



内部编号: 2024060431

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

项目负责人：薛雨婷  xyt@shxsj.com  
项目组成员：瞿玲  quling@shxsj.com  
评级总监：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.

## 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。本报告的评级结论及相关分析并非对评级对象的鉴证意见。鉴于信用评级工作特性及受客观条件影响，本报告在资料信息获取、评级方法与模型、未来事项预测评估等方面存在局限性。

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。本次跟踪评级的前一次债券（跟踪）评级有效期为前一次债券（跟踪）评级报告出具日至本报告出具日止。

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。

## 评级概要

编号:【新世纪跟踪(2024)100328】

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		前次跟踪		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	主体/展望/债项/评级时间
19 浦土 02	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2019年4月19日		
20 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2020年5月25日		
20 浦土 02	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2020年7月21日		
20 浦土 03	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2020年7月27日		
20 浦土 04	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2020年11月5日		
21 浦土 02	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2021年9月17日		
21 浦土 03	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2021年12月2日		
22 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	AA+/稳定/AAA/2023年6月26日	AA+/稳定/AAA/2022年7月28日		
23 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	-	AA+/稳定/AAA/2023年7月10日		
23 浦土 02	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	-	AA+/稳定/AAA/2023年9月25日		
23 浦土 03	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	-	AA+/稳定/AAA/2023年11月3日		
24 浦土 01	AA+/稳定/AAA/2024年6月26日	-	AA+/稳定/AAA/2024年3月13日		

### 评级观点

#### 主要优势:

- 良好的区域发展环境。2023年浦东新区经济增速有所恢复,“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,可有效增强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。浦东土控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,浦东土控刚性债务有所增长,已累积较大规模的刚性债务,面临较大的债务偿付压力。
- 资产流动性偏弱。浦东土控资产中以土地和房地产等开发成本为主的存货占比较高,预计资金回收期相对较长,整体资产流动性偏弱。

### 评级结论

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,本评级机构维持公司AA+主体信用等级;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。

### 未来展望

本评级机构预计浦东土控信用质量在未来12个月持稳,维持其主体信用评级展望为稳定。

主要财务数据及指标				
项 目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 第一季度
<b>发行人母公司口径数据:</b>				
货币资金 (亿元)	33.91	62.47	88.80	96.52
刚性债务 (亿元)	134.22	125.87	125.03	127.84
所有者权益 (亿元)	171.46	181.37	192.69	195.94
经营性现金净流入量 (亿元)	36.43	22.74	62.35	14.58
<b>发行人合并口径数据及指标:</b>				
总资产 (亿元)	456.94	559.07	677.59	703.73
总负债 (亿元)	268.69	361.82	468.73	491.67
刚性债务 (亿元)	138.89	136.13	143.11	148.57
所有者权益 (亿元)	188.24	197.24	208.86	212.06
营业收入 (亿元)	40.59	45.19	39.66	17.07
净利润 (亿元)	10.67	13.77	26.22	3.20
经营性现金净流入量 (亿元)	24.71	36.88	40.10	17.46
EBITDA (亿元)	16.75	23.37	37.32	—
资产负债率[%]	58.80	64.72	69.18	69.87
权益资本/刚性债务[%]	135.54	144.89	145.95	142.73
长短期债务比[%]	77.51	41.14	45.10	44.27
短期刚性债务现金覆盖率[%]	89.46	154.19	403.59	475.62
EBITDA/利息支出[倍]	2.52	4.23	6.26	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.11	0.17	0.27	—
<b>担保人合并口径数据及指标:</b>				
所有者权益[亿元]	391.85	401.12	417.91	413.73
权益资本/刚性债务[%]	168.41	145.85	134.36	137.37
担保比率[%]	4.08	3.99	3.83	3.87

注：发行人数据根据浦东土控经审计的 2021-2023 年及未经审计的 2024 年第一季度财务数据整理、计算；担保人数据根据浦东集团经审计的 2021-2023 年及未经审计的 2024 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：城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001 (2024.06)			
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	合计调整	0
		其中：①ESG 因素	0
		②表外因素	0
		③业务持续性	0
		④其他因素	0
个体信用级别		aa	
外部支持	支持因素	+1	
主体信用级别		AA <sup>+</sup>	
调整因素：(0)			
无。			
支持因素：(+1)			
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。			

# 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 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）、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）、2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）、2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）及 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（分别简称“19 浦土 02”、“20 浦土 01”、“20 浦土 02”、“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”、“23 浦土 01”、“23 浦土 02”、“23 浦土 03”及“24 浦土 01”）信用评级的跟踪评级安排，本评级机构根据上海浦东土地控股（集团）有限公司（简称“浦东土控”）提供的经审计的 2023 年财务报表、未经审计的 2024 年第一季度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。

