

---

上海浦东土地控股（集团）有限公司

公司债券中期报告

（2023 年）

二〇二三年八月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

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

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 188.78 亿元、198.90 亿元、234.55 亿元及 240.05 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。发行人未来面临着建设任务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

最近三年及一期，发行人经营活动净现金流量净额分别为-1.55 亿元、24.71 亿元、36.88 亿元和 14.71 亿元，出现较大幅度的波动。2021 年，公司经营活动现金流量净额大幅增长，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。2022 年公司经营活动现金流量净额较 2021 年有所增长，主要系金桥通四住宅地块项目销售回款以及江南里项目预收款增加所致。

### 四、盈利能力波动风险

发行人目前主营业务收入主要来自于土地开发、房产销售、经营性物业收入等。最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 73,610.15 万元、112,228.90 万元、281,115.37 万元和 208,317.93 万元，主营业务毛利率为 38.69%、28.07%、62.21%和 64.84%。发行人主营业务收入中土地开发收入和房产销售收入在报告期内波动较大，若土地价格下跌、房地产市场及政策变动，则发行人营业收入会受到较大不利影响，发行人存在盈利能力波动风险。

### 五、土地开发收入波动风险

最近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 921.79 万元、64,945.59 万元、2,573.44 万元和 8,546.67 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 0.48%、16.24%、0.57%和 2.66%。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。

### 六、房产销售规模不稳定风险

发行人房产销售在报告期内的收入规模波动较大，最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 167,006.19 万元、304,782.96 万元、417,374.89 万元和 295,108.61 万元。发行人的房产销售业务受到开发地块动拆迁储备动迁用房、房地产市场及政策变动的的影响，动迁房销售模式与土地开发密切相关，发行人该业务的收入规模有一定不确定性。

### 七、投资收益占净利润比例波动较大及可持续性风险

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 92,908.59 万元、96,395.47 万元、31,056.16 万元和 1,419.78 万元，最近三年及一期投资收益占当期净利润比重分别为 119.60%、90.32%、22.56%和 1.37%，波动较大。未来如果受发行人联营企业业务、股权处置等影响，可能对发行人利润稳定性及偿债能力造成不利影响。

#### 八、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至 2023 年 6 月末，发行人长期应收款余额为 18.36 亿元，在非流动资产中占比为 11.27%，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且非经营性款项占比较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 711,242.27 万元、635,021.68 万元、575,596.80 万元和 151,118.71 万元，占总资产的比重分别为 16.30%、13.90%、10.30%和 2.61%。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。

截至 2023 年 6 月末，发行人非经营性款项余额为 41.34 亿元，占最近一期末总资产的 7.14%。该款项系对上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司的往来款，已严格执行公司相关审批规程和操作流程，且发行人承诺在本期债券存续期间内不新增非经营性往来占款或资金拆借。

#### 十、资产受限的风险

截至 2023 年 6 月末，发行人受限资产金额 45.38 亿元，占当期净资产比例为 22.20%，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。

#### 十一、发行人短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2023 年 6 月末，发行人有息负债总额 175.48 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 82.44 亿元，长期有息负债为 93.03 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。

#### 十二、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、 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.....	10
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、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	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.....	25
四、 公司债券募集资金情况.....	25
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	26
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	27
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.....	38
四、 资产情况.....	38
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	39
六、 负债情况.....	40
七、 利润及其他损益来源情况.....	41
八、 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
九、 对外担保情况.....	42
十、 重大诉讼情况.....	42
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	42
十二、 向普通投资者披露的信息.....	42
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	43
一、 发行人为可交换债券发行人.....	43
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.....	43
三、 发行人为绿色债券发行人.....	43
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	43
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	43
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	43
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	43
八、 科技创新债或者双创债.....	43
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	43
十、 纾困公司债券.....	43
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	43
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 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 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）、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）、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）和上海浦东土地控股（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
会计师事务所	指	大信会计师事务所（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 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 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）募集说明书和上海浦东土地控股（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一）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

报告期末控股股东资信情况：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，2023 年 7 月 25 日），报告期末资信情况良好。

报告期末实际控制人资信情况：发行人实际控制人上海市浦东新区国有资产监督管理委员会为上海市浦东新区政府直属的特设机构，报告期末资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：报告期末，发行人控股股东上海浦东开发（集团）有限公司直接持有发行人 100.00% 的股份，不存在股权受限的情况。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末，发行人实际控制人上海市浦东新区国有资产监督管理委员会通过上海浦东开发（集团）有限公司间接持有发行人 100.00% 的股份，不存在股权受限的情况。

