



内部编号: 2023060331

上海浦东土地控股（集团）有限公司

及其发行的公开发行债券

跟踪评级报告

分析师: 李娟 李娟 lijuan@shxsj.com
吴梦琦 吴梦琦 wmq@shxsj.com

评级总监: 鞠海龙 鞠海龙

联系电话: (021) 63501349
联系地址: 上海市黄浦区汉口路 398 号华盛大厦 14 层
公司网站: www.shxsj.com



上海新世纪资信评估投资服务有限公司

Shanghai Brilliance Credit Rating & Investors Service Co., Ltd.

评级声明

除因本次评级事项使本评级机构与评级对象构成委托关系外，本评级机构、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

本评级机构与评级人员履行了调查和诚信义务，所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本报告的评级结论是本评级机构依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

本次跟踪评级依据评级对象及其相关方提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的真实性、准确性和完整性由资料提供方或发布方负责。本评级机构合理采信其他专业机构出具的专业意见，但不对专业机构出具的专业意见承担任何责任。

本报告并非是某种决策的结论、建议。本评级机构不对发行人使用或引用本报告产生的任何后果承担责任，也不对任何投资者的投资行为和投资损失承担责任。

本次跟踪评级的信用等级自本跟踪评级报告出具之日起至被评债券本息的约定偿付日有效。在被评债券存续期内，本评级机构将根据《跟踪评级安排》，定期或不定期对评级对象（或债券）实施跟踪评级并形成结论，决定维持、变更或终止评级对象（或债券）信用等级。

本报告版权归本评级机构所有，未经授权不得修改、复制、转载、散发、出售或以任何方式外传。

未经本评级机构书面同意，本报告、评级观点和评级结论不得用于其他债券的发行等证券业务活动。本评级机构对本报告的未授权使用、超越授权使用和不当使用行为所造成的一切后果均不承担任何责任。

概述

编号：【新世纪跟踪(2023)100286】

评级对象：上海浦东土地控股（集团）有限公司及其发行的公开发行债券

	本次跟踪		首次评级	
	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间	主体/展望/债项/评级时间
18 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2018 年 10 月 16 日	
19 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2018 年 12 月 25 日	
19 浦土 02	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2019 年 4 月 19 日	
20 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2020 年 5 月 25 日	
20 浦土 02	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2020 年 7 月 21 日	
20 浦土 03	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2020 年 7 月 27 日	
20 浦土 04	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2020 年 11 月 5 日	
21 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2021 年 3 月 25 日	
21 浦土 02	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2021 年 9 月 17 日	
21 浦土 03	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 6 月 24 日	AA+/稳定/AAA/2021 年 12 月 2 日	
22 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2023 年 6 月 26 日	-	AA+/稳定/AAA/2022 年 7 月 28 日	

跟踪评级观点

主要优势：

- 良好的区域发展环境。2022 年浦东新区经济维持平稳发展，“四个中心”核心功能优势不断增强，区域综合经济实力持续提升，为浦东土控经营发展提供了良好的外部环境。
- 土地资源储备优势。浦东土控仍拥有较大规模的自营土地，且具有较强的成本优势，为公司后续可持续发展提供了资源保障。
- 股东支持力度较大。浦东土控作为浦开集团的重要子公司，仍能获得股东在融资担保和资金拆借等方面较大力度的支持。
- 浦开集团提供担保。本次所跟踪债券均由浦开集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可有效提高债券本息偿付的安全性。

主要风险：

- 房地产项目资金平衡压力。近年浦东土控新开工房地产项目较多，目前在建及拟建房产和经营性物业项目体量大，项目投资回收期相对较长，且收益实现易受房地产行业政策及区域房地产市场景气度等因素影响，面临一定资金平衡压力。
- 债务偿付压力较大。跟踪期内，浦东土控刚性债务规模略有下降，但存量债务规模仍较大，面临较大的债务偿付压力。
- 资产流动性较弱。浦东土控资产中以土地和房地产开发成本为主的存货和往来应收款占比仍较高，部分应收款项账龄较长，公司整体资产流动性仍较弱。

未来展望

通过对浦东土控及其发行的上述债券主要信用风险要素的分析，本评级机构决定维持公司 AA+ 主体信用等级，评级展望为稳定；认为上述债券还本付息安全性极强，并维持上述债券 AAA 信用等级。

主要财务数据及指标

项 目	2020 年	2021 年	2022 年	
母公司口径数据:				
货币资金[亿元]	36.17	33.91	62.47	
刚性债务[亿元]	165.25	134.22	125.87	
所有者权益[亿元]	153.42	171.46	181.37	
经营性现金净流入量[亿元]	-1.37	36.43	22.74	
合并口径数据及指标:				
总资产[亿元]	436.28	456.94	559.07	
总负债[亿元]	264.55	268.69	361.82	
刚性债务[亿元]	169.01	138.89	136.13	
所有者权益[亿元]	171.73	188.24	197.24	
营业收入[亿元]	19.15	40.59	45.19	
净利润[亿元]	7.77	10.67	13.77	
经营性现金净流入量[亿元]	-1.55	24.71	36.88	
EBITDA[亿元]	13.17	16.75	23.37	
资产负债率[%]	60.64	58.80	64.72	
长短期债务比[%]	115.38	77.51	41.14	
短期刚性债务现金覆盖率[%]	79.08	89.46	154.19	
EBITDA/利息支出[倍]	1.81	2.52	4.23	
EBITDA/刚性债务[倍]	0.09	0.11	0.17	
担保人合并口径数据及指标:				
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年第一季度
所有者权益[亿元]	380.37	391.85	401.12	399.52
权益资本与刚性债务余额比率[%]	182.10	168.41	145.85	139.78
担保比率[%]	4.21	4.08	3.99	4.00

注：发行人数据根据浦东土控经审计的 2020-2022 年财务数据整理、计算；担保人数据根据浦东开集团经审计的 2020-2022 年及未经审计的 2023 年第一季度财务数据整理、计算。

发行人本次评级模型分析表

适用评级方法与模型：公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）			
评级要素		风险程度	
个体信用	业务风险	2	
	财务风险	3	
	初始信用级别		aa
	调整因素	ESG 因素	0
		表外因素	0
		业务持续性	0
		其他因素	0
调整理由： 无			
个体信用级别		aa	
外部支持	支持因素	+1	
	支持理由： 公司作为浦东新区主要土地综合开发主体之一，可获政府支持。		
主体信用级别		AA ⁺	

同类企业比较表

企业名称（全称）	2022 年/末主要数据					
	总资产 （亿元）	所有者权益 （亿元）	资产负债率 （%）	营业收入 （亿元）	净利润 （亿元）	经营性现金净流 入量（亿元）
福州市建设发展集团有限公司	932.03	379.98	59.23	115.12	8.82	-65.84
佛山市建设发展集团有限公司	376.84	91.90	75.61	206.19	2.86	-41.46
上海浦东土地控股（集团）有限公司	559.07	197.24	64.72	45.19	13.77	36.88

跟踪评级报告

跟踪评级原因

按照上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2018 年公司债券（第一期）、公开发行 2019 年公司债券（第一期）、公开发行 2019 年公司债券（第二期）、公开发行 2020 年公司债券（第一期）、公开发行 2020 年公司债券（第二期）、公开发行 2020 年公司债券（第三期）、公开发行 2020 年公司债券（第四期）、公开发行 2021 年公司债券（第一期）、2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）、2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）及 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（分别简称“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”及“22 浦土 01”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据浦东土控提供的经审计的 2022 年财务报表及相关经营数据，对浦东土控的财务状况、经营状况、现金流量及相关风险进行了动态信息收集和分析，并结合行业发展趋势等方面因素，进行了定期跟踪评级。

18 浦土 01 于 2018 年 10 月发行，发行金额为 8.00 亿元，发行利率为 4.24%；19 浦土 01 于 2019 年 1 月发行，发行金额为 7.00 亿元，发行利率为 3.80%；19 浦土 02 于 2019 年 8 月发行，发行金额为 12.00 亿元，发行利率为 3.55%；20 浦土 01 于 2020 年 6 月发行，发行金额为 8.50 亿元，发行利率为 3.18%；20 浦土 02 于 2020 年 7 月发行，发行金额为 10.00 亿元，发行利率为 3.58%；20 浦土 03 于 2020 年 10 月发行，发行金额为 15.00 亿元，发行利率为 3.77%；20 浦土 04 于 2020 年 11 月发行，发行金额为 15.00 亿元，发行利率为 3.99%；21 浦土 01 于 2021 年 4 月发行，发行金额为 5.00 亿元，发行利率为 3.60%；21 浦土 02 于 2021 年 10 月发行，发行金额为 7.80 亿元，发行利率为 3.37%；21 浦土 03 于 2021 年 12 月发行，发行金额为 6.00 亿元，发行利率为 3.07%；22 浦土 01 于 2022 年 8 月发行，发行金额为 6.50 亿元，发行利率为 2.71%。上述债券募集资金用途均为偿还有息债务或补充流动资金，截至 2023 年 5 月末，上述债券募集资金均已按约定用途使用完毕。