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 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%；23 浦土 01 于 2023 年 7 月发行，发行金额为 11.70 亿元，发行利率为 2.89%；23 浦土 02 于 2023 年 10 月发行，发行金额为 12.60 亿元，发行利率为 3.03%；23 浦土 03 于 2023 年 11 月发行，发行金额为 10.80 亿元，发行利率为 2.99%；24 浦土 01 于 2024 年 4 月发行，发行金额为 6.00 亿元，发行利率为 2.63%。上述债券均由股东上海浦东开发（集团）有限公司（简称“浦开集团”）提供担保，募集资金用途均为偿还有息债务或补充流动资金，截至 2024 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合计为 80.86 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
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	2.96	0.78
20 浦土 03	2020-10-20	15.00	5(3+2)	3.77	2.94	2.38
20 浦土 04	2020-11-23	15.00	5(3+2)	3.99	2.99	4.35
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
23 浦土 01	2023-07-20	11.70	3	2.89	2.89	11.70
23 浦土 02	2023-10-16	12.60	3	3.03	3.03	12.60
23 浦土 03	2023-11-17	10.80	3	2.99	2.99	10.80
24 浦土 01	2024-04-01	6.00	3	2.63	2.63	6.00
<b>合计</b>	-	<b>121.90</b>	-	-	-	<b>80.86</b>

资料来源：浦东土控（截至报告出具日）

## 数据基础

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2021 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；2022 年根据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”）统一选聘，公司财务决算审计机构变更为大信会计师事务所（特殊普通合伙），其对公司 2022-2023 年财务报表进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。其中，2023 年会计师事务所将公司房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。公司执行企业会计准则及其补充规定。

2021 年，该公司股东浦开集团将上海浦东地产有限公司（简称“浦东地产”）88%股权无偿划转至公司，浦东地产成为公司全资子公司；2022 年，为开发建设临港 H07-08、I05-04 地块项目，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；2023 年，因浦开集团业务划分调整，公司原一级子公司上海联安实业有限公司股权被无偿划入浦开集团下属上海世纪公园管理有限公司，不再纳入公司合并范围；2024 年第一季度，公司合并范围未发生变化。截至 2024 年 3 月末，公司纳入合并范围内的一级子公司共 7 家。

## 业务

2023 年浦东新区经济增速有所恢复，“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。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。2023 年受房产销售结转收入下降影响，公司营业收入有所下滑，但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，公司综合毛利率仍较高。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。

### 1. 外部环境

#### （1）宏观因素

2024 年第一季度，全球经济景气度和贸易活动有所好转，经济体间的分化持续。经济增长与通胀压力的差异或促使欧洲央行较美联储更早开启降息，日本央行退出负利率政策在短期内的影响有限；持续攀升的债务规模推升风险，特别是在强势美元与利率高位的背景下，发展中国家的债务脆弱性加剧；人工智能等新技术对全球生产率的提升值得期待，而供应链体系的区域化转变、保护主义盛行、地缘冲突多发等将带来负面影响。

我国经济平稳开局，为实现全年增长目标打下良好基础，但仍面临有效需求不足、市场主体预期偏弱、重点领域风险突出等问题。就业形势总体平稳，价格水平在低位运行。服务业生产活动受高基数影响增速放缓；工业生产稳步提升，企业经营绩效边际改善，其中有色、化工及电子信息制造表现相对较好。消费增速回落，维持服务消费强、商品消费偏弱的格局，促消费政策的成效有待释放；制造业、基建投资增速均回升，房地产投资继续收缩；出口改善的持续性有待观察，对美欧日出口降幅明显收窄，对“一带一路”沿线国家和地区的出口表现相对较好。内外利差较大促使人民币对美元面临阶段性贬值压力，但人民币对一篮子货币有效汇率基本稳定，境外机构对境内股票、债券投资规模增加。

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；短期内宏观政策将维持积极，风险统筹化解能够确保不发生系统性风险。我国积极的财政政策适度加力、提质增效，财政支出节奏较上年加快，专项债及超长期国债等财政资金将有力地发挥带动作用；稳健货币政策灵活适度、精准有效，保持流动性合理充裕，央行在通过降准、“降息”促进社会综合融资成本稳中有降的同时，运用抵押补充贷款、再贷款等多种政策组合积极配合“三大工程”建设以及大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案。

经济增速下降是转向高质量发展过程中的客观规律，预计 2024 年我国经济增速有所放缓：基数效应的褪去及居民大额商品的消费意愿不足导致消费增速回落；制造业投资保持较快增长，基建投资稳增长的功能持续，房地产业投资依旧低迷；出口表现仍具不确定性，价格回升和海外制造业补库或带动出口增速有所提高。在强大的

国家治理能力、庞大的国内市场潜力以及门类齐全的产业体系基础上，我国经济长期向好的趋势保持不变。

## (2) 行业因素

### A. 城市基础设施投资

在我国基础设施建设快速推进的过程中，城投企业作为其中的主要参与者，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。而后，政府隐性债务的管理及化解也被提上日程。坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量成为地方债务风险管控的主基调，也是城投债务管控的主导方向。一方面，地方政府通过城投新增融资的行为受限，城投企业融资环境总体趋严；但另一方面，基础设施建设在稳增长中的作用仍受到肯定，存量融资的接续工作始终受到重视，政策端为隐性债务周转仍留有空间。

主要受房地产及土地市场行情下滑，公共卫生支出等需求扩大影响，地方财政给予城投的回款进度放缓，城投企业债务周转压力有所加大。短期内，金融资源化债是相对主要且有效的化债方式，尤其在中央提出制定实施一揽子化债方案后，地方积极落实响应，特殊再融资债券等化债措施较快落实，此外政策端有意引导商业银行参与化债，央行也表示必要时对债务负担相对较重的地区提供应急流动性支持。短期内化债求稳的政策意图相对明确，城投债务周转的安全性预期得到加强。