发行人与控股股东、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，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用  不适用

控股股东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，报告期末未受到权利限制。发行人控股股东资产及其受限情况敬请查询其在中国证券监督管理委员会网站（<http://www.sse.com.cn/>）或上海清算所网站（<https://www.shclearing.com.cn/xxpl/cwbg/nb/>）披露的年度报告。

实际控制人为自然人

适用  不适用

#### （二）报告期内控股股东的变更情况

适用  不适用

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

### （三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

## 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、高级管理人员总人数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：

发行人的法定代表人：严炯浩

发行人的董事长或执行董事：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

发行人的其他非董事高级管理人员：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、主营业务开展情况

公司主要从事土地前期开发和深度开发、房产销售、经营性物业等经营活动。公司的主营业务主要由房产销售、经营性物业和自营土地开发三大业务板块组成。

##### （1）房产销售业务

从业务模式上，目前公司房产销售业务模式主要分为动迁用房（保障性住房）开发模式和普通房产开发模式。

公司动迁用房（保障性住房）的业务模式主要有以下两种：①公司主动收购动拆迁房后，除用于自营土地动拆迁安置以外，剩余的房产用于销售。为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；如有少数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，公司将按照指导价对外转让销售，形成房产销售收入并结转房产销售成本。②按照政府核准建设的动迁用房，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，公司与住建委指定的用房单位签订定向供应协议，用房单位按协议约定的付款方式支付购房款，公司确认销售收入并结转成本。工程款支付按照建设进度向项目施工方进行结算。

普通房产的销售模式指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。

##### （2）经营性物业业务

经营性物业收入主要是公司建设或购买的相关商业物业，通过对持有商业物业的租赁

经营，实现租金收入和物业管理收入。此种模式也是公司未来投资建设项目的-一个主要模式。公司经营性物业主要来源于公司取得政府相关规划许可后，在自营土地上深度开发的经营性物业。

### （3）自营土地开发业务

公司自营开发土地集中在浦东新区，呈现区域性的特点。公司自营土地业务主要分为土地一级开发转让和土地深度开发转让两种模式。

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。具体土地开发流程如下：A. 公司将之前成片受让的土地在政府指导下完成结构性规划，在规划的基础上进行土地开发项目立项后完成上述土地的动拆迁工作；B. 政府部门完成该区域的控制性详细规划后，公司根据该规划由政府收购地块，公司近年来的土地开发业务收入以政府收购地块补偿收入为主。

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.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。

2022 年，上海市通过公开市场出让 331 宗建设用地，出让面积共计 1500 公顷、同比下降 20%，成交总价 3324 亿元、同比上升 10%；涉宅地成交规模达 560.55 公顷、同比下降 41%，四批次集中供地成交金额 2839.5 亿元、同比上升 11%。在集中供地城市土地成交规模明显缩减的大环境下，上海市完成全年供地计划，宅地出让成交金额位居全国各大城市之首，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 年底前，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。

2021年，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。

2022年，上海市房地产市场政策保持平稳，房地产市场维持健康运行。2022年全年，上海市新房8个批次304个项目计划入市，入市批次、新房套数、供应面积较2021年均有所上升；二手房市场全年成交15.9万套，为近五年成交低值；住房租赁市场加速发展，前11个月新增建设筹措保障性租赁住房房源总量达18万套（间），提前超额完成年度目标任务。2022年，上海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

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

是 否

## （三） 主营业务情况

### 1. 分板块、分产品情况

#### (1) 业务板块情况

单位：亿元 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	0.85	-	100.00	2.66	-	-	-	-
房产销售	29.51	9.91	66.43	91.79	0.44	0.40	8.96	29.65
经营性物业	1.57	0.91	42.18	4.87	0.99	0.64	35.75	66.90
商品销售	0.00	-	-	0.00	-	-	-	-
公园管理	-	-	-	-	-	-	-	-
代建项目收入	0.00	-	-	0.01	-	-	-	-
场站商铺出租收入	0.10	0.07	27.54	0.30	-	-	-	-
管理费收入	-	0.00	-	-	-	-	-	-
其他主营业务	0.10	0.41	-306.72	0.32	0.02	0.04	-135.37	1.11
其他业务小计	0.02	0.06	-194.29	0.06	0.03	0.06	-72.09	2.35
合计	32.15	11.36	64.67	100.00	1.48	1.14	23.38	100.00