截至报告出具日，该公司尚在存续期内的债券待偿本金余额为 78.42 亿元，公司已发行债券还本付息情况均正常。

图表 1. 公司存续债券情况（单位：亿元、年、%）

债券简称	发行日期	发行金额	发行期限	发行利率	当期利率	债券余额
18 浦土 01	2018-10-23	8.00	5(3+2)	4.24	3.02	0.17
19 浦土 01	2019-01-04	7.00	5(3+2)	3.80	2.91	1.00
19 浦土 02	2019-08-20	12.00	5(3+2)	3.55	2.70	5.95
20 浦土 01	2020-06-03	8.50	5(3+2)	3.18	3.00	6.00
20 浦土 02	2020-07-28	10.00	5(3+2)	3.58	3.58	10.00
20 浦土 03	2020-10-20	15.00	5(3+2)	3.77	3.77	15.00
20 浦土 04	2020-11-23	15.00	5(3+2)	3.99	3.99	15.00
21 浦土 01	2021-04-06	5.00	5(3+2)	3.60	3.60	5.00
21 浦土 02	2021-10-14	7.80	5(3+2)	3.37	3.37	7.80
21 浦土 03	2021-12-20	6.00	5(3+2)	3.07	3.07	6.00
22 浦土 01	2022-08-08	6.50	5(3+2)	2.71	2.71	6.50
合计	-	100.80	-	-	-	78.42

资料来源：浦东土控（截至报告出具日）

1. 外部环境

(1) 宏观因素

2023 年第一季度，我国经济呈温和复苏态势；在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济基本面长期向好。

2023 年第一季度，全球经济景气度在服务业的拉动下有所回升，主要经济体的通胀压力依然很大，美欧经济增长的疲弱预期未发生明显变化，我国经济发展面临的外部环境低迷且不稳。美联储、欧洲央行加息导致银行业风险暴露，政府的快速救助行动虽在一定程度上缓解了市场压力，但金融领域的潜在风险并未完全消除；美欧货币政策紧缩下，美元、欧元的供给持续回落，对全球流动性环境、外债压力大的新兴市场国家带来挑战。大国博弈背景下的贸易限制与保护不利于全球贸易发展，俄乌军事冲突的演变尚不明确，对全球经济发展构成又一重大不确定性。

我国经济总体呈温和复苏态势。就业压力有待进一步缓解，消费者物价指数小幅上涨。工业中采矿业的生产与盈利增长明显放缓；除电气机械及器材、烟草制品等少部分制造业外，大多数制造业生产及经营绩效持续承压，且高技术制造业的表现自有数据以来首次弱于行业平均水平；公用事业中电力行业盈利状况继续改善。消费快速改善，其中餐饮消费显著回暖，除汽车、家电和通讯器材外的商品零售普遍增长；基建和制造业投资延续中高速增长，房地产开发投资降幅在政策扶持下明显收窄；剔除汇率因素后的出口仍偏弱。人民币跨境支付清算取得新的进展，实际有效汇率稳中略升，境外机构对人民币证券资产的持有规模重回增长，人民币的基本面基础较为坚实。

我国持续深入推进供给侧结构性改革，扩大高水平对外开放，提升创新能力、坚持扩大内需、推动构建“双循环”发展新格局、贯彻新发展理念等是应对国内外复杂局面的长期政策部署；短期内宏观政策调控力度仍较大，为推动经济运行整体好转提供支持。我国积极的财政政策加力提效，专项债靠前发行，延续和优化实施部分阶段性税费优惠政策，在有效支持高质量发展中保障财政可持续和地方债务风险可控。央行实行精准有力的稳健货币政策，综合运用降准、再贷款再贴现等多种货币政策工具，加大对国内需求和供给体系的支持力度，保持流动性合理充裕，引导金融机构支持小微企业、科技创新和绿色发展。我国金融监管体系大变革，有利于金融业的统一监管及防范化解金融风险长效机制的构建，对金融业的长期健康发展和金融资源有效配置具有重大积极意义。

2023 年，随着各类促消费政策和稳地产政策逐步显效，我国经济将恢复性增长：高频小额商品消费以及服务消费将拉动消费进一步恢复；基建投资表现平稳，制造业投资增速有所回落，房地产投资降幅明显收窄；出口在外需放缓影响下呈现疲态，或将对工业生产形成拖累。从中长期看，在强大的国家治理能力以及庞大的国内市场潜力的基础上，贯彻新发展理念和构建“双循环”发展新格局有利于提高经济发展的可持续性和稳定性，我国经济长期向好的基本面保持不变。

(2) 行业因素

近年来，随着政府隐性债务“控增化存”管理政策常态化，城投企业融资重点受控，区域融资表现持续分化。城投企业有望在区域开发中保持重要作用，中短期内对其的融资监管预计仍将保有压力，自身市场化转型也将加速推进，期间高债务率而化债资源相对有限地区的城投企业债务周转压力值得关注。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能等有着积极的作用。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施

不断完善。“十四五”时期，全面推进乡村振兴，完善新型城镇化战略是我国经济社会发展的主要目标和重大任务之一，其中明确提出要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，发展壮大城市群和都市圈，推进以县城为重要载体的城镇化建设，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，城投企业作为其中的主要参与者，其重要性预计中短期内仍将继续保持。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥了举足轻重的作用，但同时债务规模也不断增大，风险有所积聚。为进一步规范政府性债务管理，国务院于2014年9月发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，简称“43号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。此后，地方政府债务管理日益严格，城投企业所面临的融资政策环境持续调整，但其运营及融资的规范程度总体呈提升趋势，市场化转型的进度也不断推进。

近年来，政府隐性债务“控增化存”监管政策常态化趋严，城投企业融资环境相对较紧。2021年，国发[2021]5号文、沪深交易所公司债券发行上市审核指引、银保监发[2021]15号文及补充通知等政策相继发布；2022年5月和7月，财政部先后通报和问责了16个新增隐性债务和隐性债务化解不实的典型案例，再次强调要坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量；此外，2022年6月，国务院办公厅下发《关于进一步推进省以下财政体制改革工作的指导意见》（国办发[2022]20号），要求加强地方政府债务管理，明确坚持省级党委和政府对本地区债务风险负总责。但在“稳增长、防风险”的政策基调下，有效投资仍可受到金融支持。2022年4月，政策层面提出金融机构要合理购买地方政府债券，支持地方政府适度超前开展基础设施投资；要在风险可控、依法依规的前提下，按市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，保障在建项目顺利实施。此外，在城投融资“分类管控”、房地产调控政策和土地市场景气度变化等因素综合影响下，区域融资分化加剧。

2023年，稳增长、防风险的政策基调未变。随着地方经济增长的恢复，城投企业所处外部环境有望回稳，但政府隐性债务严监管预计仍将延续，城投企业融资仍会受到重点管控，业务模式调整 and 市场化转型仍是可持续发展的题中之义。中短期内，城投企业融资监管预计仍将有保有压，承担新型城镇化建设等重大项目的城投企业合理融资需求预计仍有一定保障，但高债务率而化债资源相对有限、同时近年土地出让大幅下降地区的城投企业再融资压力可能进一步加大。

2022年我国房地产投资、融资与销售数据同比全面下行，土地市场呈现供需持续双缩。2022年第四季度以来房地产融资政策逐步放松，行业融资环境有较明显改善，行业内优质企业资金压力边际放缓，但销售端需求仍较为低迷。在销售端不确定性较大下，总体流动性压力仍存。长期看我国房地产行业高速扩张期已过，需探索出新的发展模式，实现平稳过渡。

房地产业是国民经济的支柱性产业之一。2012-2022年我国房地产开发投资完成额从7.18万亿元升至13.29万亿元，其中住宅开发投资完成额从4.94万亿元升至10.06万亿元。近三年我国房地产开发投资完成额同比增速分别为7.0%、4.4%和-10.0%，放缓态势明显，2022年为近二十年来首次负增长。

2018年以来我国商品房销售面积变动明显趋缓。2018-2021年商品房销售面积分别为17.17亿平方米、17.16亿平方米、17.61亿平方米和17.94亿平方米，增速分别为1.33%、-0.10%、2.60%和1.90%；同期商品房销售金额分别为15.00万亿元、15.97万亿元、17.36万亿元和18.19万亿元，增速分别为12.17%、6.50%、8.69%和4.79%。在销售面积趋稳的情况下，销售金额增长相对较快，房价持续上涨但涨幅回落。同期我国商品房销售均价分别为8736.90元/平方米、9310.28元/平方米、9859.53元/平方米和10139.13元/平方米，涨幅分别为10.70%、6.56%、5.90%和2.84%。2022年经济下行压力加大，房产购置意愿趋弱，叠加行业风险事件频出，全年全国商品房销售面积、销售金额和均价分别为13.58亿平方米、13.33万亿元和9813.82元/平方米，同比分别下降24.30%、26.70%和3.21%；其中商品住宅销售面积、销售金额和均价分别为11.46亿平方米、11.67万亿元和10184.59元/平方米，同比降幅分别为26.80%、28.30%和2.03%。

