职责情况.....	8
第三章	发行人 2021 年度经营与财务状况.....	9
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况.....	16
第五章	发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析.....	19
第六章	发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况.....	20
第七章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	21
第八章	发行人债券持有人会议召开情况.....	22
第九章	偿债能力和意愿分析.....	23
第十章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	25

第一章 受托债券的基本情况

一、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会（证监许可[2020]2203号）确认，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 70 亿元公司债券。

2、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）。

3、债券简称：20 浦土 03；债券代码：175277.SH。

4、发行规模：人民币 15 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.77%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 10 月 22 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 10 月 22 日至 2025 年 10 月 21 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 10 月 22 日至 2023 年 10 月 21 日。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 10 月 22 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 22 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 22 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：“20 浦土 03”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。

二、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第四期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会（证监许可[2020]2203 号）确认，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 70 亿元公司债券。

2、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）。

3、债券简称：20 浦土 04；债券代码：175461.SH。

4、发行规模：人民币 15 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.99%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 25 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 11 月 25 日至 2025 年 11 月 24 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 11 月 25 日至 2023 年 11 月 24 日。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利

息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2021年至2025年间每年的11月25日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为2025年11月25日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为2023年11月25日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为AA+，本期债券的信用等级为AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：“20浦土04”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。

三、上海浦东土地控股（集团）有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会（证监许可[2020]2203号）确认，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过70亿元公司债券。

2、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）。

3、债券简称：21浦土01；债券代码：175923.SH。

4、发行规模：人民币5亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为5年期固定利率债券，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为3.60%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关

主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 9 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 4 月 9 日至 2026 年 4 月 8 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 4 月 9 日至 2024 年 4 月 8 日。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2022 年至 2026 年间每年的 4 月 9 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 9 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 4 月 9 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：“21 浦土 01”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。

四、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第二期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会（证监许可[2020]2203 号）确认，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 70 亿元公司债券。

2、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（第二期）。

3、债券简称：21 浦土 02；债券代码：188834.SH。

-
- 4、发行规模：人民币 7.8 亿元。
- 5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 7、债券利率：本期债券票面利率为 3.37%。
- 8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。
- 9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 10 月 18 日。
- 10、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 10 月 18 日至 2026 年 10 月 17 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 10 月 18 日至 2024 年 10 月 17 日。
- 11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。
- 12、付息日：2022 年至 2026 年间每年的 10 月 18 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
- 13、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 10 月 18 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 10 月 18 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。
- 14、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。
- 15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。
- 16、担保情况：“21 浦土 02”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。

五、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第三期）

1、核准文件及核准规模：经中国证券监督管理委员会（证监许可[2020]2203号）确认，发行人获准面向专业投资者公开发行不超过 70 亿元公司债券。

2、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（第三期）。

3、债券简称：21 浦土 03；债券代码：185136.SH。

4、发行规模：人民币 6 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

7、债券利率：本期债券票面利率为 3.07%。

8、债券形式：本期债券为实名制记账式债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

9、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 22 日。

10、计息期限：本期债券的计息期限为 2021 年 12 月 22 日至 2026 年 12 月 21 日。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 12 月 22 日至 2024 年 12 月 21 日。

11、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

12、付息日：2022 年至 2026 年间每年的 12 月 22 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

13、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 12 月 22 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 12 月 22 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

14、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限

公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。上海新世纪资信评估投资服务有限公司将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

15、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

16、担保情况：“21 浦土 03”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。

第二章 受托管理人履行职责情况

作为本期债券的受托管理人，申万宏源证券按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

一、年度受托管理事务报告

申万宏源证券于 2021 年 6 月 30 日出具了《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2020 年公开发行公司债券（第三、四期）受托管理事务报告（2020 年度）》并在上海证券交易所网站披露。

二、临时受托管理事务报告

报告期内，发行人未涉及需要出具临时受托管理事务报告的重大事项。

第三章 发行人 2021 年度经营与财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2021 年度审计报告》（天职业字[2022]11777 号），发行人经营和财务状况如下：

