

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  
债券代码：137605.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  
债券简称：22 浦土 01

## 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）

### 20 浦土 03、20 浦土 04、21 浦土 01、 21 浦土 02、21 浦土 03、22 浦土 01 年度受托管理事务报告

（2022 年度）

债券受托管理人



2023 年 6 月

申万宏源  
骑缝

---

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）、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（以下简称“各期债券”）的受托管理人，代表各期债券全体持有人，在公司债券存续期间，持续关注各期债券进展情况及对各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 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》、《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》、《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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》，现就各期债券 2022 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”、“公司”或“浦东土控”）对外公布的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券 2022 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 .....	7
第三章	发行人 2022 年度经营与财务状况 .....	8
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况 .....	13
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 .....	16
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 ..	18
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 .....	20
第八章	发行人债券持有人会议召开情况 .....	21
第九章	偿债能力和意愿分析 .....	22
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 .....	23

---

## 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、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 10 月 22 日。

9、付息日：本期债券付息日为 2021 年至 2025 年间每年的 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，顺延期间付息款项不另计利息。

10、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；顺延期间兑付款项不另计利息。

11、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。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2020 年 7 月 27 日出具的《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）信用评级报告》（新世纪债评(2020)011177），发行人主体评级为 AA+，债项评级为 AAA。

12、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、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 11 月 25 日。

9、付息日：本期债券付息日为 2021 年至 2025 年间每年的 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，顺延期间付息款项不另计利息。

10、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；顺延期间兑付款项不另计利息。

11、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。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2020 年 11 月 5 日出具的《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）信用评级报告》（新世纪债评(2020)011988），发行人主体评级为 AA+，债项评级为 AAA。

12、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、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 4 月 9 日。

9、付息日：本期债券付息日为 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，顺延期间付息款项不另计利息。

10、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；顺延期间兑付款项不另计利息。

11、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。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 3 月 25 日出具的《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）信用评级报告》（新世纪债评(2021)010411），发行人主体评级为 AA+，债项评级为 AAA。

12、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、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 10 月 18 日。

9、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 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，顺延期间付息款项不另计利息。

10、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；顺延期间兑付款项不另计利息。

11、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。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 9 月 17 日出具的《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）信用评级报告》（新世纪债评(2021)011406），发行人主体评级为 AA+，债项评级为 AAA。

12、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、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 22 日。

9、付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 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，顺延期间付息款项不另计利息。

10、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；顺延期间兑付款项不另计利息。

11、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。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2021 年 12 月 2 日出具的《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）信用评级报告》（新世纪债评(2021)011747），发行人主体评级为 AA+，债项评级为 AAA。

12、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。

---

六、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 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 2022 年公司债券（第一期）。

3、债券简称：22 浦土 01；债券代码：137605.SH。

4、发行规模：人民币 6.50 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 2.71%。

8、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 10 日。

9、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 8 月 10 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 10 日。如遇非交易日，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。

10、兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 10 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2025 年 8 月 10 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间光付款项不另计利息。

11、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。根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2022 年 7 月 28 日出具的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评(2022)010610），发行人主体评级为 AA+，债项评级为 AAA。

12、担保情况：22 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。



---

## 第二章 受托管理人履行职责情况

作为各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

2022年6月28日，申万宏源证券在上海证券交易所网站披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券年度受托管理事务报告（2021年度）》。

### 二、临时受托管理事务报告

无。

### 第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况

经查阅发行人提供的文件资料以及大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 年度审计报告》（大信审字【2023】第 31-00014 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 2022 年度经营情况

##### （一）总体经营情况简介

发行人 2022 年度实现营业总收入 45.19 亿元，同比增长 11.33%，其中主营业务收入 45.19 亿元，同比增长 11.33%；实现净利润 13.77 亿元，同比增长 29.05%。

##### （二）主要业务板块经营情况

发行人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。

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	2,573.44	0.00	100.00	0.57	64,945.59	59,063.98	9.06	16.00
房产销售	417,374.89	141,213.00	66.17	92.37	304,782.96	208,972.63	31.44	75.09
经营性物业	23,066.30	17,756.72	23.02	5.10	23,356.39	15,593.30	33.24	5.75
商品销售	0.00	25.95	-100.00	0.00	0.09	0.00	100.00	0.00



公园管理	6.83	0.00	100.00	0.00	351.43	0.00	100.00	0.09
代建项目收入	2,368.39	26.87	98.87	0.52	-	-	-	--
场站商铺出租收入	632.35	1,249.47	-97.59	0.14	-	-	-	--
管理费收入	5,133.22	4,287.53	16.47	1.14	-	-	-	--
其他主营业务	708.41	6,188.91	-773.63	0.16	6,417.59	3,995.23	37.75	1.58
其他业务	-	-	-	-	6,010.68	12,043.02	-100.36	1.48
合计	451,863.82	170,748.47	62.21	100.00	405,864.73	299,668.16	26.17	100.00