近年我国房地产行业调控政策保持“房住不炒”定位，同时强调“保交楼、保民生、保稳定”，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制。严调控背景下房地产行业规模拐点显现，行业总体资金紧张，流动性承压。自 2021 年末以来调控政策逐步放松，但“房住不炒”下宽松幅度较为有限。2022 年 1-9 月，中央层面主要的调整措施包括两次降准、三次下调 5 年期以上 LPR 共 35BP、允许部分城市下调或取消住房贷款利率下限、下调首套住房贷款公积金利率以及房屋置换可减免个税等。地方层面则继续以“因城施策”为原则，多地限购、限售、限贷、限价政策松绑，部分高能级城市亦放松和鼓励落户。但从行业数据看，宽松政策对改善行业现金流的作业较为有限。9 月以来政策集中从金融机构部门发力，如指导政策性银行推出“保交楼”专项借款，以保证“保民生”的工作任务。11 月央行、银保监会出台“金融十六条”，信贷、债券及股权融资“三箭齐发”，政策从融资端加大支持力度，并体现出“保项目”与“保企业”并行的特征。2023 年 2 月自然资源部发布《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》（简称“《通知》”），对当前集中供地政策进行优化完善，该《通知》有利于降低同批次地块入市的竞争强度，缓解房企资金压力。当前行业政策较为宽松，以稳地价、稳房价，改善房企资产负债状况和修复市场信心为侧重点，保障房地产市场的平稳运行。

长期而言，房地产需求与经济发展水平及居民收入状况密切相关。我国在较短时间内完成了工业化与城市化进程的主要部分，房地产需求相应较集中释放，行业得以快速发展。随着经济增速的逐步放缓、人口增长趋缓以及房价的逐步高企，加之预期持有成本上升（房产税等），潜在需求或受到阶段性抑制。现阶段我国所处内外部环境较为复杂，经济发展面临多重挑战，居民就业与收入增长承压明显，房地产市场短期需求大幅回升的难度较大。2021 年国内房地产开发企业土地购置意愿趋弱，2022 年以来更是出现较大幅度下滑，土地成交量的减少将导致行业中短期内开工势能不足，行业增速或受限。2022 年行业内新购置土地的主体以国有企业为主，项目开发周期或将大幅度延长，很大程度上将影响行业的运行效率。一方面，融资成本控制能力对企业信用质量的重要性将进一步提升，另一方面，项目销售去化速度的总体放缓，又将对开发投资增长进一步形成约束。此外，房地产行业资金驱动特征极其明显。2022 年第四季度以来行业融资环境得到大幅改善，部分经营相对稳健的优质房企得到一定资金救助，流动性压力有所缓解。但投资预期扭转下，项目销售压力仍存，随着大额债务的陆续到期，部分以往采用快周转开发模式的房地产开发企业仍面临着流动性压力，部分出险民营开发商或将随着项目层面的风险缓慢出清而逐步退出市场。长期看，行业需探索出新的发展模式，实现平稳过渡。

（3）区域因素

2022 年浦东新区经济增速大幅回落，但整体仍维持平稳发展，“四个中心”核心功能优势不断增强，区域综合经济实力持续提升。浦东新区一般公共预算收入保持增长，且收入主要集中于税收收入，稳定性和质量高，受益于财政实力强，区域债务负担相对可控。

浦东新区位于上海市东部，地处我国沿海开放带和长江入海口的交接，背靠长江三角洲都市群，拥有广阔的经济腹地；区内拥有浦东国际机场、洋山深水港等重大交通枢纽，公路体系成熟完备，海、陆、空三系交通基础设施条件优越，区位优势显著。全区面积 1210 平方公里，截至 2022 年末，全区常住人口 578.20 万人，较上年末增长 1.43 万人。

作为我国改革开放后第一批设立的国家级新区，浦东新区坚持国际经济、金融、贸易和航运“四个中心”及科创中心的核心功能定位，建立了上海综合保税区、临港产业区、陆家嘴金融贸易区、张江高科技园区、金桥出口加工区、临港主城区和国际旅游度假区等贸易试验区和产业聚集区，形成了以现代服务业和高新技术产业为主的产业结构，集聚了先进制造业、临港工业、高新技术产业、生产性服务业等现代产业要素。此外，2021 年 4 月中共中央国务院发布《关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》，浦东新区的战略地位进一步提升，将构建国内大循环的中心节点和国内国际双循环的战略链接，在长三角一体化发展中更好发挥龙头辐射作用，打造全面建设社会主义现代化国家窗口，区域经济发展环境持续向好。2022 年，浦东新区实现地区生产总值 1.60 万亿元，同比增长 1.1%，经济总量占上海全市的比重为 35.9%。以常住人口计算，2022 年浦东新区人均地区生产总值为 27.70 万元，分别是上海市和全国人均地区生产总值的 1.54 倍和 3.23 倍。分产业看，2022 年浦东新区实现第二产业增加值 4037.35 亿元，同比增长 2.7%；实现第三产业增加值 11957.83 亿元，同

比增长 0.5%；三次产业结构为 0.1:25.2:74.7，经济结构以第三产业为绝对主导，且区内金融业发达，2022 年浦东新区金融业增加值为 5010.17 亿元，同比增长 3.8%，拉动经济增长 1.2 个百分点。

固定资产投资方面，2022 年浦东新区完成固定资产投资 3025.06 亿元，同比增长 11.4%。从投资方向来看，浦东新区近年固定资产投资主要集中于房地产开发、工业和城市基础设施投资，2022 年全区房地产开发、工业和城市基础设施分别完成投资 1305.00 亿元、723.28 亿元和 587.00 亿元，同比分别增长 16.6%、12.3%和 0.6%。从投资主体的经济类型来看，国有经济起到重要引领作用，2022 年实现投资额 2196.00 亿元，同比增长 8.6%，占固定资产投资总额的比重为 72.6%。消费方面，2022 年浦东新区实现社会消费品零售总额 3599.53 亿元，同比下降 6.1%，对经济增长的拉动作用显著降低。浦东新区经济外贸依存度高，2022 年全区进出口总额为 2.46 万亿元，同比增长 3.2%。

图表 2. 2020 年以来浦东新区主要经济指标及增速（单位：亿元、%）

指 标	2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	13207.03	4.0	15352.99	10.0	16013.40	1.1
第一产业增加值	17.08	-13.0	17.93	-2.7	18.22	2.7
第二产业增加值	3040.21	7.3	3860.48	14.0	4037.35	2.7
第三产业增加值	10149.74	3.0	11474.58	8.7	11957.83	0.5
人均地区生产总值（万元） ¹	23.23	-	26.62	-	27.70	-
人均地区生产总值倍数（倍）	3.23	-	3.27	-	3.23	-
全社会固定资产投资	2450.79	15.3	2716.18	10.8	3025.06	11.4
房地产开发投资	1051.51	5.8	1118.94	6.4	1305.00	16.6
工业投资	634.33	29.2	644.32	1.6	723.28	12.3
城市基础设施投资	503.78	14.0	584.18	16.0	587.00	0.6
社会消费品零售总额	3183.22	0.7	3831.79	20.4	3599.53	-6.1
进出口总额	20972.00	2.2	23886.07	13.9	24636.91	3.2

资料来源：浦东新区政府网站

浦东新区可出让土地资源丰富，加之经济发展环境较优，区域土地市场热度较高，2022 年受房地产调控等因素影响，区域土地出让总价同比有所回落，但仍维持在较大规模，且成交楼面均价水平处于高位。2022 年，浦东新区完成土地出让总面积 370.15 万平方米，同比下降 58.2%；土地出让总价为 687.38 亿元，同比下降 29.3%，其中住宅用地出让总价、出让均价和成交楼面均价分别为 460.35 亿元、4.02 万元/平方米和 1.98 万元/平方米。

图表 3. 2020 年以来浦东新区土地市场交易情况

指 标	2020 年	2021 年	2022 年
土地出让总面积（万平方米）	513.80	884.70	370.15
其中：住宅用地	121.18	328.97	114.51
综合用地（含住宅）	77.67	155.93	38.30
商业/办公用地	43.16	48.18	17.75
工业用地	249.70	259.92	153.25
土地出让总价（亿元）	598.14	972.88	687.38
其中：住宅用地	324.06	490.66	460.35
综合用地（含住宅）	162.01	363.03	131.13
商业/办公用地	66.85	42.72	58.84
工业用地	37.51	34.20	21.73
成交楼面均价（元/平方米）	5656	4936	7864
其中：住宅用地	15006	7289	19815
综合用地（含住宅）	8912	10167	14379

¹ 根据当期地区生产总值/期末常住人口计算所得。

指标	2020年	2021年	2022年
商业/办公用地	6891	4695	14431
工业用地	747	578	584

资料来源：CREIS 中指指数

2022年浦东新区一般公共预算收入保持增长，且收入主要集中于税收收入，稳定性和质量高，但受一般公共预算支出大幅增长影响，一般公共预算自给率水平显著降低。2022年，浦东新区实现一般公共预算收入1192.49亿元，同比增长1.6%，扣除留抵退税因素后同口径增长8.3%，其中，税收收入为1113.39亿元，税收比率为93.37%。从税收收入来源来看，增值税、企业所得税和个人所得税仍为浦东新区的前三大税种，2022年，浦东新区增值税、企业所得税和个人所得税合计为828.57亿元，占税收收入的比重为69.48%；同期，浦东新区一般公共预算支出为1706.04亿元，同比增长32.4%，一般公共预算自给率为69.90%，较上年下降21.19个百分点。政府性基金预算收入方面，2022年主要由于临港新片区土地出让收入减少，浦东新区政府性基金收入同比下降9.4%至701.59亿元，政府性基金自给率为82.73%。2022年末，浦东新区政府债务余额继续下降，且受益于财政实力强，区域债务负担可控。2022年末，浦东新区政府债务余额为788.98亿元，较上年末减少23.11亿元，其中，一般债务余额为498.22亿元，是其2022年一般公共预算收入的0.42倍；专项债务余额为290.76亿元，是其2022年政府性基金预算收入的0.41倍。