政策导向支持地方政府通过并购重组、注入资产等方式，逐步剥离融资平台政府融资功能，转型为市场化企业。中期来看，政府投资带动作用仍被强调，保障性住房、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设属需积极推动的领域，数字经济、先进制造业和现代服务业等相关服务于区域经济转型的引导性投资列于重要地位。在企业与政府推行市场化合作的基础上，相关基础设施和重大项目建设有望持续获得金融支持。与此同时，地方的化债进程将持续推进，在已明确的分级责任制下，自上而下的债务管控持续严格，高层级平台的统筹职能或被加强，低层级平台融资自主性或受考验。

长期来看，无实业支撑的投融资平台的发展空间受限，城投企业需提高自身收入及资产质量以保障可持续经营能力，其可通过参与城市运营、提供城市服务、进行产业投资等获取市场化现金流，并逐步化解存量债务。城市服务收入的规模化与经济性，产业对基建的反哺对区域的经济水平、资源禀赋、人口集聚等具有较高要求，各地城投转型资源条件存在较大差异。从全国范围来看，由于各地资源禀赋和经济发展水平不同，城投转型也将呈现差异化特征。

### B. 房地产

近年我国房地产行业供求关系发生重大变化。2022 年我国商品房销售面积和销售金额分别为 13.58 亿平方米和 13.33 万亿元，同比下降 24.3%和 26.7%。2023 年 1-5 月我国商品房销售面积同比增速收窄，销售额方面累计同比增速一度由负转正，但回升趋势自下半年起再次调转向下，至年末累计销售面积和销售金额分别为 11.17 亿平方米和 11.66 万亿元，同比下降 8.5%和 6.5%。市场景气度持续弱化，行业投资收缩。2022-2023 年我国房地产开发投资完成额分别为 13.29 万亿元和 11.09 万亿元，同比下降 10.0%和 9.6%。其中，住宅开发投资完成额分别为 10.06 万亿元和 8.38 万亿元，同比下降 9.5%和 9.3%。实物工作量方面，2022-2023 年我国房屋新开工面积分别为 12.06 亿平方米和 9.54 亿平方米，同比下降 39.4%和 20.4%；竣工面积分别为 8.62 亿平方米和 9.98 亿平方米，同比下降 15.0%和增长 17.0%；施工面积分别为 90.50 亿平方米和 83.84 亿平方米，同比下降 7.2%和 7.2%。在“保交楼”压力以及融资政策宽松利好下，行业优先推动存量项目建设完工，对增量项目则持谨慎态度。

展望 2024 年，我们预计在销售端复苏总体仍承压且库存处于高位、行业整体运行效率明显弱化的情形下，房地产开发投资规模或将进一步下滑，但降幅将在保障房建设力度显著加大前提下进一步收窄。短期而言，在积极稳妥化解房地产风险的政策导向下，融资端支持举措有望加大力度，有助于房企融资环境的边际改善；但受益范围或相对有限，行业整体流动性得到实质性改善尚待持续观察。这对房企安全边际提出更高的要求，自身财务健康程度和项目布局的重要性凸显。在行业风险有序出清和“保障房+商品房”、“租售并举”的新发展模式积极推进下，房地产开发行业仍具长期高质量发展空间。

详见：《2023 年房地产行业信用回顾与 2024 年展望》。

### (3) 区域因素

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，背靠长江三角洲城市群，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 2023 年末，全区常住人口 581.11 万人，较上年末增加 2.91 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。2023 年，浦东新区实现地区生产总值 1.67 万亿元，同比增长 4.8%，经济总量占上海市的比重为 35.40%，对上海市的经济贡献度高。以常住人口计算，2023 年浦东新区人均地区生产总值为 28.76 万元，是人均国内生产总值的 3.22 倍。分产业看，2023 年浦东新区实现第二产业增加值 4137.49 亿元，同比增长 3.0%；实现第三产业增加值 12559.74 亿元，同比增长 5.4%；三次产业结构为 0.1:24.8:75.1，经济结构以第三产业为绝对主导。2024 年第一季度，浦东新区实现地区生产总值 3706.34 亿元，同比增长 4.5%。

图表 2. 近年浦东新区主要经济数据（单位：亿元、%）

指标	2021 年		2022 年		2023 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	15352.99	10.0	16013.40	1.1	16715.15	4.8
人均地区生产总值（万元） <sup>1</sup>	26.62	-	27.70	-	28.76	-
人均地区生产总值倍数（倍） <sup>2</sup>	3.27	-	3.23	-	3.22	-
全社会固定资产投资	2716.18	10.8	3025.06	11.4	3452.48	14.1
社会消费品零售总额	3831.79	20.4	3599.53	-6.1	4090.71	13.6
进出口总额	23886.07	13.9	24636.91	3.2	25759.04	4.7
居民人均可支配收入（万元）	8.07	8.2	8.41	4.1	9.10	8.2

资料来源：浦东新区政府网站

固定资产投资方面，2023 年浦东新区完成固定资产投资 3452.48 亿元，同比增长 14.1%。从主要投资领域来看，城市基础设施投资下降 14.9%，房地产开发投资增长 28.5%，工业投资增长 12.7%。消费方面，2023 年浦东新区消费需求有所恢复，全年实现社会消费品零售总额 4090.71 亿元，同比增长 13.6%。浦东新区经济外贸依存度高，2023 年全区进出口总额为 2.58 万亿元，同比增长 4.7%。