一、发行人基本情况

- 1、公司名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司
- 2、成立日期：1992 年 8 月 27 日
- 3、法定代表人：严炯浩
- 4、注册资本：44.00 亿元
- 5、经营范围：房地产开发经营，市政公用建设工程施工(凭资质)，园林绿化，对轨道交通项目的投资，资产管理，投资咨询(除经纪)，物业管理，农作物，花卉，苗木的种植，食用农产品(不含生猪产品)，花卉，苗木的销售。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。
- 6、主营业务情况：公司的主营业务主要由土地开发、房产销售、经营性物业三大业务板块组成。
- 7、实际控制人：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

二、发行人 2021 年度经营情况

（一）总体经营情况简介

发行人 2021 年度实现营业总收入 40.59 亿元，同比增长 108.47%，其中主营业务收入 39.99，同比增长 107.00%；实现净利润 10.67 亿元，同比增长 38.75%。

（二）主要业务板块经营情况

发行人主营业务主要分为土地开发、房产销售、经营性物业三大业务板块。

最近两年发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动	变动比例超过正负 30%的，说明原因
土地开发	64,945.59	921.79	6945.59	确认金桥-张江 B-2、B-13-4 土地转让费所致。
房产销售	304,782.96	167,006.19	82.50	结转周浦 03-09 保障房及确认三八河住宅收入所致。
经营性物业	23,356.39	20,196.63	15.64	
商品销售	0.09	0.09	0.00	

公园管理	351.43	193.96	81.19	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。
其他主营业务	6,417.59	4,845.56	32.44	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。
合计	399,854.05	193,164.22	107.00	

数据来源：根据发行人提供数据整理。

最近两年发行人主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动	变动比例超过正负 30% 的，说明原因
土地开发	59,063.98	0	正无穷	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
房产销售	208,972.63	101,589.37	105.70	结转周浦 03-09 保障房及确认三八河住宅成本所致
经营性物业	15,593.30	12,109.17	28.77	
商品销售	0	0	-	
公园管理	0	0	-	
其他主营业务	3,995.23	4,932.47	-19.00	
合计	287,625.14	118,631.01	142.45	

数据来源：根据发行人提供数据整理。

1、土地业务

公司土地开发业务 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。

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

公司房产销售业务 2021 年营业收入与上年同比增加 82.50%，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。

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，交付自营土地动拆迁户时，计入自营土地开发成本；按政府要求转让给非自营土地动拆迁户时，确认销售收入并结转成本。

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

3、经营性物业业务

公司经营性物业业务 2021 年营业收入与上年同比增加 15.64%，；营业成本与上年同比增加 28.77%。

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。

三、发行人 2021 年度财务情况

(一) 合并资产负债表主要数据

1、主要资产情况

单位：亿元、%

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的, 说明原因
货币资金	44.66	34.45	29.64	-
交易性金融资产	2.11	20.91	-89.91	注 1
应收账款	5.43	0.26	1988.46	注 2
预付款项	0.29	0.09	222.22	注 3
其他应收款	63.50	71.99	-11.79	-
存货	198.90	188.86	5.32	-
其他流动资产	2.14	2.38	-10.08	-
流动资产合计	317.03	318.95	-0.60	-
长期股权投资	68.80	59.63	15.38	-
其他权益工具投资	18.57	18.75	-0.96	-
投资性房地产	33.20	31.76	4.53	-
固定资产	0.17	0.22	-22.73	-
使用权资产	0.10	0.13	-23.08	-
无形资产	0.15	0.17	-11.76	-
商誉	0.13	0.14	-7.14	-
长期待摊费用	0.30	0.30	0.00	-
递延所得税资产	0.13	-	-	-
其他非流动资产	-	0.55	-100.00	注 4
非流动资产合计	139.91	130.00	7.62	-
资产总计	456.94	448.95	1.78	-