图表 4. 2020 年以来浦东新区主要财政数据（单位：亿元）

指标	2020年(末)	2021年(末)	2022年(末)
一般公共预算收入	1077.00	1173.70	1192.49
其中：税收收入	1019.45	1095.29	1113.39
一般公共预算支出	1258.70	1288.49	1706.04
政府性基金预算收入	618.71	774.20	701.59
其中：国有土地使用权出让收入	599.75	751.98	667.26
政府性基金预算支出	489.25	646.16	848.05
政府债务余额	911.35	812.09	788.98

资料来源：浦东新区政府网站

2. 业务运营

跟踪期内，该公司仍是浦东新区内主要的土地综合开发主体之一，整体经营保持稳定。2022年在房产销售收入增长的带动下，公司营业收入保持增长，同时受益于当期结转的主要房产项目土地为自有土地，整体开发成本较低，公司综合毛利率大幅提升。公司在建及拟建房产和经营性物业项目体量仍大，项目投资回收期相对较长，且收益实现易受房地产行业政策及区域房地产市场景气度等因素影响，面临一定资金平衡压力。

跟踪期内，该公司仍主要从事浦东新区部分区域内的土地前期整理开发和深度开发业务，营业收入仍主要来源于房产销售、土地开发和经营性物业业务。2022年在房产销售收入增长的带动下，公司营业收入同比增长11.33%至45.19亿元，同时受益于当期结转的主要房产项目土地为自有土地，整体开发成本较低，公司综合毛利率较上年大幅提升36.05个百分点至62.21%。

图表 5. 2020 年以来公司营业收入构成及毛利率情况（单位：亿元、%）

业务类型	2020年		2021年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	19.15	100.00	40.59	100.00	45.19	100.00
土地开发	0.09	0.48	6.49	16.00	0.26	0.57
房产销售	16.70	87.22	30.48	75.09	41.74	92.37

业务类型	2020年		2021年		2022年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性物业	1.79	9.33	2.34	5.75	2.31	5.10
其他业务	0.57	2.97	1.28	3.15	0.88	1.96
毛利率	39.01		26.17		62.21	
土地开发	100.00		9.06		100.00	
房产销售	39.17		31.44		66.17	
经营性物业	43.40		33.24		23.02	
其他业务	10.61		-25.50		-33.11	

资料来源：浦东土控

(1) 主业运营状况/竞争地位

A. 自营土地开发业务

跟踪期内，该公司仍主要负责浦东新区“7+1”开发区域外部分土地的开发工作，开发地块主要来源于以前年度浦东新区国资委拨付的受让用地，截至2022年末，公司主要拥有浦东新区金张和花木等地块，土地证面积合计825.60万平方米，上述地块均是在1993-1994年期间通过成片转让方式受让而得。

图表6. 截至2022年末公司在开发自营土地情况（单位：万平方米、亿元）

地块名称	土地证面积	已投入开发成本	用途
花木地块	305.60	15.10	主要用作开发住宅项目
金张地块	520.00	137.06	主要用作绿地并适量布置公建、居住、体育设施和市政建设用地
合计	825.60	152.16	-

资料来源：浦东土控

2022年，该公司实现土地开发收入0.26亿元，主要为零星土地收购补偿款，较上年大幅减少6.24亿元，主要系上年为历史遗留原因产生的一次性结转收入，不具有可持续性；由于所确认收入的零星地块的成本已于以前年度完全结转，故当期业务毛利率为100%。公司近年不主动转让土地，土地开发业务收入以政府收购地块补偿收入为主，未来公司自营土地拟以深度开发为主，开发周期预计较长，整体业务收入易受浦东新区开发计划、土地和房地产市场政策及景气度等因素影响，存在不确定性。

目前，该公司主要在开发的自营土地为金张地块（即张家浜楔形绿地地块），规划范围内以绿地为主，适量布置公建、居住、体育设施和市政建设用地，截至2022年末，公司已投入150.37亿元用于拆迁和开发，2023-2024年预计每年仍需投入约30亿元。土地深度开发方面，公司根据浦东新区的城市规划和建设安排进行金张地块内的深度开发，截至2022年末，公司在建的深度开发项目主要为张家浜楔形绿地绿化工程三期至六期，主要建设内容包括绿地景观工程、河道和护岸工程、桥梁工程及配套建筑工程等，预计总投资合计为43.06亿元，已投资合计为13.75亿元，项目投入拟以金张地块内规划的商业、住宅用地等的开发收益平衡。

图表7. 截至2022年末公司在建深度开发项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	用地面积	预计总投资	已投资
张家浜楔形绿地绿化工程三期	60.93	9.24	2.26
张家浜楔形绿地绿化工程四期	41.22	4.99	1.84
张家浜楔形绿地绿化工程五期	21.00	1.78	1.04
张家浜楔形绿地绿化工程六期	48.33	27.05	8.61
合计	171.48	43.06	13.75

资料来源：浦东土控

B. 房产销售业务

跟踪期内，该公司房产销售业务经营稳定，在售房产项目去化情况良好。2022年，公司实现房产销售收入41.74亿元，同比增长36.94%，收入主要来源于金桥通四商品住宅项目（简称“通四住宅”），受益于该项目土地为公司自有土地，整体开发成本较低，公司房产销售业务毛利率较上年大幅提升34.73个百分点至66.17%。

近年该公司陆续有房产项目开始销售，截至2022年末，公司在售房产项目共5个，包括3个商品房项目和2个动迁安置房项目，合计已投资48.98亿元，累计已实现销售额202.28亿元，已结转收入88.53亿元。整体来看，公司在售房产项目去化情况良好，通四住宅和江南里等项目已预收且尚未结转的大规模售房款可对公司短期内房产销售业务收入提供较强支撑。

图表8. 截至2022年末公司在售房产项目情况（单位：亿元、万平方米）

项目名称	项目类型	项目状态	已投资	预计可售面积	已售面积	已实现销售额	已结转收入	已回笼资金
花木-三八河商品住宅	商品房	已完工	14.56	4.15	4.15	43.25	41.19	43.25
金桥通四商品住宅	商品房	在建	16.89	10.86	10.86	75.23	40.24	75.23
张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅（江南里）	商品房	在建	7.06	6.62	5.02	72.77	-	62.24
周浦镇 08 单元 03-09 配套安置房	动迁安置房	已完工	7.64	6.74	6.00	7.45	7.10	2.60
大团 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房	动迁安置房	已完工	2.83	4.41	4.41	3.58	-	2.49
合计	-	-	48.98	32.78	30.44	202.28	88.53	185.81

资料来源：浦东土控

项目建设方面，截至2022年末，该公司在建宣桥01-03地块保障房等6个保障性房产项目，项目预计总投资合计为56.77亿元，累计已投资合计为22.74亿元；在建通四住宅等6个商业性房产项目，项目预计总投资合计为169.82亿元，累计已投资合计为87.77亿元，其中除临港商品房项目土地以13.41亿元公开拍得外，其余在建商业性房产项目土地均为自营土地。此外，公司拟建2个保障性住房项目，预计总投资合计为26.48亿元，截至2022年末已投资合计为0.04亿元，已投资主要为设计费等前期费用支出；拟建4个商业性房产项目，预计总投资合计为164.76亿元，截至2022年末已投资合计为69.97亿元，已投资均为土地前期开发成本。整体来看，公司房产项目投建体量较大，虽在建商业性房产项目用地以公司自营土地为主，具有较强的成本优势，但收益仍易受房地产行业政策及区域房地产市场景气度变化等影响，存在不确定性。

图表9. 截至2022年末公司在建房产项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类型	建筑面积	预计总投资	已投资	建设工期
保障性房产项目：					
宣桥01-03地块保障房	保障房	10.24	12.94	6.29	2020年-2023年
新场PDS2-0101单元02-01动迁安置房	动迁安置房	6.23	6.28	2.62	2021年-2023年
北蔡鹏海09(a)-08地块安置房	动迁安置房	2.90	4.97	2.63	2021年-2024年
北蔡御桥14(b)-07地块安置房	动迁安置房	8.19	13.97	7.66	2021年-2024年
北蔡鹏海09(c)-01地块安置房	动迁安置房	5.47	9.72	0.27	2022年-2025年
新场02-05地块安置房	动迁安置房	6.79	8.89	3.27	2022年-2025年
小计	-	39.82	56.77	22.74	-
商业性房产项目：					
金桥通四商品住宅	商品房	11.07	24.99	16.89	2019年-2023年
张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅（江南里）	商品房	6.86	16.10	7.06	2020年-2023年
张家浜楔形绿地 C1E-06 地块商住	住宅、商业	3.96	13.21	8.85	2020年-2024年
张家浜楔形绿地 C1E-01 地块商住	住宅、商业	10.70	46.42	21.59	2021年-2025年
团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅	商品房	8.76	40.90	18.31	2021年-2024年
临港 H07-08、I05-04 地块	商品房	9.90	28.20	15.07	2022年-2024年