房地产及土地市场方面，2023 年，浦东新区商品房销售面积和土地成交总价均继续下降，整体市场表现不理想。2023 年，浦东新区一手市场化商品房销售面积为 276.64 万平方米，同比下降 1.8%，其中，住宅销售面积为 206.64 万平方米，同比下降 17.2%。同期，全区土地成交面积为 268.03 万平方米，同比下降 29.67%；土地成交总价为 348.50 亿元，同比下降 49.77%。

图表 3. 近年浦东新区土地市场交易情况

指标	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年第一季度
土地成交总面积（万平方米）	884.70	381.12	268.03	20.96
其中：住宅用地	328.97	114.51	37.07	4.47
综合用地（含住宅）	155.93	38.30	32.38	-
商业/办公用地	48.18	17.75	19.88	-
工业用地	259.92	163.32	142.37	9.36

<sup>1</sup> 根据当期地区生产总值/期末常住人口计算所得。

<sup>2</sup> 人均地区生产总值倍数=人均地区生产总值/人均国内生产总值

指标	2021年	2022年	2023年	2024年第一季度
其它用地	91.71	47.24	36.33	7.13
<b>土地成交总价（亿元）</b>	<b>972.88</b>	<b>693.83</b>	<b>348.50</b>	<b>55.23</b>
其中：住宅用地	490.66	460.35	213.31	49.75
综合用地（含住宅）	363.03	131.13	63.08	-
商业/办公用地	42.72	58.84	16.10	-
工业用地	34.20	27.66	30.61	2.35
其它用地	42.27	15.85	25.40	3.13
<b>土地成交均价（元/平方米）</b>	<b>10997</b>	<b>18205</b>	<b>13002</b>	<b>26348</b>
其中：住宅用地	14915	40203	57546	111347
综合用地（含住宅）	23282	34234	19480	-
商业/办公用地	8867	33156	8098	-
工业用地	1316	1693	2150	2510
其它用地	4610	3355	6991	4390

资料来源：CREIS 中指指数

一般公共预算收支方面，2023年浦东新区一般公共预算收入实现稳步增长，且收入仍主要集中于税收收入，稳定性和质量高。全年全区实现一般公共预算收入1300.81亿元，同比增长9.1%，其中，税收收入为1244.46亿元，同比增长11.8%；税收比率<sup>3</sup>为95.67%，较上年提高2.30个百分点。从税收收入来源来看，增值税、企业所得税和个人所得税为浦东新区的前三大税种，2023年，浦东新区增值税、企业所得税和个人所得税合计为873.55亿元，占同期税收收入的比重为70.20%；土地增值税和契税合计为194.08亿元，占同期税收收入的比重为15.60%。同期，浦东新区一般公共预算支出为1583.64亿元，同比下降7.2%，一般公共预算自给率<sup>4</sup>较上年上升12.24个百分点至82.14%。政府性基金预算收支方面，浦东新区政府性基金预算收入主要集中于国有土地使用权出让收入，2023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10.3%至629.60亿元；同期，全区政府性基金预算支出为612.36亿元，政府性基金收支平衡能力强。

近年浦东新区政府债务余额持续下降，2023年末为780.67亿元，政府债务负担相对较轻。浦东新区金融资源丰富，区域内城投企业能获得的金融机构支持力度大，整体融资渠道畅通、融资成本低，融资环境很好。

图表4. 浦东新区主要财政数据（单位：亿元）

指标	2021年（末）	2022年（末）	2023年（末）
一般公共预算收入	1173.70	1192.49	1300.81
其中：税收收入	1095.29	1113.39	1244.46
一般公共预算支出	1288.49	1706.04	1583.64
政府性基金预算收入	774.20	701.59	629.60
其中：国有土地使用权出让收入	751.98	667.26	586.56
政府性基金预算支出	646.16	848.05	612.36
政府债务余额	812.09	788.98	780.67

资料来源：浦东新区政府网站

## 2. 业务运营

### （1）业务地位

该公司是浦东新区主要的土地综合开发主体之一，业务地位较高。

<sup>3</sup> 税收比率=税收收入/一般公共预算收入\*100%。

<sup>4</sup> 一般公共预算自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出\*100%。

## (2) 经营规模

跟踪期内，随着土地和房产等项目的持续投入，该公司总资产稳步增长，2023年末为677.59亿元，较上年末增长21.20%，2024年3月末为703.73亿元。公司营业收入仍主要来源于房产销售业务，2023年受房产销售收入下降影响，公司营业收入同比下降12.23%至39.66亿元。2024年第一季度，公司营业收入为17.07亿元，较上年同期大幅增长。

图表 5. 公司资产及营业收入规模（单位：亿元、%）

指标	2021年（末）		2022年（末）		2023年（末）		2024年第一季度（末）	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
总资产	456.94	-	559.07	-	677.59	-	703.73	-
营业收入	40.59	100.00	45.19	100.00	39.66	100.00	17.07	100.00
其中：土地开发	6.49	16.00	0.26	0.57	0.85	2.15	-	-
房产销售	30.48	75.09	41.74	92.37	34.02	85.78	16.15	94.60
经营性物业	2.34	5.75	2.31	5.10	3.31	8.36	0.82	4.80
其他业务	1.28	3.15	0.88	1.96	1.47	3.71	0.10	0.60