## (2)各产品（或服务）情况

适用 不适用

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，各业务板块不区分产品（或服务），因此不适用。

## 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。

房产销售板块收入增加了 6610.54%，成本增加了 2374.16%，毛利率上升了 57.47 个百分点，增幅为 641.41%，主要系通四三期住宅交房实现销售，去年同期无此类销售，导致收入成本和毛利率同比均大幅上升。

经营性物业板块收入增加了 57.74%，成本增加了 41.97%，主要系本季度消除了疫情影响，租赁市场有所复苏，无系统性的免租事项，同时，增加了新的租赁房产。

其他主营业务板块收入增加了 519.19%，成本增加了 969.97%，毛利率下降了 171.35 个百分点，降幅为 126.58%，主要系新场古镇相关收入成本的增长以及土控对动迁存量房东旭公寓的一次性综合改造费。

其他业务收入减少了 41.97%，毛利率下降了 122.20 个百分点，降幅为 169.51%，主要系去年同期周储一次性平台管理费等收入的实现，本年无此事项。

## （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，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。

### 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在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

#### 1、业务方面

发行人拥有完整的运营体系，依据《企业法人营业执照》核准的经营范围内独立开展业务活动。根据营业执照，目前发行人经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；花卉种植；树木种植经营；礼品花卉销售；林业产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产咨询；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2、人员方面

发行人按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事、监事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。发行人拥有系统化的管理规章制度。

## 3、资产方面

发行人对其所有资产基本上拥有控制支配权，发行人拥有经营所需的土地使用权、经营权是独立完整的。

## 4、机构方面

发行人治理结构合理有效，与控股股东在机构设置上是完全分开、独立运行的；与控股子公司、参股公司及控股股东的下属分子公司，机构设置完全分开。

## 5、财务方面

发行人设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度；发行人独立在银行开户，有独立的银行账号。发行人独立纳税，有独立的纳税登记号。发行人独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。发行人与出资人在财务方面是独立的。

### （三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。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》对关联交易等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、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。

### （四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、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

## 第二节 债券事项

### 一、公司债券情况（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 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、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 10 月 23 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	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 8 月 31 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，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	国泰君安证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易

15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2023 年 11 月 27 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	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 8 月 31 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，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	国泰君安证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易

15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 8 月 31 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	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2024 年 8 月 22 日
8、债券余额	5.948
9、截止报告期末的利率(%)	2.70
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	国泰君安证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易

15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023年8月31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	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023年8月31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	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易

15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 6 月 5 日
8、债券余额	6.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.00
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	国泰君安证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 7 月 30 日
8、债券余额	0.778
9、截止报告期末的利率(%)	2.96
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	国泰君安证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易

15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	22 浦土 01
3、债券代码	137605.SH
4、发行日	2022 年 8 月 8 日
5、起息日	2022 年 8 月 10 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 8 月 10 日
7、到期日	2027 年 8 月 10 日
8、债券余额	6.50
9、截止报告期末的利率(%)	2.71
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	申万宏源证券有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海浦东土地控股(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23 浦土 01
3、债券代码	115674.SH
4、发行日	2023 年 7 月 20 日
5、起息日	2023 年 7 月 24 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 7 月 24 日
8、债券余额	11.70
9、截止报告期末的利率(%)	2.89
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	国泰君安证券股份有限公司, 申万宏源证券有限公司, 海通证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司

14、投资者适当性安排	仅限专业机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	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  本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	143878.SH
债券简称	18 浦土 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	155108.SH
债券简称	19 浦土 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	155642.SH
债券简称	19 浦土 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	163600.SH
债券简称	20 浦土 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>（1）条款的具体约定内容如下：①调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；②投资者回售选择权：发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。</p> <p>（2）触发执行的具体情况：①本期债券在存续期内前 3 年（2020 年 6 月 5 日至 2023 年 6 月 4 日）票面利率为 3.18%。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 3.00%，并在存续期的第 4 年至第 5 年（2023 年 6 月 5 日至 2025 年 6 月 4 日）固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。②“20 浦土 01”债券持有人于回售登记期（2023 年 5 月 8 日至 2023 年 5 月 10 日）内对其所持有的全部或部分“20 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，“20 浦土 01”（债券代码：163600）回售有效期登记数量为 250,000 手，回售金额为 250,000,000 元。</p> <p>（3）对投资者权益的影响：报告期内，20 浦土 01 触发调整票面利率选择权、回售选择权条款的情形未对投资者权益产生重大不利影响。</p>