项目名称	项目类型	建筑面积	预计总投资	已投资	建设工期
小计	-	51.25	169.82	87.77	-
合计	-	91.07	226.59	110.51	-

资料来源：浦东土控

图表 10. 截至 2022 年末公司拟建房产项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	项目类型	建筑面积	预计总投资	已投资	预计建设工期
周浦 03 单元 09-01 地块	动迁安置房	9.53	11.40	0.02	2023 年-2026 年
北蔡御桥 Z000901 单元 14(c)-08 地块	动迁安置房	6.81	15.08	0.02	2023 年-2026 年
碧云绿地 c2c-04 住宅地块	商品房	10.30	43.20	18.48	2023 年-2025 年
碧云绿地 c2d-01 住宅地块	商品房	5.19	21.80	9.32	2023 年-2025 年
碧云绿地 c2a-04 混合地块	住宅、办公等	11.48	49.35	20.96	2023 年-2025 年
碧云绿地 c2b-01 混合地块	住宅、办公等	11.09	50.41	21.21	2023 年-2025 年
合计	-	54.40	191.24	70.01	-

资料来源：浦东土控

C. 持有型物业经营

2022 年主要受租金减免等因素影响，该公司经营性物业收入和毛利率均有所下降，当期实现经营性物业收入 2.31 亿元，同比下降 1.24%，业务毛利率为 23.02%，较上年下降 10.22 个百分点。截至 2022 年末，公司拥有的主要经营性物业包括 333 世纪大厦、慧智公寓（即原张家浜楔形绿地人才公寓）、万邦广场、东旭日升大楼和海麒大厦等，合计租赁面积 17.90 万平方米，较上年末增加 0.27 万平方米。此外，公司 1111 号商办楼已于 2021 年竣工，投资额为 11.26 亿元，但尚未实际运营，预计将于近期整体出售。

图表 11. 2020 年以来公司主要物业出租情况

项目名称	年份	租赁面积 (平方米)	租金收入 (万元)	出租率 (%)	每平米日租金 价格 (元)
333 世纪大厦	2020 年	32322.30	8986.90	85.50	7.94
	2021 年	27890.00	8228.12	74.00	7.63
	2022 年	29512.01	6997.29	78.50	7.69
智慧公寓	2020 年	27386.31	2051.01	95.44	2.60
	2021 年	64351.79	3879.34	96.25	2.61
	2022 年	63891.72	6119.84	95.56	2.68
万邦广场	2020 年	47376.00	2349.06	100.00	1.68
	2021 年	47376.00	2461.19	100.00	1.68
	2022 年	47376.00	2461.19	100.00	1.68
东旭日升大楼	2021 年	13775.92	44.90	96.00	2.50
	2022 年	14330.78	452.01	100.00	2.50
海麒大厦	2021 年	22898.24	2497.25	78.69	2.62
	2022 年	23841.63	2528.00	81.95	2.65

资料来源：浦东土控

项目建设方面，截至 2022 年末，该公司在建物业项目包括张家浜楔形绿地 C1d-01、C1d-02 和 Clb-02 等 6 个商业办公项目，预计总投资合计为 159.31 亿元，累计已投资合计为 15.25 亿元。此外，公司拟建碧云绿地 B7-09 混合地块和张家浜楔形绿地 B7-11 地块教育项目，预计总投资合计为 69.47 亿元。整体来看，公司经营性物业项目投建体量大，项目收益主要来源于租金收入，开发建设及资金回收周期较长，面临一定资金平衡压力。

图表 12. 截至 2022 年末公司在建及拟建物业项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	建筑面积	预计总投资	已投资	(预计) 建设工期
在建项目:				
张家浜楔形绿地 C1d-01 商业办公	3.73	14.33	1.98	2020 年-2024 年
张家浜楔形绿地 C1d-02 商业办公	3.74	14.55	2.18	2020 年-2024 年
张家浜楔形绿地 C1b-02 商业办公	13.31	55.71	4.38	2021 年-2026 年
张家浜楔形绿地 C1b-06 商业办公	3.51	10.20	1.26	2021 年-2025 年
张家浜楔形绿地 C1c-01 商业办公	11.59	49.07	3.91	2021 年-2026 年
张家浜楔形绿地 C1c-05 商业办公	5.54	15.45	1.54	2021 年-2025 年
小计	41.42	159.31	15.25	-
拟建项目:				
碧云绿地 B7-09 混合地块	13.78	55.50	0.07	2023 年-2025 年
张家浜楔形绿地 B7-11 地块教育项目	11.30	13.97	0.91	2024 年-2027 年
小计	25.08	69.47	0.98	-
合计	66.50	228.78	16.23	-

资料来源：浦东土控

(2) 运营规划/经营战略

未来，该公司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。

管理

跟踪期内，该公司在股权结构、组织架构和高管人员任免等方面均无变化，浦开集团仍为公司唯一股东，浦东新区国资委为公司实际控制人。

跟踪期内，该公司在股权结构、组织架构和高管人员任免等方面均无变化。截至 2022 年末，公司唯一股东仍为上海浦东开发（集团）有限公司（简称“浦开集团”），实际控制人仍为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会（简称“浦东新区国资委”）。目前，公司监事会成员仍存在一名人员缺位情况。

2022 年，该公司关联交易涉及企业主要为与公司同一最终控制方的企业，关联交易主要包括向关联企业提供人力资源等服务、接受关联企业提供的物业管理等服务以及与关联企业资金拆借产生的利息收支，上述关联交易均以协议定价，2022 年交易金额分别为 0.25 亿元、0.17 亿元和 0.82 亿元，其中，资金拆出利息主要为对浦开集团另一子公司上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司（简称“浦东轨交”）的资金池利息 0.15 亿元，资金拆入利息主要为对浦开集团的统借统还利息 0.65 亿元。此外，公司还存在部分关联担保和应收、应付关联方的款项。公司关联担保主要为与股东浦开集团之间的担保，2022 年末浦开集团对公司的担保余额为 125.02 亿元；关联应收款项主要为与浦东轨交、联营企业上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（简称“前滩国际”）和上海港城世纪经济发展有限公司（简称“港城世纪公司”）的往来和拆借款，2022 年末公司应收关联方款项余额合计为 53.84 亿元，其中，应收浦东轨交、前滩国际和港城世纪公司的款项余额分别为 41.34 亿元、7.39 亿元和 4.49 亿元；关联应付款项主要为与股东浦开集团的往来款，2022 年末公司应付关联方款项余额合计为 38.96 亿元，其中，应付浦开集团的款项余额为 38.09 亿元。

根据该公司提供的本部 2023 年 5 月 17 日和承债子公司上海东旭置业有限公司（简称“东旭置业”）2023 年 5 月 11 日的《企业信用报告》，公司本部和东旭置业无未结清欠息、关注类借款等征信异常记录。根据 2023 年 6 月 19 日国家企业信用信息公示系统查询结果，公司本部 2021 年 11 月 30 日因违反

建设工程招标投标管理规定而被上海市浦东新区建设和交通委员会处以行政处罚款 3.50 万元。根据中国执行信息公开网、国家税务总局、证券期货市场失信记录查询平台信息查询结果，未发现公司本部及主要子公司存在重大异常情况。

财务

跟踪期内，主要受其他应付款和合同负债增加影响，该公司负债总额较大幅增长，资产负债率有所攀升，但剔除预收售房款的因素影响，公司实际负债经营程度仍维持在合理水平。公司新增资金对股东浦开集团的统借统还和拆借资金依赖度有所加大，自身刚性债务规模略有下降，但存量债务规模仍较大，面临较大的债务偿付压力。公司资产中以土地和房地产开发成本为主的存货和往来应收款占比较高，部分应收款项账龄较长，公司整体资产流动性仍较弱。跟踪期内，受益于营业毛利大幅增加，公司净利润保持稳步增长。

1. 数据与调整

2022 年根据浦东新区国资委统一选聘，大信会计师事务所（特殊普通合伙）成为该公司 2022 年财务决算审计机构，对公司 2022 年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。公司执行企业会计准则及其补充规定。

2022 年，为开发建设临港 H07-08、I05-04 地块项目，该公司投资 0.20 亿元新设全资子公司上海顶科经济发展有限公司。截至 2022 年末，公司纳入合并范围内一级子公司共 8 家。

2. 资本结构

(1) 财务杠杆

2022 年主要受其他应付款和合同负债增加影响，期末该公司负债总额较大幅增长，资产负债率有所攀升，但剔除合同负债-预收售房款的因素影响，公司实际负债经营程度仍维持在合理水平。2022 年末，公司负债总额为 361.82 亿元，较上年末增长 34.66%，资产负债率为 64.72%，较上年末上升 5.92 个百分点，剔除合同负债-预收售房款后的资产负债率为 48.30%。