资料来源：浦东土控

### 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，开发模式为自营土地开发，即开发资金主要由公司自筹，待土地前期整理完成后，根据浦东新区政府统一规划直接转让或是进行深度开发，一级开发转让土地最终通过土地出让金平衡前期投资；深度开发土地视开发项目和类型的不同而有所差异。截至2024年3月末，公司主要拥有浦东新区金张和花木地块，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2024年3月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	162.53	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	177.63	-

资料来源：浦东土控

2023年，该公司实现土地开发收入0.85亿元，主要为收到的中环线浦东段土地补偿收入，由于所确认收入的地块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2024年3月末，公司已投入162.53亿元用于拆迁和开发。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2024年3月末，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14.76亿元，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2024年3月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	2.58
张家浜楔形绿地绿化工程四期	41.22	4.99	2.12
张家浜楔形绿地绿化工程五期	21.00	1.78	1.18
张家浜楔形绿地绿化工程六期	48.33	27.05	8.88
合计	171.48	43.06	14.76

资料来源：浦东土控

## B. 房产销售业务

2023 年，该公司实现房产销售收入 34.02 亿元，同比下降 18.48%，收入仍主要来源于金桥通四商品住宅项目，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仍较高，为 62.88%。2024 年第一季度，公司实现房产销售收入 16.15 亿元，来源于整体出售的 1111 号商办楼；毛利率为 31.29%。

房产项目销售方面，跟踪期内，该公司团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅和北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房等 4 个项目开始销售。截至 2024 年 3 月末，公司房产销售项目共 13 个，包括 5 个商业性房产项目和 8 个保障性房产项目，合计已投资 158.08 亿元，累计已实现销售额 398.52 亿元，已结转收入 122.82 亿元。整体来看，公司在售房产项目去化情况良好，江南里、张家浜楔形块绿地 C1e-01/C1e-06 地块商住和团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅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 2024 年 3 月末公司房产项目销售情况（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	44.18	43.02	44.18
金桥通四商品住宅	商品房	已完工	17.47	10.86	10.86	75.23	68.86	75.23
张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅（江南里）	商品房	在建	12.18	6.62	5.02	72.77	-	72.77
张家浜楔形块绿地 C1e-01/C1e-06 地块商住项目	住宅、商业	在建	35.75	10.44	10.44	94.52	-	58.50
团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅	商品房	在建	24.43	5.99	5.44	62.52	-	62.52
周浦镇 08 单元 03-09 配套安置房	动迁安置房	已完工	7.82	6.74	6.00	7.10	7.10	6.53
大团 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房	动迁安置房	已完工	3.58	4.87	4.42	3.58	3.84	3.13
宣桥 01-03 地块保障房	保障房	在建	7.95	10.24	9.72	9.14	-	7.27
新场 PDS2-0101 单元 02-01 动迁安置房	动迁安置房	在建	3.52	6.23	4.69	4.41	-	2.29
新场 02-05 地块安置房	动迁安置房	在建	4.88	6.79	6.27	5.43	-	4.43
北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房	动迁安置房	在建	9.50	8.28	6.66	10.78	-	8.37
北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房	动迁安置房	在建	13.07	5.72	3.91	6.32	-	5.06
北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房	动迁安置房	在建	3.37	2.86	1.57	2.54	-	2.03
<b>合计</b>	-	-	<b>158.08</b>	<b>89.79</b>	<b>79.15</b>	<b>398.52</b>	<b>122.82</b>	<b>352.31</b>

资料来源：浦东土控

房产项目建设方面，截至 2024 年 3 月末，该公司在建宣桥 01-03 地块保障房等 8 个保障性房产项目，项目预计总投资合计为 112.98 亿元，累计已投资合计为 68.08 亿元；在建江南里等 6 个商业性房产项目，项目预计总投资合计为 309.59 亿元，累计已投资合计为 164.40 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，公司拟建北蔡御桥 Z000901 单元 14(c)-08 地块动迁安置房项目，预计总投资 15.08 亿元，截至 2024 年 3 月末已投资 0.02 亿元，主要为设计费等前期费用支出。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 2024 年 3 月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
<b>保障性房产项目：</b>					
宣桥 01-03 地块保障房	保障房	10.24	12.94	7.95	2020 年-2024 年
新场 PDS2-0101 单元 02-01 动迁安置房	动迁安置房	6.23	6.28	3.52	2021 年-2024 年
北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房	动迁安置房	2.90	4.97	3.37	2021 年-2024 年
北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房	动迁安置房	10.32	13.97	9.50	2021 年-2024 年
北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房	动迁安置房	7.36	17.43	13.07	2022 年-2025 年
新场 02-05 地块安置房	动迁安置房	6.79	8.89	4.88	2022 年-2025 年
北蔡鹏海 15(c)-04 地块安置房	动迁安置房	11.74	37.10	25.22	2023 年-2026 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
周浦 03 单元 09-01 地块	动迁安置房	9.53	11.40	0.57	2023 年-2026 年
<b>小计</b>	-	<b>65.11</b>	<b>112.98</b>	<b>68.08</b>	-
<b>商业性房产项目：</b>					
张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅（江南里）	商品房	6.86	16.10	12.18	2020 年-2024 年
张家浜楔形绿地 C1e-01/C1e-06 地块商住	住宅、商业	14.66	59.63	35.75	2020 年-2025 年
团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅	商品房	8.76	40.90	24.43	2021 年-2024 年
临港 H07-08、I05-04 地块	商品房	9.90	28.20	17.48	2022 年-2024 年
碧云绿地 c2c-04/ c2d-01 住宅地块	商品房	15.49	65.00	30.75	2023 年-2025 年
碧云绿地 c2a-04/ c2b-01 混合地块	住宅、办公等	22.57	99.76	43.81	2023 年-2025 年
<b>小计</b>	-	<b>78.24</b>	<b>309.59</b>	<b>164.40</b>	-
<b>合计</b>	-	<b>143.35</b>	<b>422.57</b>	<b>232.48</b>	-