### 三、发行人财务情况

#### (一) 合并资产负债表

截止 2022 年末，发行人合并报表资产总额 559.07 亿元，负债总额 361.82 亿元，所有者权益 197.24 亿元。

#### 1、期末余额变动比例超过 30%的资产项目

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 (%)
货币资金	92.77	16.59	44.66	107.73
预付款项	0.01	0.00	0.29	-96.55
投资性房地产	44.26	7.92	33.20	33.31
长期待摊费用	0.49	0.09	0.30	63.33
递延所得税资产	0.02	0.00	0.13	-84.62

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，货币资金期末余额较上期末增长 107.73%，主要系通四房产销售回款、预售江南里房产预收款增加，对浦开集团等集团内部单位应付款增加所致；

(2) 截至 2022 年末，发行人预付款项期末余额较上期末下降 96.55%，主要系对上海仁恒实业发展有限公司的预付佣金结转成本减少所致；

(3) 截至 2022 年末，发行人投资性房地产期末余额较上期末增长 33.31%，主要系源深路 111 号工程完工从开发成本结转入投资性房地产所致；

(4) 截至 2022 年末，发行人长期待摊费用期末余额较上期末增长 63.33%，主要系公司本部及子公司新场古镇新增固定资产改良支出所致；

(5) 截至 2022 年末，发行人递延所得税资产期末余额较上期末减少 84.62%，主要系子公司东旭置业本期结转了周浦 03-09 地块的暂估成本，导致递延所得税



资产中的出包暂估成本形成的可抵扣暂时性减少所致。

## 2、期末余额变动比例超过 30%的负债项目

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	0.00	0.00	1.10	-100.00
合同负债	93.33	25.79	66.56	40.22
应交税费	19.87	5.49	9.19	116.21
其他应付款	72.78	20.12	19.51	273.04
其他流动负债	8.31	2.30	4.26	95.07
长期借款	42.51	11.75	19.13	122.22
应付债券	32.25	8.91	67.47	-52.20
租赁负债	0.05	0.01	0.08	-37.50

发生变动的原因：

(1) 截至 2022 年末，发行人短期借款期末余额较上期末减少 100.00%，主要系报告期内偿还到期的短期借款所致；

(2) 截至 2022 年末，发行人合同负债期末余额较上期末增长 40.22%，主要系江南春邑项目及浦开仁恒金桥世纪（通四）项目销售款增加所致，预计将于项目建成后结转收入；

(3) 截至 2022 年末，发行人应交税费期末余额较上期末增长 116.21%，主要系商品房销售产生的增值税及土增税较上年增加所致；

(4) 截至 2022 年末，发行人其他应付款期末余额较上期末增长 273.04%，主要系与股东浦开集团的往来增加、对上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目应付款及暂收款增加所致；

(5) 截至 2022 年末，发行人其他流动负债期末余额较上期末增长 95.07%，主要系待转销项税额增加所致；

(6) 截至 2022 年末，发行人长期借款期末余额较上期末增长 122.22%，主要系张家浜楔形绿地项目贷款增加所致；

(7) 截至 2022 年末，发行人应付债券期末余额较上期末减少 52.20%，主要系偿还到期债券所致；

(8) 截至 2022 年末，发行人租赁负债期末余额较上期末减少 37.50%，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）合并利润表

2022 和 2021 年度，发行人营业收入分别为 45.19 亿元和 40.59 亿元，净利润分别为 13.77 亿元和 10.67 亿元。总体来看，发行人营业收入和净利润有所增长。

单位：亿元 币种：人民币

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动比例 (%)
营业收入	45.19	40.59	11.33
营业成本	17.07	29.97	-43.04
利润总额	20.09	12.91	55.62
净利润	13.77	10.67	29.05
归属于母公司股东的净利润	13.77	10.67	29.05

发生变动的的原因：

(1) 2022 年度，发行人营业成本较上年末减少 43.04%，主要系发行人土地开发转让业务在 2021 年完成，成本已完全结转所致；

(2) 2022 年度，发行人利润总额较上年末增加 55.62%，主要系发行人房产销售收入、代建项目收入及管理费收入较去年有所增长所致。

## （三）合并现金流量表

单位：亿元 币种：人民币

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动比例 (%)
经营活动产生的现金流量净额	36.88	24.71	49.25
投资活动产生的现金流量净额	-7.37	18.33	-140.21
筹资活动产生的现金流量净额	18.60	-32.83	156.66
期末现金及现金等价物余额	92.77	44.66	107.73

发生变动的的原因：

(1) 2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较上年末增加 49.25%，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致；

(2) 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年末减少 140.21%，主要系收到其他与投资活动有关的现金大幅减少所致；