2022 年主要由于自身经营利润积累，该公司所有者权益保持小幅增长，对刚性债务的覆盖程度有所提高，但由于权益资本增量主要来源于未分配利润，公司权益资本稳定性持续弱化。2022 年末，公司所有者权益为 197.24 亿元，较上年末增长 4.78%，与刚性债务的比率为 144.89%，较上年末上升 9.36 个百分点；同期末，公司实收资本和资本公积合计占所有者权益的比重为 61.47%，较上年末下降 2.68 个百分点。

(2) 债务结构

2022 年，主要由于合同负债-预收售房款和其他应付款的大幅增加，该公司债务期限结构呈短期化趋势，但考虑到公司流动负债中以预收售房款为主的合同负债占比较高，而该部分款项实际无偿付责任，公司即期偿债压力仍可控。2022 年末，公司长短期债务比为 41.14%，较上年末下降 36.37 个百分点。负债构成方面，公司负债仍主要集中于刚性债务、合同负债、其他应付款和长期应付款，2022 年末占负债总额的比重分别为 37.62%、25.79%、20.12%和 5.64%。其中，公司刚性债务余额为 136.13 亿元，较上年末下降 1.99%；合同负债余额为 93.33 亿元，较上年末增长 40.22%，其中预收售房款 91.82 亿元，较上年末增长 40.99%，增量主要来源于预收江南里项目的销售款，期末余额主要为预收通四住宅和江南里项目的销售款；其他应付款余额为 72.78 亿元，较上年末大幅增加 53.28 亿元，增量主要来源于对股东浦开集团的应付款项和对浦东新区土地储备中心的暂收款，即公司土地开发项目暂未支付的款项，期末余额主要包括应付浦开集团及其内部关联方的往来款和借款余额共计 38.93 亿元，其余则

主要为土地开发项目暂未支付的款项；长期应付款余额为 20.42 亿元，较上年末下降 1.97%，主要为征地吸劳基金 13.90 亿元和地块前期开发费 6.20 亿元。

2022 年以来，该公司新增资金对股东浦开集团的统借统还和拆借资金依赖度有所加大，自身刚性债务规模略有下降，但存量债务规模仍较大，面临较大的债务偿付压力。2022 年末，公司刚性债务余额为 136.13 亿元，较上年末减少 2.76 亿元，其中，短期刚性债务余额为 61.37 亿元，包括一年内到期的长期借款本金 11.90 亿元和一年内到期的应付债券本息 49.46 亿元；同期末，公司应付浦开集团的款项余额为 38.08 亿元，其中，与浦开集团的统借统还资金余额为 27.68 亿元。

该公司刚性债务主要集中于应付债券（含一年内到期）和银行借款，2022 年末余额分别为 80.92 亿元和 54.35 亿元，较上年末分别减少 19.56 亿元和增加 17.11 亿元。公司长期借款方式包括保证借款和抵押借款，2022 年末借款余额分别为 33.42 亿元和 9.10 亿元，借款利率区间为 3.15%-4.60%，担保方主要为股东浦开集团；近年公司债券发行品种均为公司债，截至报告出具日，公司存续债券待偿本金余额合计为 78.42 亿元，存续债券当期票面利率区间为 2.70%-3.99%。从承债主体来看，公司刚性债务基本集中于本部，2022 年末公司本部刚性债务余额为 125.87 亿元，占同期末合并口径刚性债务余额的比重为 92.46%。

3. 现金流量

2022 年受益于持续预收较大规模售房款，该公司营业收入现金率仍维持较高水平，经营活动净现金流表现持续改善，当期公司营业收入现金率和经营活动产生的现金流量净额分别为 176.13%和 36.88 亿元。投资活动现金流方面，2022 年为联合开发临港新片区海港中心项目，公司新增对联营企业港城世纪公司出资 8.00 亿元，导致当期投资活动现金净流出 7.37 亿元。公司经营和投资活动产生的资金缺口主要通过发行债券、银行借款及股东资金拆借等方式弥补，同期，公司筹资活动产生的现金流量净额为 18.60 亿元。

4. 资产质量

随着土地和房产等项目的持续投入，该公司资产总额逐年增长，2022 年末为 559.07 亿元，较上年末增长 22.35%。公司资产仍以流动资产为主，2022 年末流动资产占资产总额的比重为 70.68%。公司流动资产主要集中于存货、货币资金和其他应收款，2022 年末占流动资产的比重分别为 59.36%、23.47%和 14.57%。其中，存货较上年末增长 17.93%至 234.55 亿元，主要为土地和房产项目开发成本；货币资金较上年末增长 107.70%至 92.77 亿元，主要系预收售房款和股东资金拆借增加所致，期末无受限资金；其他应收款较上年末下降 9.36%至 57.56 亿元，主要系浦东轨交归还往来款 6.71 亿元，年末公司应收浦东轨交往来款余额降至 41.34 亿元，账龄为 1-5 年，暂无明确回款安排，此外，公司其他应收款还包括应收前滩国际、港城世纪公司和北蔡镇人民政府的款项，期末应收余额分别为 7.39 亿元、4.49 亿元和 2.16 亿元，账龄分别为 5 年以上、1-2 年和 1-2 年，其中对前滩国际和北蔡镇人民政府的应收款项性质为土地开发代垫款，对港城世纪公司的应收款项性质为借款，该款项为 2022 年新增，款项最终用于海港中心项目购地和建设，预计项目销售及运营后回款。

该公司非流动资产主要集中于长期股权投资、投资性房地产、其他权益工具投资和长期应收款，2022 年末占非流动资产的比重分别为 49.86%、27.01%、11.33%和 11.20%。其中，长期股权投资较上年末增长 18.79%至 81.73 亿元，增量包括新增对港城世纪公司的投资 8.00 亿元、以债转股的形式对上海天艺文化投资发展有限公司（简称“天艺公司”）追加投资 2.52 亿元、以及前滩国际当期权益法下确认的投资收益 3.02 亿元，其中港城世纪公司为公司与上海海港新城房地产有限公司²共同出资的房地产项目公司，主要负责海港中心项目的开发建设，公司持股比例为 40%，除港城世纪公司外，公司期末长期股权投资对象还包括前滩国际、天艺公司和上海汤臣浦东房地产开发有限公司，投资余额分别为 38.47 亿元、33.71 亿元和 1.55 亿元；投资性房地产较上年末增长 33.33%至 44.26 亿元，主要为公司持

² 为上海港城开发（集团）有限公司的全资子公司，实际控制人为浦东新区国资委。

有的经营性物业资产，增量主要来源于 1111 号商办楼竣工决算后从开发成本转入所致，但该项目并未实际运营，预计将于近期出售；其他权益工具投资余额为 18.57 亿元，较上年末无变化，仍主要为对浦东轨交的投资 18.00 亿元；长期应收款余额为 18.36 亿元，较上年末无变化，仍为应收浦东土储中心政府回购项目款，暂无明确回款安排。

5. 盈利能力

跟踪期内，该公司营业收入和毛利仍均主要来源于房产销售业务，在房产销售收入增长的带动下，公司营业收入保持增长，同时受益于当期结转的主要房产项目土地为自有土地，整体开发成本较低，公司综合毛利率大幅提升。2022 年，公司实现营业收入 45.19 亿元，同比增长 11.33%，其中，房产销售业务收入为 41.74 亿元，同比增长 36.94%，占营业收入的比重为 92.37%；营业毛利为 28.11 亿元，同比大幅增长 164.71%，其中，房产销售业务毛利为 27.62 亿元，同比大幅增长 188.24%，占营业毛利的比重为 98.24%；综合毛利率为 62.21%，较上年上升 36.05 个百分点。

该公司期间费用仍主要由财务费用和管理费用构成，2022 年主要受益于融资规模和成本下降，公司以利息支出为主的财务费用持续较大幅下降，期间费用率持续降低，期间费用控制水平进一步改善。2022 年，公司期间费用为 2.48 亿元，同比下降 33.04%，其中财务费用和管理费用分别为 1.13 亿元和 1.34 亿元，同比分别下降 52.01%和增长 0.06%；同期，公司期间费用率为 5.49%，较上年下降 3.64 个百分点。近年公司投资收益维持在较大规模，对公司利润总额的贡献度较高，而投资收益规模则主要依赖于前滩国际的经营业绩。2022 年由于前滩国际经营业绩下滑，公司相应确认的投资收益大幅下降，但受益于营业毛利的大幅提升，公司利润总额保持增长。2022 年，公司确认投资收益 3.11 亿元，同比下降 67.78%，其中对前滩国际权益法下确认的投资收益为 3.02 亿元；同期，公司利润总额和净利润分别为 20.09 亿元和 13.77 亿元，同比分别增长 55.61%和 29.00%。

6. 偿债能力与流动性

2022 年受益于利润总额增加，该公司 EBITDA 保持增长，对利息支出的覆盖程度有所提高，2022 年，公司 EBITDA 为 23.37 亿元，同比增长 36.05%，对利息支出的覆盖倍数为 4.23 倍。主要受益于在售房产项目的持续回款，公司经营净现金流和非筹资性净现金流持续净流入，能对债务偿付提供一定保障。