注 1：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。

注 2：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。

注 3：主要系金桥世纪项目预付的营销推广费增加所致。

注 4: 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。

截至 2020 和 2021 年末, 发行人资产总额分别为 448.95 亿元和 456.94 亿元。从结构上看, 存货、其他应收款、长期股权投资为发行人资产总额的主要构成部分。其中, 应收账款、预付账款、其他非流动资产交易性金融资产、变动比例较大。

2、主要负债情况

单位: 亿元、%

项目	2021 年末	2020 年末	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的, 说明原因
短期借款	1.10	0.80	37.50	注 1
应付账款	0.22	0.18	22.22	-
预收款项	0.17	0.14	21.43	-
合同负债	66.56	39.46	68.68	注 2
应付职工薪酬	0.32	0.29	10.34	-
应交税费	9.19	5.81	58.18	注 3
其他应付款	19.51	24.10	-19.05	-
一年内到期的非流动负债	50.04	55.66	-10.10	-
其他流动负债	4.26	2.51	69.72	注 4
流动负债合计	151.37	128.96	17.38	-
长期借款	19.13	29.33	-34.78	注 5
应付债券	67.47	81.51	-17.22	-
租赁负债	0.08	0.12	-33.33	注 6
长期应付款	20.83	21.27	-2.07	-
递延所得税负债	9.81	10.02	-2.10	-
其他非流动负债	0.00	0.00	0.01	-
非流动负债合计	117.32	142.25	-17.53	-
负债合计	268.69	271.21	-0.93	-

注 1: 主要系中期流贷到期后使用短期流贷替换所致。

注 2: 主要系本期金桥通四项目预收售房款增加所致。

注 3：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。

注 4：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。

注 5：主要系归还部分到期项目贷款所致。

注 6：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。

截至 2020 和 2021 年末，发行人负债总额分别为 271.21 亿元和 268.69 亿元。从结构上看，应付债券、合同负债、一年内到期的非流动负债为发行人负债总额的主要构成部分。其中，其他流动负债、合同负债、应交税费变动比例较大。

（二）合并利润表主要数据

单位：亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的，说明原因
营业收入	40.59	19.47	108.47	注 1
营业成本	29.97	11.91	151.64	注 2
利润总额	12.91	8.24	56.67	注 3
净利润	10.67	7.69	38.75	注 4
归属于母公司股东的净利润	10.67	7.69	38.75	注 5

注 1：主要系土地开发、房地产销售收入较去年大幅上升所致。

注 2：主要系土地开发、房地产销售成本较去年大幅上升所致。

注 3：主要系土地开发、房地产销售收入较去年大幅上升所致。

注 4：主要系土地开发、房地产销售收入较去年大幅上升所致。

注 5：主要系土地开发、房地产销售收入较去年大幅上升所致。

2020 和 2021 年度，发行人营业收入分别为 19.47 亿元和 40.59 亿元，净利润分别为 7.69 亿元和 10.67 亿元。总体来看，发行人营业收入和净利润呈增长的态势。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：亿元、%

项目	2021 年度	2020 年度	同比变动比例	变动比例超过正负 30%的, 说明原因
经营活动产生的现金流量净额	24.71	-10.31	339.67	注 1
投资活动产生的现金流量净额	18.33	-2.99	713.04	注 2
筹资活动产生的现金流量净额	-32.83	6.44	-609.78	注 3
期末现金及现金等价物余额	44.66	34.45	29.64	

注 1: 主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

注 2: 主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅增长所致。

注 3: 主要系分配股利、利润或偿付利息支付的现金大幅减少所致。

发行人合并现金流量中经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额的变化均较大。

(四) 对外担保情况

截至 2021 年 12 月 31 日, 发行人对外担保余额为 920.00 万元, 为向关联方母公司上海浦东开发(集团)有限公司提供的担保, 占发行人期末净资产的 0.05%。截至 2021 年末, 发行人对外担保余额较 2020 年末同比增长 400.00 万元。具体担保情况如下:

单位: 万元

担保单位	被担保单位	担保总额	担保性质
上海浦东土地控股(集团)有限公司	上海浦东开发(集团)有限公司	920.00	贷款担保

第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

一、本期债券募集资金情况

“20 浦土 03”募集资金 15 亿元。截至 2021 年末，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还公司有息负债。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

“20 浦土 04”募集资金 15.00 亿元，截至 2021 年末，扣除承销费用后的募集资金全部用于公司有息负债。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

“21 浦土 01”募集资金 5 亿元。截至 2021 年末，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还公司有息负债。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

“21 浦土 02”募集资金 7.8 亿元，截至 2021 年末，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还发行人拟回售的公司债券“18 浦土 01”。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

“21 浦土 03”募集资金 6.00 亿元，截至 2021 年末，“21 浦土 03”余额 6.00 亿元；截止本报告出具日，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还发行人拟回售的公司债券“19 浦土 01”本金。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

二、募集资金专项账户运作与核查情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人与上海银行股份有限公司浦东分行银行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券资金监管协议》。本期债券扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。该资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

三、本期债券募集资金实际使用情况

“20 浦土 03”：

截至 2021 年 12 月 31 日，“20 浦土 03”募集资金已使用完毕。本期债券募

集资金的使用与《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》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，15.00 亿元募集资金用于偿还公司债务。

“20 浦土 04”：

截至 2021 年 12 月 31 日，“20 浦土 04”募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与《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》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，15.00 亿元募集资金用于偿还公司债务。

“21 浦土 01”：

截至 2021 年 12 月 31 日，“21 浦土 01”募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与《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》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，5.00 亿元募集资金用于偿还公司债务。

“21 浦土 02”：

截至 2021 年 12 月 31 日，“21 浦土 02”募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与《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》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，7.80 亿元募集资金用于偿还发行人拟回售的公司债券“18 浦土 01”。

“21 浦土 03”：

截至 2021 年 12 月 31 日，“21 浦土 03”余额 6.00 亿元；截止本报告出具日，“21 浦土 03”募集资金已使用完毕。本期债券募集资金的使用与《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》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经核查募集资金专户对账单等材料，发行人已遵循公司的资金管理制度、募

集说明书的约定及相关法律法规,6.00 亿元募集资金用于偿还发行人拟回售的公司债券“19 浦土 01”本金。

发行人严格遵循内部资金管理制度及相关法律法规,履行了募集资金使用的相关程序。

第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析

上海浦东开发(集团)有限公司(以下简称“浦开集团”)为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。截至 2021 年末,浦开集团担保各担保业务的担保余额为 16 亿元,占其净资产的比例为 4.08%。

1、担保人基本信息

名称:上海浦东开发(集团)有限公司

住所:上海市浦东新区花木路 409 号

法定代表人:严炯浩

注册资本:人民币 955,000.00 万元整

成立日期:2016 年 06 月 23 日

经营范围:项目建设、运营、管理,土地综合开发,园林绿化,农作物、花卉、苗木的种植、销售,市政公用建设工程施工,物业管理,各类广告的制作、代理、发布。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】。

2、担保人财务状况

担保人近两年财务情况

单位:亿元、%

序号	财务数据	2021 年度/末	2020 年度/末	变动比例
1	总资产	916.72	809.67	13.22
2	净资产	391.85	380.35	3.02
3	营业收入	46.39	24.53	89.12
4	净利润	9.66	8.18	18.09
5	归属母公司股东的净利润	9.67	7.82	23.66

3、担保人资信状况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定,上海浦东开发(集团)有限公司担保主体长期信用等级为 AAA。