债券代码	163789.SH
债券简称	20 浦土 02

债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	<p>（1）条款的具体约定内容如下：①调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变；②投资者回售选择权：发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权。</p> <p>（2）触发执行的具体情况：①本期债券在存续期内前 3 年（2020 年 7 月 30 日至 2023 年 7 月 29 日）票面利率为 3.58%。在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择下调票面利率，即本期债券票面利率调整为 2.96%，并在存续期的第 4 年至第 5 年（2023 年 7 月 30 日至 2025 年 7 月 29 日）固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利。②“20 浦土 02”债券持有人于回售登记期（2023 年 7 月 3 日至 2023 年 7 月 5 日）内对其所持有的全部或部分“20 浦土 02”登记回售，回售价格为债券面值（100 元/张）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“20 浦土 02”（债券代码：163789）回售有效期登记数量为 922,200 手，回售金额为 922,200,000 元。</p> <p>（3）对投资者权益的影响：报告期内，20 浦土 02 触发调整票面利率选择权、回售选择权条款的情形未对投资者权益产生重大不利影响。</p>

债券代码	175277.SH
债券简称	20 浦土 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权

选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	截至本中期报告出具日，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	175461.SH
债券简称	20 浦土 04
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	截至本中期报告出具日，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	175923.SH
债券简称	21 浦土 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	截至本中期报告出具日，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	188834.SH
债券简称	21 浦土 02
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	截至本中期报告出具日，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	185136.SH
债券简称	21 浦土 03
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	截至本中期报告出具日，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

债券代码	137605.SH
债券简称	22 浦土 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	截至本中期报告出具日，本期债券未触发调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

### 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     本公司的公司债券有投资者保护条款

### 四、公司债券募集资金情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元    币种：人民币

债券代码：115674.SH

债券简称	23 浦土 01
债券全称	上海浦东土地控股(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
是否为特定品种债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
特定品种债券的具体类型	不适用
募集资金总额	11.70
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公司债券本金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定（如发生变更）	不适用

变更募集资金用途的信息披露情况（如发生变更）	不适用
变更后的募集资金使用用途（如发生变更）	不适用
报告期内募集资金实际使用金额（不含临时补流）	11.70
1.1 偿还有息债务（含公司债券）金额	11.70
1.2 偿还有息债务（含公司债券）情况	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“20浦土01”，“20浦土02”本金。
2.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.00
2.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	不适用
3.1 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）金额	0.00
3.2 项目建设或投资（包括但不限于投资基金、投资股权等投资用途）情况	不适用
4.1 其他用途金额	0.00
4.2 其他用途具体情况	不适用
临时补流金额	0.00
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序、临时报告披露情况	不适用
报告期末募集资金余额	0.00（截至本中期报告出具日）
报告期末募集资金专项账户余额	0.00（截至本中期报告出具日）
专项账户运作情况	23浦土01募集资金已于2023年7月24日汇入公司在上海银行浦东分行开立的募集资金专项账户，该账户运作正常。
报告期内募集资金是否存在违规情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
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
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

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

## 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

## （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

## （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：143878.SH

债券简称	18 浦土 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<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，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>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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
增信机制、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。偿债计划：1、本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2019 年 1 月 9 日至 2024 年 1 月 8 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2020 年至 2022 年每年的 1 月 9 日。本期债券的兑付日期为 2024 年 1 月 9 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2022 年 1 月 9 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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
增信机制、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。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</p>

	<p>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。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>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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
增信机制、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。偿债计划：1、本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2020 年 6 月 5 日至 2025 年 6 月 4 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2021 年至 2023 年每年的 6 月 5 日。本期债券的兑付日期为 2025 年 6 月 5 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 6 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期</p>

	<p>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>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	<p>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，未对债券持有人利益产生重大不利影响。</p>
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	<p>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。</p>

债券代码：163789.SH

债券简称	20 浦土 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<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。偿债计划：1、本期债券在计息期限内，每年付息一次。本期债券计息期限自 2020 年 7 月 30 日至 2025 年 7 月 29 日，若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日期为自 2021 年至 2023 年每年的 7 月 30 日。本期债券的兑付日期为 2025 年 7 月 30 日，如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日期为 2023 年 7 月 30 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。2、发行人在上海农村商业银行股份有限公司浦东分行开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金账户管理协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、本期债</p>