2022 年主要由于预收售房款和与股东的往来和拆借款增加，期末该公司流动比率较上年末下降 55.29 个百分点至 154.15%。公司流动资产中存货和其他应收款占比较高，其中，存货以土地和房地产等开发成本为主，预计资金回收期相对较长，且易受房地产行业政策和景气度等因素影响，而其他应收款中部分款项账龄也偏长，整体资产流动性偏弱。但公司货币资金储备相对充裕，能对即期债务偿付提供保障，2022 年末，公司现金比率和短期刚性债务现金覆盖率分别为 36.91%和 154.19%。

图表 13. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2020 年（末）	2021 年（末）	2022 年（末）
EBITDA/利息支出（倍）	1.81	2.52	4.23
EBITDA/刚性债务（倍）	0.09	0.11	0.17
经营性现金净流入与流动负债比率（%）	-1.38	18.02	18.09
经营性现金净流入与刚性债务比率（%）	-1.04	16.05	26.82
非筹资性现金净流入与流动负债比率（%）	-4.01	31.39	14.47
非筹资性现金净流入与刚性债务比率（%）	-3.01	27.96	21.46
流动比率（%）	251.24	209.43	154.15
现金比率（%）	37.45	30.90	36.91
短期刚性债务现金覆盖率（%）	79.08	89.46	154.19

资料来源：浦东土控

截至 2022 年末，该公司受限资产账面价值合计为 29.97 亿元，包括因项目贷款而抵押的存货-保障房项目开发成本以及因发行资产支持专项计划而抵押的投资性房地产-333 世纪大厦，受限资产账面价值分别为 20.40 亿元和 9.57 亿元，占同期末存货和投资性房地产余额的比重分别为 8.70%和 21.63%，整体资产受限度较低。

图表 14. 截至 2022 年末公司受限资产情况

名称	受限金额（亿元）	受限金额占该科目的比例（%）	受限原因
存货	20.40	8.70	银行借款抵押
投资性房地产	9.57	21.63	资产支持专项计划抵押资产

资料来源：浦东土控

7. 表外事项

截至 2022 年末，该公司无对外担保，但存在一笔未决诉讼。具体为：公司下属子公司上海储地园艺有限公司（简称“储地园艺”）作为原告与上海金鑫园林绿化工程有限公司的搬迁事项纠纷案，储地园艺败诉，法院判定储地园艺赔付对方公司补偿款 4934 万元，公司已根据判决的赔付金额全额计提了预计负债，但公司不服一审判决，向法院申请二审，截至报告出具日，该笔诉讼仍在二审中。

外部支持

跟踪期内，该公司作为浦开集团的重要子公司，仍能获得股东在融资担保和资金拆借等方面较大力度的支持。截至 2022 年末，浦开集团对公司的拆借和往来款余额为 38.08 亿元，为公司发行债券及借款担保合计 125.02 亿元。此外，公司与金融机构保持良好的长期合作关系，截至 2022 年末，公司共获得银行授信总额为 200.78 亿元，其中尚未使用授信额度 159.76 亿元。

附带特定条款的债项跟踪分析

1. 外部担保

本次所跟踪债券均由浦开集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

浦开集团由浦东新区国资委于 2016 年 6 月出资组建，初始注册资本 0.50 亿元，后经股权划入及增资，截至 2023 年 3 月末，浦开集团注册资本和实收资本均为 95.50 亿元，浦东新区国资委为浦开集团唯一股东及实际控制人。

浦开集团是浦东新区内重要的土地开发和轨道交通建设投资主体，区域地位突出。近年主要受益于持续结转较大规模房产销售收入，浦开集团营业收入逐年较大幅增长，2020-2022 年分别为 24.53 亿元、46.39 亿元和 59.34 亿元。浦开集团土地和房产开发业务具有较强的资源和成本优势，但近年在建及拟建房产和经营性物业项目体量大，项目投资回收周期相对较长，且收益及资金回笼易受房地产行业政策和区域房地产市场景气度等影响，存在一定不确定性；轨道交通项目相关投入资金主要来源于浦东新区财政拨款，资金拨付到位情况良好，投融资压力可控。

近年随着土地及房地产开发等项目的持续推进，浦开集团刚性债务持续扩张，资产负债率有所上升，但尚维持在合理水平，2020-2022 年末，浦开集团资产负债率分别为 53.00%、57.26%和 59.82%。浦开集团资产主要集中于以土地和房产等项目开发成本为主的存货和对轨道交通项目公司的投资款，资产流动性较弱。但浦开集团货币资金储备相对充裕，外部融资渠道畅通，整体即期债务偿付保障程度高。

经评级机构评定，浦开集团的主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定。浦开集团为所跟踪债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证，可有效增强债券本息偿付的安全性。

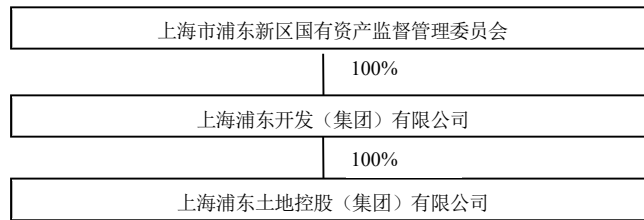
跟踪评级结论

跟踪期内，该公司在股权结构、组织架构和高管人员任免等方面均无变化，浦开集团仍为公司唯一股东，浦东新区国资委为公司实际控制人。公司仍是浦东新区内主要的土地综合开发主体之一，整体经营保持稳定。2022年在房产销售收入增长的带动下，公司营业收入保持增长，同时受益于当期结转的主要房产项目土地为自有土地，整体开发成本较低，公司综合毛利率大幅提升。公司在建及拟建房产和经营性物业项目体量仍大，项目投资回收期相对较长，且收益实现易受房地产行业政策及区域房地产市场景气度等因素影响，面临一定资金平衡压力。跟踪期内，主要受其他应付款和合同负债增加影响，公司负债总额较大幅增长，资产负债率有所攀升，但剔除预收售房款的因素影响，公司实际负债经营程度仍维持在合理水平。公司新增资金对股东浦开集团的统借统还和拆借资金依赖度有所加大，自身刚性债务规模略有下降，但存量债务规模仍较大，面临较大的债务偿付压力。公司资产中以土地和房地产开发成本为主的存货和往来应收款占比较高，部分应收款项账龄较长，公司整体资产流动性仍较弱。跟踪期内，受益于营业毛利大幅增加，公司净利润保持稳步增长。

本次跟踪债券均由浦开集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可增强债券本息偿付的安全性。

附录一：

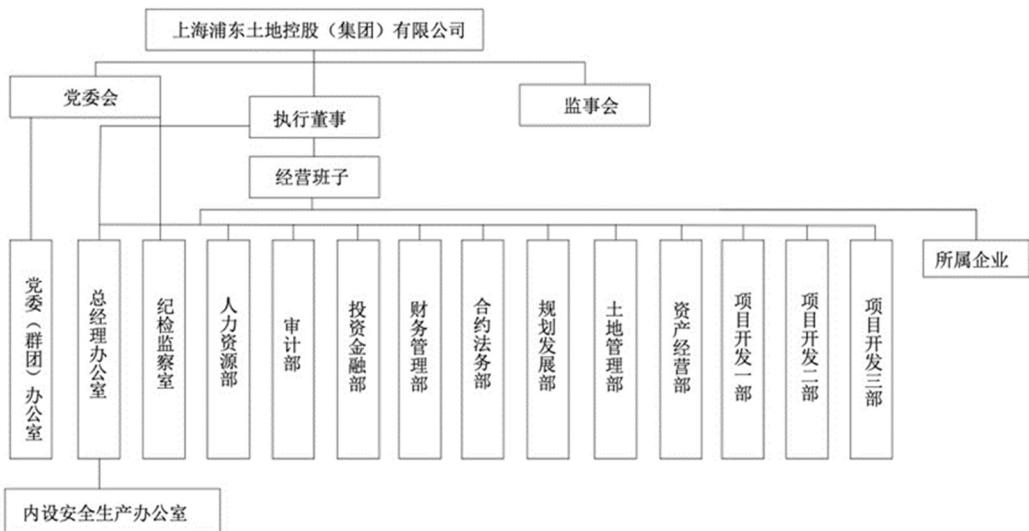
公司股权结构图



注：根据浦东土控提供的资料绘制（截至 2022 年末）

附录二：

公司组织结构图



注：根据浦东土控提供的资料绘制（截至 2022 年末）

附录三：

主要经营实体数据概览

全称	简称	母公司 持股比例 (%)	主营业务	2022年(末)主要财务数据(亿元)					备注
				刚性债务余额	所有者权益	营业收入	净利润	经营环节现金净流入量	
上海浦东土地控股(集团)有限公司	浦东土控	—	土地及房产开发	125.87	181.37	42.65	14.69	22.74	公司本部
上海东旭置业有限公司	东旭置业	100	房地产开发	8.61	6.09	0.83	-0.20	-4.19	
上海浦东地产有限公司	浦东地产	100	房地产开发	1.65	9.28	0.61	-0.69	15.28	