资料来源：浦东土控

### C. 持有型物业经营

该公司持有型物业经营业务主要是通过建设或购买相关商业物业进行租赁经营，实现租金收入和管理收入。2023 年，主要得益于不再受免租政策限制，公司经营性物业收入同比大幅增长 43.68%至 3.31 亿元，业务毛利率较上年上升 16.23 个百分点至 39.25%。2024 年第一季度，公司经营性物业收入和毛利率分别为 0.82 亿元和 44.26%。

截至 2024 年 3 月末，该公司主要经营性物业包括 333 世纪大厦、慧智云璟公寓、万邦广场、东旭日升大楼和海麒大厦等，合计可租赁面积为 19.55 万平方米，已租赁面积为 17.78 万平方米。此外，公司 1111 号商办楼于 2021 年竣工，投资额为 11.26 亿元，已于 2023 年 12 月整体出售，并已于 2024 年 1 月完成资产交割。

图表 10. 近年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 (%)	每平方米 租金价格 (元)
333 世纪大厦	2021 年	27890.00	8228.12	74.00	7.63
	2022 年	29512.01	6997.29	78.50	7.69
	2023 年	26877.00	6465.00	71.07	7.30
	2024 年第一季度	26877.00	1580.00	71.07	7.02
慧智云璟公寓	2021 年	64351.79	3879.34	96.25	2.61
	2022 年	63891.72	6119.84	95.56	2.68
	2023 年	63703.36	6282.00	95.28	2.81
	2024 年第一季度	63703.36	1427.41	95.28	2.85
万邦广场	2021 年	47376.30	2461.19	100.00	1.68
	2022 年	47376.30	2461.19	100.00	1.68
	2023 年	47376.30	2461.19	100.00	1.76
	2024 年第一季度	47376.30	603.84	100.00	1.85
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
	2023 年	14330.78	1149.00	100.00	2.63
	2024 年第一季度	14330.78	263.00	100.00	2.63
海麒大厦	2021 年	22898.24	2497.25	78.69	2.60
	2022 年	23841.63	2528.00	81.95	2.65
	2023 年	26020.94	2754.00	89.42	2.90
	2024 年第一季度	25559.94	622.00	87.83	2.90

资料来源：浦东土控

项目建设方面，截至 2024 年 3 月末，该公司在建物业项目包括张家浜楔形绿地 C1b-02、C1b-06 和 C1c-01 等 5 个项目，预计总投资合计为 185.93 亿元，累计已投资合计为 106.89 亿元。此外，公司拟建张家浜楔形绿地 B7-

11 地块教育项目，预计总投资 13.97 亿元。整体来看，公司经营性物业项目投建体量较大，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 11. 截至 2024 年 3 月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
<b>在建项目：</b>				
张家浜楔形绿地 C1b-02 商业办公	13.31	55.71	29.12	2021 年-2026 年
张家浜楔形绿地 C1b-06 商业办公	3.51	10.20	8.64	2021 年-2025 年
张家浜楔形绿地 C1c-01 商业办公	11.59	49.07	28.94	2021 年-2026 年
张家浜楔形绿地 C1c-05 商业办公	5.54	15.45	13.07	2021 年-2025 年
碧云绿地 B7-09 混合地块	13.78	55.50	27.12	2023 年-2025 年
<b>小计</b>	<b>47.73</b>	<b>185.93</b>	<b>106.89</b>	-
<b>拟建项目：</b>				
张家浜楔形绿地 B7-11 地块教育项目	11.30	13.97	0.12	2024 年-2027 年
<b>小计</b>	<b>11.30</b>	<b>13.97</b>	<b>0.12</b>	-
<b>合计</b>	<b>59.03</b>	<b>199.90</b>	<b>107.01</b>	-

资料来源：浦东土控

## 财务

跟踪期内，主要由于合同负债大幅增加，该公司负债总额有所增长，资产负债率有所上升，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。公司资产中以土地和房地产等开发成本为主的存货占比较高，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，整体资产流动性偏弱。跟踪期内，主要受益于投资收益大幅增加，公司净利润实现大幅增长。

### 1. 财务杠杆

跟踪期内，主要由于合同负债大幅增加，该公司负债总额有所增长，资产负债率有所上升，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。2023 年末，公司资产负债率为 69.18%，较上年末上升 4.46 个百分点，剔除合同负债-预收售房款后的资产负债率为 57.95%，与上年末基本持平；2024 年 3 月末，公司资产负债率和剔除合同负债-预收售房款后的资产负债率分别为 69.87%和 54.60%。公司所有者权益和刚性债务均小幅增长，权益资本对刚性债务的覆盖率维持相对稳定。2023 年末及 2024 年 3 月末，公司权益资本与刚性债务比率分别为 145.95%和 142.73%。