(3) 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年末增加 156.66%，主要系发行人所从事的土地开发、基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。

---

#### （四）对外担保情况

2022年初对外担保的余额0.092亿元；2022年末对外担保的余额0.00亿元；报告期对外担保减少0.092亿元；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0.00亿元。



---

## 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、各期债券募集资金情况

1、“20 浦土 03”募集资金 15.00 亿元，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还公司债务。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。

2、“20 浦土 04”募集资金 15.00 亿元，扣除承销费用后的募集资金全部用于公司债务。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。

3、“21 浦土 01”募集资金 5.00 亿元，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还公司债务。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。

4、“21 浦土 02”募集资金 7.80 亿元，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”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。

5、“21 浦土 03”募集资金 6.00 亿元，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。

6、“22 浦土 01”募集资金 6.50 亿元，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 02”本金及到期的公司债券“17 浦土 02”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各期债券募集资金的接收、存储、划转。

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》。各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、各期债券募集资金实际使用情况

1、“20 浦土 03”：



---

截至 2022 年 12 月 31 日，“20 浦土 03”募集资金专项账户余额为 0 元。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 2020 年公开发行公司债券（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。

经过多种方式核查，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 亿元募集资金扣除承销费用后，用于偿还公司债务。

2、“20 浦土 04”：

截至 2022 年 12 月 31 日，“20 浦土 04”募集资金专项账户余额为 0 元。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 2020 年公开发行公司债券（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。

经过多种方式核查，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 亿元募集资金扣除承销费用后，用于偿还公司债务。

3、“21 浦土 01”：

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 浦土 01”募集资金专项账户余额为 0 元。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 2021 年公开发行公司债券（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。

经过多种方式核查，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 亿元募集资金扣除承销费用后，用于偿还公司债务。

4、“21 浦土 02”：

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 浦土 02”募集资金专项账户余额为 0 元。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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（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。

经过多种方式核查，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 亿元募集资金扣除承销费用后，用于偿还发行人拟回售的公司债券“18 浦土 01”本金。

5、“21 浦土 03”：



---

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 浦土 03”募集资金专项账户余额为 0 元。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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（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。

经过多种方式核查，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 亿元募集资金扣除承销费用后，用于偿还发行人拟回售的公司债券“19 浦土 01”本金。

#### 6、“22 浦土 01”

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 浦土 01”募集资金专项账户余额为 0 元。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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（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。

经过多种方式核查，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，6.50 亿元募集资金扣除承销费用后，用于偿还发行人拟回售的公司债券“19 浦土 02”本金及到期的公司债券“17 浦土 02”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

### 一、增信措施

上海浦东开发（集团）有限公司（以下简称“浦开集团”）为各期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任担保。截至 2022 年末，浦开集团担保各担保业务的担保余额为 16.00 亿元，占其净资产的比例为 3.99%。

#### 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

成立日期：2016 年 6 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	2022 年度/末	2021 年度/末
1	总资产	998.30	916.72
2	净资产	401.12	391.85
3	营业收入	59.34	46.39
4	净利润	9.90	9.66
5	归属母公司股东的净利润	10.39	9.67

#### 3、担保人资信状况

根据 2022 年 8 月 16 日，上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海浦东开发(集团)有限公司主体信用评级报告》，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，各期债券内外部增信措施及偿债保障措施未发生重大变化。

### 二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析



---

2022 年度，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。各期债券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

根据各期债券募集说明书约定，各期债券按年计息。

1、“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（如遇非交易日，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。）。“20 浦土 03”已于 2022 年 10 月 24 日按期、足额支付上一计息期间利息。

2、“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（如遇非交易日，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。）。“20 浦土 04”已于 2022 年 11 月 25 日按期、足额支付上一计息期间利息。

3、“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（如遇非交易日，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。）。“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。

4、“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（如遇非交易日，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。）。“21 浦土 02”已于 2022 年 10 月 18 日按期、足额支付上一计息期间利息。

5、“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（如遇非交易日，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。)。“21 浦土 03”已于 2022 年 12 月 22 日按期、足额支付上一计息期间利息。

6、“22 浦土 01”2022 年至 2026 年间每年的 8 月 10 日为上一计息年度的付息日(如遇非交易日,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。)。报告期内,“22 浦土 01”未到付息日,尚未支付利息。

发行人已发行的公司债券均按时还本付息。

---

## 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

2022 年度，各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

截至报告出具日，发行人按时还本付息，按照募集说明书约定内容履行相关义务，偿债意愿良好。



---

## 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

受托管理人均已督促了发行人针对 2022 年度涉及的重大事项进行信息披露，同时受托管理人进行了临时受托管理事务报告的披露。

(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 20 浦土 03、20 浦土 04、21 浦土 01、21 浦土 02、21 浦土 03、22 浦土 01 年度受托管理事务报告（2022 年度）》之盖章页）