注：根据浦东土控 2022 年审计报告附注及所提供的其他资料整理

附录四：

发行人主要财务数据及指标

主要财务数据与指标(合并口径)	2020年	2021年	2022年
资产总额[亿元]	436.28	456.94	559.07
货币资金[亿元]	46.01	44.66	92.77
刚性债务[亿元]	169.01	138.89	136.13
所有者权益[亿元]	171.73	188.24	197.24
营业收入[亿元]	19.15	40.59	45.19
净利润[亿元]	7.77	10.67	13.77
EBITDA[亿元]	13.17	16.75	23.37
经营性现金净流入量[亿元]	-1.55	24.71	36.88
投资性现金净流入量[亿元]	-2.96	18.33	-7.37
资产负债率[%]	60.64	58.80	64.72
长短期债务比[%]	115.38	77.51	41.14
权益资本与刚性债务比率[%]	101.61	135.54	144.89
流动比率[%]	251.24	209.43	154.15
速动比率[%]	97.48	77.84	62.65
现金比率[%]	37.45	30.90	36.91
短期刚性债务现金覆盖率[%]	79.08	89.46	154.19
利息保障倍数[倍]	1.70	2.39	3.94
有形净值债务率[%]	154.32	143.18	184.14
担保比率[%]	0.06	0.05	—
毛利率[%]	39.01	26.17	62.21
营业利润率[%]	43.14	31.47	44.42
总资产报酬率[%]	2.92	3.56	4.28
净资产收益率[%]	4.49	5.93	7.14
净资产收益率*[%]	4.49	5.93	7.14
营业收入现金率[%]	116.17	154.67	176.13
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-1.38	18.02	18.09
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-1.04	16.05	26.82
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-4.01	31.39	14.47
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-3.01	27.96	21.46
EBITDA/利息支出[倍]	1.81	2.52	4.23
EBITDA/刚性债务[倍]	0.09	0.11	0.17

注：根据浦东土控经审计的2020-2022年财务数据整理、计算。

附录五：

担保方主要财务数据及指标

主要财务数据与指标[合并口径]	2020年	2021年	2022年	2023年 第一季度
资产总额[亿元]	809.25	916.72	998.30	1011.01
货币资金[亿元]	77.92	109.15	136.91	114.41
刚性债务[亿元]	208.89	232.67	275.03	285.83
所有者权益[亿元]	380.37	391.85	401.12	399.52
营业收入[亿元]	24.53	46.39	59.34	2.65
净利润[亿元]	8.18	9.66	9.90	-1.60
EBITDA[亿元]	15.74	19.17	24.37	—
经营性现金净流入量[亿元]	-44.67	25.03	9.77	-6.57
投资性现金净流入量[亿元]	-11.83	11.31	-13.43	-24.04
资产负债率[%]	53.00	57.26	59.82	60.48
长短期债务比[%]	68.01	59.73	57.03	57.56
权益资本与刚性债务比率[%]	182.10	168.41	145.85	139.78
流动比率[%]	200.17	184.09	168.73	168.37
速动比率[%]	75.86	75.06	65.36	64.44
现金比率[%]	30.53	34.04	37.02	35.55
短期刚性债务现金覆盖率[%]	107.94	147.27	143.18	134.74
利息保障倍数[倍]	1.44	1.58	2.14	—
有形净值债务率[%]	112.98	134.22	149.21	153.37
担保比率[%]	4.21	4.08	3.99	4.00
毛利率[%]	44.27	27.61	50.66	36.99
营业利润率[%]	38.26	26.82	28.15	-57.95
总资产报酬率[%]	1.78	2.05	2.27	—
净资产收益率[%]	2.16	2.50	2.50	—
净资产收益率*[%]	2.37	2.84	2.96	—
营业收入现金率[%]	110.23	142.37	138.81	362.79
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	-17.76	8.58	2.76	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-24.54	11.34	3.85	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-22.46	12.45	-1.03	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-31.03	16.46	-1.44	—
EBITDA/利息支出[倍]	1.60	1.71	2.41	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.09	0.09	0.10	—

注：根据浦开集团经审计的2020-2022年及未经审计的2023年第一季度财务数据整理、计算。

附录六：

指标计算公式

指标名称	计算公式
资产负债率(%)	期末负债合计/期末资产总计×100%
长短期债务比(%)	期末非流动负债合计/期末流动负债合计×100%
权益资本与刚性债务比率(%)	期末所有者权益合计/期末刚性债务余额×100%
流动比率(%)	期末流动资产合计/期末流动负债合计×100%
速动比率(%)	(期末流动资产合计-期末存货余额-期末预付账款余额-期末待摊费用余额)/期末流动负债合计×100%
现金比率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末流动负债合计×100%
短期刚性债务现金覆盖率(%)	(期末货币资金余额+期末交易性金融资产余额+期末应收银行承兑汇票余额)/期末短期刚性债务余额×100%
利息保障倍数(倍)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
有形净值债务率(%)	期末负债合计/(期末所有者权益合计-期末无形资产余额-期末商誉余额-期末长期待摊费用余额-期末待摊费用余额)×100%
担保比率(%)	期末未清担保余额/期末所有者权益合计×100%
毛利率(%)	1-报告期营业成本/报告期营业收入×100%
营业利润率(%)	报告期营业利润/报告期营业收入×100%
总资产报酬率(%)	(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/[(期初资产总计+期末资产总计)/2]×100%
净资产收益率(%)	报告期净利润/[(期初所有者权益合计+期末所有者权益合计)/2]×100%
营业收入现金率(%)	报告期销售商品、提供劳务收到的现金/报告期营业收入×100%
经营性现金净流量与流动负债比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
经营性现金净流量与刚性债务比率(%)	报告期经营活动产生的现金流量净额/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
非筹资性现金净流量与流动负债比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初流动负债合计+期末流动负债合计)/2]×100%
非筹资性现金净流量与刚性债务比率(%)	(报告期经营活动产生的现金流量净额+报告期投资活动产生的现金流量净额)/[(期初刚性债务合计+期末刚性债务合计)/2]×100%
EBITDA/利息支出[倍]	报告期 EBITDA/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA/刚性债务[倍]	EBITDA/[(期初刚性债务余额+期末刚性债务余额)/2]

注1. 上述指标计算以公司合并财务报表数据为准

注2. 刚性债务=短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+应付短期融资券+应付利息+长期借款+应付债券+其他具期债务

注3. EBITDA=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

附录七：

评级结果释义

本评级机构主体信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低
	AA 级	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
	A 级	发行人偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低
	BBB 级	发行人偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般
投机级	BB 级	发行人偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高
	B 级	发行人偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高
	CCC 级	发行人偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高
	CC 级	发行人在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务
	C 级	发行人不能偿还债务

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

本评级机构中长期债券信用等级划分及释义如下：

等 级		含 义
投资级	AAA 级	债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。
	AA 级	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
	A 级	债券的偿付安全性较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低。
	BBB 级	债券的偿付安全性一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般。
投机级	BB 级	债券的偿付安全性较弱，受不利经济环境影响很大，有较高违约风险。
	B 级	债券的偿付安全性较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高。
	CCC 级	债券的偿付安全性极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高。
	CC 级	在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债券本息。
	C 级	不能偿还债券本息。

注：除 AAA、CCC 及以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

附录八：

发行人历史评级

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
主体评级	历史首次评级	2013年8月8日	AA+/稳定	王连熙、赵霖	新世纪评级方法总论（2012）	报告链接
	前次评级	2022年7月28日	AA+/稳定	李娟、肖楠	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AA+/稳定	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级(18 浦土 01)	历史首次评级	2018年10月16日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级(19 浦土 01)	历史首次评级	2018年12月25日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-
债项评级(19 浦土 02)	历史首次评级	2019年4月19日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	新世纪评级方法总论（2012） 城投类政府相关实体信用评级方法（2015） 公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论（2022） 公共融资评级方法与模型（城市基础设施投资企业）FM-GG001（2022.12）	-

评级类型	评级情况分类	评级时间	评级结果	评级分析师	所使用评级方法和模型的名称及版本	报告（公告）链接
债项评级(20 浦土 01)	历史首次评级	2020年5月25日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-
债项评级(20 浦土 02)	历史首次评级	2020年7月21日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-
债项评级(20 浦土 03)	历史首次评级	2020年7月27日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-
债项评级(20 浦土 04)	历史首次评级	2020年11月5日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-
债项评级(21 浦土 01)	历史首次评级	2021年3月25日	AAA	薛雨婷、郭燕	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-
债项评级(21 浦土 02)	历史首次评级	2021年9月17日	AAA	薛雨婷、李娟	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-
债项评级(21 浦土 03)	历史首次评级	2021年12月2日	AAA	薛雨婷、李娟	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2022年6月24日	AAA	李娟、肖楠	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-
债项评级(22 浦土 01)	历史首次评级	2022年7月28日	AAA	李娟、肖楠	新世纪评级方法总论(2012)	报告链接
	前次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	城投类政府相关实体信用评级方法(2015) 公共融资评级模型(城投类政府相关实体)MX-GG001(2019.8)	报告链接
	本次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	新世纪评级方法总论(2022)	-

注 1: 上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅。

注 2: 上述历史评级信息不包括其他评级机构对发行人进行的评级。