	券引入债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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
增信机制、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。偿债计划：本期债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 10 月 22 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2023 年 10 月 22 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、公司按照《管理办法》聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。5、发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。</p>

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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
增信机制、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。偿债计划：本期债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 11 月 25 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 11 月 25 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。本期债券的兑付日为 2025 年 11 月 25 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2023 年 11 月 25 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、公司按照《管理办法》聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。5、发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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
增信机制、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。偿债计划：本期债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 4 月 9 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 4 月 9 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。本期债券的兑付日为 2026 年 4 月 9 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2024 年 4 月 9 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。3、公司按照《管理办法》聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。4、发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。5、发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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
增信机制、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。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</p>

	<p>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。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>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>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，未对债券持有人利益产生重大不利影响。</p>
<p>报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p>	<p>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。</p>

债券代码：185136.SH

<p>债券简称</p>	<p>21 浦土 03</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<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。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。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</p>

	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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> <p>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>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施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：137605.SH

债券简称	22 浦土 01
增信机制、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。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 2023 年至 2027 年每年的 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。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。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。</p> <p>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</p>

	<p>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>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）</p>	<p>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，未对债券持有人利益产生重大不利影响。</p>
<p>报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况</p>	<p>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。</p>

债券代码：115674.SH

<p>债券简称</p>	<p>23 浦土 01</p>
<p>增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容</p>	<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。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 2024 年至 2026 年每年的 7 月 24 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 7 月 24 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。其他偿债保障措施：1、发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。2、本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理，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>

增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化，未对债券持有人利益产生重大不利影响。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，本期债券的增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中披露的内容一致，未发生变更，且均得到有效执行。

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见 未经审计

#### 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，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。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

##### （一）主要会计政策变更说明

本公司本期未发生会计政策变更事项。

##### （二）主要会计估计变更说明

本公司本期未发生会计政策变更事项。

##### （三）前期会计差错更正及调整

本公司本期未发生前期重大会计差错更正情况。本期对以下报表科目期初余额进行重分类调整

单位：元 币种：人民币

资产负债表科目	2022年12月31日余额	重溯后2023年年初余额	调整金额	调整原因
其他应收款	5,755,968,001.39	1,622,434,353.06	-4,133,533,648.33	应收资金集中款重分类
应收资金集中款	-	4,133,533,648.33	4,133,533,648.33	应收资金集中款重分类
其他应付款	7,278,428,849.49	7,277,708,490.10	-720,359.39	应付职工薪酬重分类
应付职工薪酬	31,766,438.05	32,486,797.44	720,359.39	应付职工薪酬重分类

### 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）资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
货币资金	银行存款、库存现金
存货	原材料、工程施工、库存商品、周转材料、房地产开发成本、房地产开发产品
长期股权投资	对联营企业投资

##### 2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	81.06	92.77	-12.62	-
存货	240.05	234.55	2.34	-
长期股权投资	80.23	81.73	-1.84	-
交易性金融资产	29.96	1.85	1,515.26	结构性理财产品增加
应收账款	0.74	5.46	-86.50	东旭置业收回周浦镇人民政府周浦 03-09 安置房源款
预付款项	0.02	0.01	152.80	新增的投资性房地产“源深大厦”的预付能源款
其他流动资产	7.05	2.56	175.80	预缴税金增加

#### （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 （包含该类别资产 非受限部分）	资产受限部 分账面价值	受限资产评估 价值（如有）	资产受限部分账 面价值占该类别 资产账面价值的 比例（%）
投资性房地产	44.93	9.47	-	21.08
存货	240.05	35.91	-	14.96
合计	284.98	45.38	—	—

## 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 10%

适用 不适用

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

## 五、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：41.34 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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

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

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：41.34 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：41.34 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：20.23%，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	41.34	100%
合计	41.34	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	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	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	0.00	41.34	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

## 六、负债情况

## （一） 有息债务及其变动情况

## 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为153.18亿元和165.23亿元，报告期内有息债务余额同比变动7.87%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6个月以内 （含）	6个月（不 含）至1 年（含）	超过1年 （不含）		
公司信用 类债券		40.87	7.11	32.25	80.23	48.56%
银行贷款		0.07	1.02	33.10	34.19	20.69%
非银行金 融机构贷 款						
其他有息 债务		23.46	9.35	18.00	50.81	30.75%
合计		64.41	17.47	83.35	165.23	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额78.42亿元，企业债券余额0.00亿元，非金融企业债务融资工具余额0.00亿元，且共有30.17亿元公司信用类债券在2023年9至12月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为163.44亿元和175.48亿元，报告期内有息债务余额同比变动7.37%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6个月以内 （含）	6个月（不 含）至1 年（含）	超过1年 （不含）		