截至本报告出具之日,本期债券内外部增信机制及偿债保障措施未发生重大变化。

第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况

一、发行人偿债保障措施的执行情况

发行人已根据相关法律法规要求，制定了《债券持有人会议规则》，并聘请申万宏源证券有限公司担任债券受托管理人。

报告期内，受托管理人持续关注公司内外部增信机制及偿债保障措施情况。报告期内，未发现增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施发生重大不利变化的情况。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务。

二、发行人公司债券本息偿付情况

发行人已发行的公司债券均按时还本付息。

根据本期债券募集说明书约定，本期债券按年计息，

“20 浦土 03” 2021 年至 2025 年间每年的 10 月 22 日为上一计息年度的付息日。

“20 浦土 04” 2021 年至 2025 年间每年的 11 月 25 日为上一计息年度的付息日。

“21 浦土 01” 2022 年至 2026 年间每年的 4 月 9 日为上一计息年度的付息日。

“21 浦土 02” 2022 年至 2026 年间每年的 10 月 18 日为上一计息年度的付息日。

“21 浦土 03” 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 22 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则付息顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

“20 浦土 03”已于 2021 年 10 月 22 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“20 浦土 04”已于 2021 年 11 月 25 日按期、足额支付上一计息期间利息。

“21 浦土 01”已于 2022 年 4 月 11 日按期、足额支付上一计息期间利息。

报告期内，“21 浦土 02”和“21 浦土 03”均未到付息日，尚未支付利息。

第七章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人不涉及在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

第八章 发行人债券持有人会议召开情况

2021 年度，本期债券未出现需召开债券持有人会议之事项，故发行人未召开债券持有人会议。

第九章 偿债能力和意愿分析

一、发行人具有较强的偿债能力，主要原因如下：

较强的资产实力和稳定增长的盈利能力是本期债券偿付的根本保障。

发行人资产规模较大，截至 2021 年末，发行人总资产 4,569,387.27 万元，所有者权益 1,882,443.13 万元，资产负债率 58.80%。其中，流动性较强的货币资金储备充裕，截至 2021 年末，公司货币资金为 446,640.44 万元，无受限货币资金，占当期流动资产为 14.09%，发行人充足的现金储备对本期债券利息偿付起到有力支持。

发行人的营业收入主要来源于土地开发、房产销售、经营性物业、公园管理及其他。近年来，发行人营业收入稳步增长，盈利能力不断增强，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入及归属于母公司所有者的净利润。2019 年度、2020 年度和 2021 年度，发行人分别实现营业收入 112,140.94 万元、194,735.55 万元和 405,864.73 万元，归属于母公司所有者的净利润分别为 62,913.17 万元、76,921.61 万元和 106,732.47 万元。发行人较强的资产实力和盈利能力能够为本次债券的利息偿付提供根本的保障。

二、发行人具有较强的偿债意愿，主要原因如下：

发行人已于 2022 年 4 月按期支付“21 浦土 01”的付息金额 1,800.00 万元；并将于 2022 年 10 月支付“20 浦土 03”和“21 浦土 02”的债券利息；于 2022 年 11 月支付“20 浦土 04”的债券利息；于 2022 年 12 月支付“21 浦土 03”的债券利息。

长期以来，发行人注重流动资产管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人合并报表流动资产为 3,170,259.82 万元。在发行人现金流量不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

三、受托公司债券信用评级情况（2022 年）

上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。本期债券已进入跟踪评级阶段，最新一期跟踪评级报告已于 2022 年 6 月 27 日披露至上海证券交易所网站。

根据上海新世纪出具的跟踪评级报告，公司主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本期债券信用等级 AAA。

第十章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理

人采取的应对措施

一、本期债券 2021 年度涉及的重大事项

本期债券 2021 年度未涉及相关法律、法规和规则约定的影响偿债能力、对债券持有人权益有重大影响或监管机构要求的重大事项。

二、受托管理人采取的应对措施

报告期内，发行人未涉及相关法律、法规和规则约定的影响偿债能力、对债券持有人权益有重大影响或监管机构要求的重大事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告（2021 年度）》之盖章页）