#### (1) 资产

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，2023 年末为 677.59 亿元，较上年末增长 21.20%。公司资产仍以流动资产为主，2023 年末流动资产占资产总额的比重为 74.44%。公司流动资产主要集中于存货、货币资金、应收资金集中管理款和其他应收款，2023 年末占流动资产的比重分别为 61.39%、21.78%、8.32%和 3.19%。其中，存货较上年末增长 32.00%至 309.62 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 18.41%至 109.85 亿元，主要系预收售房款增加所致，期末受限资金 0.47 亿元，主要为履约保证金；新增应收资金集中管理款 41.43 亿元，全部为应收全资股东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”）的款项，该款项原计入其他应收款科目，于 2023 年重分类至应收资金集中款核算，相应地，其他应收款较上年末大幅下降 72.06%至 16.08 亿元，剔除重分类影响，公司 2023 年末应收资金集中款和其他应收款较期初均维持相对稳定，期末其他应收款主要应收对象包括上海耘桥置业有限公司（简称“耘桥置业”）、上海港城世纪经济发展有限公司（简称“港城世纪公司”）、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（简称“前滩国际”）和北蔡镇人民政府，应收余额分别为 5.63 亿元、3.93 亿元、2.33 亿元和 2.16 亿元，账龄分别为 1 年以内、3 年以内、5 年以上和 2-3 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，对耘桥置业和港城世纪公司的应收款项性质为借款，款项最终分别用于祝桥老镇社区 PDS7-0101 单元

H-21 地块和海港中心项目购地和建设，预计项目销售及运营后回款。此外，2023 年末公司新增持有待售资产 11.09 亿元，为拟整体出售的 1111 号商办楼；其他流动资产较上年末大幅增加 8.16 亿元至 10.71 亿元，增量和期末余额均主要为房产销售的预缴税金；应收账款较上年末下降 60.30%至 2.17 亿元，主要系收回周浦 08 单元 03-09 配套安置房项目销售款所致。

该公司非流动资产仍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，2023 年末占非流动资产的比重分别为 58.10%、18.42%、10.72%和 10.60%。其中，长期股权投资较上年末增长 23.15%至 100.64 亿元，增量主要为对前滩国际追加投资 6.56 亿元以及对其权益法下确认的投资收益 21.48 亿元，其中，追加投资资金来源于当期对前滩国际的其他应收款回款，权益法下确认的投资收益大幅增加主要系当期前滩国际处置股权资产而产生较大规模投资收益所致，收益不具有可持续性，期末公司主要投资对象包括前滩国际、上海天艺文化投资发展有限公司和港城世纪公司，投资余额分别为 59.04 亿元、33.63 亿元和 7.98 亿元；投资性房地产余额为 31.91 亿元，主要为公司持有的经营性物业资产，较上年末下降 27.91%，主要系 1111 号商办楼因拟整体出售而转入持有待售资产以及花木宾馆因转为自用而转入固定资产核算；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。此外，2023 年末公司固定资产较上年末大幅增加 2.61 亿元至 2.74 亿元，主要系增加转为自用的花木宾馆所致。

2024 年 3 月末，该公司资产总额为 703.73 亿元，较 2023 年末增长 3.86%。其中，持有待售资产因 1111 号商办楼已出售而降为零；其他应收款较 2023 年末下降 56.75%至 6.96 亿元，主要系对耘桥置业的应收土地开发代垫款转为对其的股权投资所致，相应地，长期股权投资较 2023 年末增长 5.96%至 106.64 亿元；交易性金融资产较 2023 年末大幅增加 7.94 亿元至 9.80 亿元，主要系新增结构性理财产品所致；其他流动资产较 2023 年末大幅增长 63.20%至 17.48 亿元，主要系房产销售的预缴税金增加所致；除上述外，公司其他资产构成较 2023 年末无明显变化。

资产受限方面，截至 2024 年 3 月末，该公司受限资产账面价值合计 55.07 亿元，主要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，受限账面价值分别为 45.51 亿元和 9.31 亿元，占同期末公司存货和投资性房地产余额的比重分别为 14.08%和 29.22%，整体资产受限程度较低。此外，公司受限货币资金余额为 0.25 亿元，包括履约保证金 0.21 亿元和诉讼冻结 0.04 亿元。

图表 12. 截至 2024 年 3 月末公司受限资产情况

科目名称	受限金额（亿元）	受限金额占该科目的比例（%）	受限原因
货币资金	0.25	0.21	履约保证金、诉讼冻结
存货	45.51	14.08	借款抵押
投资性房地产	9.31	29.22	资产支持专项计划抵押资产
合计	55.07	-	-

资料来源：浦东土控

## （2）所有者权益

跟踪期内，主要受益于自身经营利润积累，该公司所有者权益保持小幅增长，2023 年末及 2024 年 3 月末分别为 208.86 亿元和 212.06 亿元，较上年末分别增长 5.89%和 1.53%。近年由于未分配利润逐年较大幅增长，公司权益资本稳定性持续弱化，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分别为 56.64%和 55.78%。公司每年会根据浦东新区国资委的要求向股东浦开集团分配一定比例的利润，2024 年 5 月已向浦开集团分配利润 6.00 亿元。