公司信用类债券		40.87	7.11	32.25	80.23	45.72%
银行贷款		0.37	1.28	42.78	44.43	25.32%
非银行金融机构贷款						
其他有息债务		23.46	9.35	18.00	50.81	28.96%
合计		64.71	17.73	93.03	175.48	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 78.42 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 0.00 亿元，且共有 30.17 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

### 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

#### （二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

#### （三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	0.31	0.20	52.64	顶科增加应付中建八局总包工程款
预收款项	0.39	0.15	149.69	资产经营增加的预收房租收入款
合同负债	111.39	93.33	19.36	—
应付职工薪酬	0.05	0.32	-84.39	上半年支付了 22 年度年终奖
其他应付款	80.85	72.78	11.09	—
一年内到期的非流动负债	49.66	61.40	-19.12	—
长期借款	42.78	42.51	0.64	—
租赁负债	0.04	0.05	-32.74	征收四所的房屋租赁将于一年内到期

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

## 七、利润及其他损益来源情况

### （一）基本情况

报告期利润总额：10.40 亿元

报告期非经常性损益总额：0.27 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 20%以上

适用 不适用

### （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

适用 不适用

## 八、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

## 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0.00 亿元

报告期末对外担保的余额：0.00 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0.00 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

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、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

## 十一、 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

## 十二、 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、发行人为绿色债券发行人

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、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

#### 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中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，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)有限公司公司债券中期报告(2023年)之盖章页)



上海浦东土地控股(集团)有限公司

2023年8月31日

## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

#### 合并资产负债表

2023年06月30日

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	8,106,086,005.11	9,276,643,299.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	2,995,540,933.82	185,453,021.86
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	73,789,753.21	546,481,700.90
应收款项融资		
预付款项	2,248,200.69	889,317.90
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收资金集中管理款	4,139,879,867.63	4,133,533,648.33
其他应收款	1,511,187,056.17	1,622,434,353.06
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,005,391,046.56	23,455,485,384.35
合同资产	33,664,345.25	40,685,108.56
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	704,888,628.47	255,577,752.45
流动资产合计	41,572,675,836.91	39,517,183,587.01
<b>非流动资产：</b>		
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	8,022,510,453.47	8,172,510,453.47

其他权益工具投资	1,857,392,888.62	1,857,392,888.62
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,493,010,311.78	4,426,157,625.15
固定资产	11,841,270.09	13,565,224.70
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,165,830.63	8,039,785.66
无形资产	12,883,855.19	14,081,739.33
开发支出		
商誉	11,218,274.56	11,793,086.32
长期待摊费用	34,364,673.21	48,788,832.49
递延所得税资产	1,433,608.67	1,534,329.47
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,287,507,672.41	16,389,550,471.40
资产总计	57,860,183,509.32	55,906,734,058.41
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	30,741,061.06	20,139,006.07
预收款项	38,543,771.07	15,436,417.99
合同负债	11,139,278,642.57	9,332,757,055.47
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	5,071,730.50	32,486,797.44
应交税费	1,673,095,524.83	1,986,995,871.42
其他应付款	8,084,858,208.14	7,277,708,490.10
其中：应付利息		
应付股利		475,000,000.00
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	4,965,896,146.04	6,139,747,996.31
其他流动负债	935,937,743.78	830,927,362.57

流动负债合计	26,873,422,827.99	25,636,198,997.37
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款	4,278,392,906.23	4,251,283,856.98
应付债券	3,224,800,000.00	3,224,800,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	3,562,452.31	5,296,549.26
长期应付款	2,021,383,094.02	2,042,206,817.51
长期应付职工薪酬		
预计负债	49,344,371.30	49,344,371.30
递延收益		
递延所得税负债	972,772,876.74	973,347,688.50
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,550,255,700.60	10,546,279,283.55
负债合计	37,423,678,528.59	36,182,478,280.92
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	7,724,802,660.67	7,724,802,660.67
减：库存股		
其他综合收益	305,099,942.30	305,099,942.30
专项储备		
盈余公积	1,057,058,075.71	1,057,058,075.71
一般风险准备		
未分配利润	6,949,544,302.05	6,237,295,098.81
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	20,436,504,980.73	19,724,255,777.49
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	20,436,504,980.73	19,724,255,777.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	57,860,183,509.32	55,906,734,058.41

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

2023年06月30日

编制单位：上海浦东土地控股（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年06月30日	2022年12月31日
----	-------------	-------------

<b>流动资产：</b>		
货币资金	5,548,268,698.33	6,247,041,016.81
交易性金融资产	2,995,540,933.82	185,453,021.86
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	3,416,610.85	3,211,592.80
应收款项融资		
预付款项		
应收资金集中管理款	4,139,879,867.63	4,133,533,648.33
其他应收款	3,983,214,680.44	5,268,007,033.95
其中：应收利息		
应收股利		
存货	17,262,493,951.36	17,090,536,385.66
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	609,480,699.39	171,128,363.41
流动资产合计	34,542,295,441.82	33,098,911,062.82
<b>非流动资产：</b>		
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	7,819,063,941.01	7,969,063,941.01
其他权益工具投资	1,857,392,888.62	1,857,392,888.62
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,839,894,464.24	3,759,304,469.81
固定资产	3,468,961.32	4,161,215.01
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	7,151,055.39	18,656,008.09
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,362,657,816.77	15,444,265,028.73

资产总计	49,904,953,258.59	48,543,176,091.55
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	33,012,745.06	40,616,228.69
预收款项		
合同负债	9,266,246,729.68	8,672,718,619.41
应付职工薪酬	1,524,115.86	3,868,543.86
应交税费	1,670,618,665.28	1,978,104,557.03
其他应付款	6,175,514,802.44	4,688,534,501.59
其中：应付利息		
应付股利		475,000,000.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,906,932,952.85	6,020,176,724.35
其他流动负债	831,362,355.82	776,291,897.56
流动负债合计	22,885,212,366.99	22,180,311,072.49
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	3,309,760,052.16	3,341,661,163.73
应付债券	3,224,800,000.00	3,224,800,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,362,626,614.46	1,391,529,999.34
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	267,684,905.38	267,684,905.38
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,164,871,572.00	8,225,676,068.45
负债合计	31,050,083,938.99	30,405,987,140.94
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
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	6,451,425,769.58	6,451,425,769.58
减：库存股		
其他综合收益	305,099,942.30	305,099,942.30

专项储备		
盈余公积	1,043,318,161.85	1,043,318,161.85
未分配利润	6,655,025,445.87	5,937,345,076.88
所有者权益（或股东权益）合计	18,854,869,319.60	18,137,188,950.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,904,953,258.59	48,543,176,091.55

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

**合并利润表**  
2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、营业总收入	3,214,991,106.10	148,330,194.37
其中：营业收入	3,214,991,106.10	148,330,194.37
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,200,652,802.37	362,586,091.01
其中：营业成本	1,135,737,495.32	113,646,721.34
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	881,436,063.49	12,276,562.56
销售费用	959,412.05	73,986.87
管理费用	47,127,570.09	43,378,438.22
研发费用		
财务费用	135,392,261.42	193,210,382.02
其中：利息费用	184,975,536.76	224,309,685.19
利息收入	50,788,774.23	31,482,308.88
加：其他收益	1,507,956.73	95,018.50
投资收益（损失以“－”号填列）	14,197,808.22	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		

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)	10,087,911.96	-25,837,962.36
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-574,811.76	-574,811.78
资产处置收益 (损失以“-”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	1,039,557,168.88	-240,573,652.28
加: 营业外收入	730,664.08	1,004,185.92
减: 营业外支出	2,068.14	539.90
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	1,040,285,764.82	-239,570,006.26
减: 所得税费用	3,036,561.58	-7,034,667.16
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,037,249,203.24	-232,535,339.10
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
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)	1,037,249,203.24	-232,535,339.10
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		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
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		

(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		
(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	1,037,249,203.24	-232,535,339.10
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,037,249,203.24	-232,535,339.10
(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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 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

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	3,135,525,108.76	82,702,174.73
减：营业成本	1,086,685,748.11	30,664,793.85
手续费及佣金支出		52,037,380.88
税金及附加	878,678,367.46	10,033,625.81
销售费用	-442,075.62	
管理费用	10,889,433.30	11,800,824.96
研发费用		
财务费用	141,339,416.67	192,705,998.90
其中：利息费用	185,604,716.00	220,453,490.08
利息收入	45,350,771.20	27,899,580.61

加：其他收益	11,645.13	
投资收益（损失以“－”号填列）	14,197,808.22	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	10,087,911.96	-25,837,962.36
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,042,671,584.15	-188,341,031.15
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,042,671,584.15	-188,341,031.15
减：所得税费用	-8,784.84	-6,459,490.59
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,042,680,368.99	-181,881,540.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,042,680,368.99	-181,881,540.56
（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		
（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		
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		

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	1,042,680,368.99	-181,881,540.56
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

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,858,064,921.89	1,346,709,600.87
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	1,182,838.76	102,214,425.67
收到其他与经营活动有关的现金	5,555,065,283.44	1,940,138,649.03
经营活动现金流入小计	10,414,313,044.09	3,389,062,675.57
购买商品、接受劳务支付的现金	1,776,521,590.68	2,597,741,144.57
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	74,314,512.68	64,387,049.14
支付的各项税费	1,832,234,029.95	505,326,200.61
支付其他与经营活动有关的现金	5,259,805,189.52	2,729,540,334.51
经营活动现金流出小计	8,942,875,322.83	5,896,994,728.83
经营活动产生的现金流量净额	1,471,437,721.26	-2,507,932,053.26
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,150,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	14,197,808.22	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	61,800.00	
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		
投资活动现金流入小计	5,164,259,608.22	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	796,397.87	2,837,458.96
投资支付的现金	7,950,000,000.00	16,000,000.00
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		16,140,000.00
投资活动现金流出小计	7,950,796,397.87	34,977,458.96
投资活动产生的现金流量净额	-2,786,536,789.65	-34,977,458.96
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,069,282,139.55	616,134,513.95
收到其他与筹资活动有关的现金	2,350,000,000.00	2,717,500,000.00
筹资活动现金流入小计	3,419,282,139.55	3,333,634,513.95
偿还债务支付的现金	2,316,410,100.32	3,208,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	949,263,365.67	192,084,714.21
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	9,066,899.66	52,252,158.58
筹资活动现金流出小计	3,274,740,365.65	3,453,036,872.79
筹资活动产生的现金流量净额	144,541,773.90	-119,402,358.84

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,170,557,294.49	-2,662,311,871.06
加：期初现金及现金等价物余额	9,276,643,299.60	4,466,404,388.04
六、期末现金及现金等价物余额	8,106,086,005.11	1,804,092,516.98

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

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,046,116,988.10	1,012,395,210.11
收到的税费返还	1,032,270.00	97,483,550.80
收到其他与经营活动有关的现金	4,573,094,038.17	490,530,991.69
经营活动现金流入小计	8,620,243,296.27	1,600,409,752.60
购买商品、接受劳务支付的现金	1,405,190,402.48	996,210,069.19
支付给职工及为职工支付的现金	6,883,853.49	6,738,467.44
支付的各项税费	1,764,515,196.33	480,557,044.53
支付其他与经营活动有关的现金	3,520,501,603.12	2,281,088,800.14
经营活动现金流出小计	6,697,091,055.42	3,764,594,381.30
经营活动产生的现金流量净额	1,923,152,240.85	-2,164,184,628.70
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	5,150,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	14,197,808.22	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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		98,000,000.00
投资活动现金流入小计	5,164,197,808.22	98,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	74,235.00	33,700.00
投资支付的现金	7,950,000,000.00	16,000,000.00
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		176,140,000.00
投资活动现金流出小计	7,950,074,235.00	192,173,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,785,876,426.78	-94,173,700.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		

取得借款收到的现金	728,441,978.73	401,884,513.95
收到其他与筹资活动有关的现金	2,350,000,000.00	2,717,500,000.00
筹资活动现金流入小计	3,078,441,978.73	3,119,384,513.95
偿还债务支付的现金	1,975,260,100.32	3,148,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	930,163,111.30	183,425,109.61
支付其他与筹资活动有关的现金	9,066,899.66	50,052,925.80
筹资活动现金流出小计	2,914,490,111.28	3,382,178,035.41
筹资活动产生的现金流量净额	163,951,867.45	-262,793,521.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-698,772,318.48	-2,521,151,850.16
加：期初现金及现金等价物余额	6,247,041,016.81	3,390,692,655.22
六、期末现金及现金等价物余额	5,548,268,698.33	869,540,805.06

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