## （3）负债

跟踪期内，主要由于合同负债大幅增加，该公司负债总额有所增长，2023 年末为 468.73 亿元，较上年末增长 29.55%。公司负债仍以流动负债为主，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。2023 年末，公司长短期债务比为 45.10%，较上年末上升 3.97 个百分点。负债构成方面，公司负债主要集中于合同负债、刚性债务、其他应付款、应交税费和长期应付款，2023 年末占负债总额的比重分别为 38.82%、30.53%、15.38%、5.22%和 4.27%。其中，合同负债余额为 181.96

亿元，较上年末大幅增长 94.97%，其中预收售房款 180.88 亿元，较上年末增长 97.00%；刚性债务余额为 143.11 亿元，较上年末增长 5.13%；其他应付款余额为 72.09 亿元，较上年末基本持平，其中，应付浦开集团股利 8.40 亿元，应付浦开集团及其内部关联方的往来款和借款余额共计 24.27 亿元，其余主要为土地开发项目暂未支付的款项；应交税费余额为 24.45 亿元，较上年末增长 23.07%，主要系应交土地增值税增加所致，期末应交土地增值税和企业所得税分别为 18.91 亿元和 5.45 亿元；长期应付款余额为 20.01 亿元，较上年末下降 2.03%，主要为征地吸劳基金 13.46 亿元和地块前期开发费 6.20 亿元。

跟踪期内，该公司刚性债务小幅扩张，增量债务主要来源于银行借款。2023 年末及 2024 年 3 月末，公司刚性债务余额分别为 143.11 亿元和 148.57 亿元，较上年末分别增长 5.13%和 3.82%，其中，短期刚性债务余额分别为 27.68 亿元和 27.86 亿元，公司短期刚性债务余额较 2022 年末大幅下降，集中偿债压力有所缓解。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，2023 年末余额分别为 80.86 亿元和 61.46 亿元，较上年末分别减少 0.06 亿元和增加 7.12 亿元。此外，公司还存在与股东浦开集团的统借统还资金，同期末资金余额为 18.45 亿元。公司长期借款方式包括保证借款和抵押借款，2023 年末借款余额分别为 42.85 亿元和 17.46 亿元，借款利率区间为 2.95%-4.60%，担保方主要为股东浦开集团。债券发行方面，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 80.86 亿元，存续债券当期票面利率区间为 2.63%-3.37%，存续债券概况详见图表 1。从承债主体来看，公司刚性债务主要集中于本部，2023 年末公司本部刚性债务余额为 125.03 亿元，占同期末合并口径刚性债务余额的比重为 87.37%。

## 2. 偿债能力

### (1) 现金流量

跟踪期内，受益于预收大规模售房款，该公司营业收入现金率处于很高水平，同时经营活动现金流呈持续较大规模净流入。2023 年及 2024 年第一季度，公司营业收入现金率分别为 406.98%和 382.16%，经营活动产生的现金流量净额分别为 40.10 亿元和 17.46 亿元。投资活动现金流方面，2023 年以来由于购买和赎回的结构性理财收支大幅增加，公司投资活动现金流入和流出发生额均大幅增加，且受结构性理财净支出规模相对较大影响，公司投资活动现金流呈持续净流出，2023 年及 2024 年第一季度分别净流出 3.95 亿元和 8.33 亿元。公司经营活动产生的现金净流入能覆盖投资活动现金净流出，整体融资需求不大，同期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-19.53 亿元和 3.97 亿元，其中，2023 年筹资活动现金流呈较大额净流出主要系偿还股东资金拆借所致。

### (2) 盈利

跟踪期内，该公司营业毛利仍主要来源于房产销售业务，2023 年由于房产销售收入下滑，公司营业毛利有所下降，但综合毛利率仍维持在较高水平。2023 年，公司营业毛利为 24.51 亿元，同比下降 12.83%，其中，房产销售业务毛利为 21.39 亿元，同比下降 22.53%，占营业毛利的比重为 87.30%；综合毛利率为 61.79%，较上年下降 0.42 个百分点。

2023 年由于列入财务费用的利息支出下降加之利息收入增长，该公司财务费用大幅下降，主要受益于此，公司期间费用率进一步降低。2023 年，公司期间费用为 1.92 亿元，同比下降 22.81%，其中，管理费用和财务费用分别为 1.23 亿元和 0.34 亿元，同比分别下降 8.01%和 69.80%；同期，公司期间费用率为 4.83%，较上年下降 0.66 个百分点。此外，2023 年公司投资收益较上年大幅增加 18.92 亿元至 22.03 亿元，主要系对前滩国际权益法下确认的长期股权投资收益大幅增加所致，当期公司对前滩国际确认的投资收益为 21.48 亿元，大额投资收益主要系当期前滩国际因处置股权资产而产生的一次性收益，不具有可持续性。主要受益于投资收益大幅增加，2023 年公司利润总额和净利润同比分别大幅增长 72.06%和 90.47%至 34.57 亿元和 26.22 亿元。

2024 年第一季度，该公司实现营业毛利 5.44 亿元，较上年同期大幅增加 4.70 亿元；期间费用率进一步降至 3.77%。同期，公司基本未确认投资收益，利润总额主要来源于营业毛利，为 4.37 亿元，净利润为 3.20 亿元。

### (3) 偿债能力

2023 年受益于利润总额增加，该公司 EBITDA 同比增长 59.72%至 37.32 亿元，对利息支出的覆盖倍数上升至 6.26 倍。主要受益于在售房产项目持续回款，公司经营净现金流和非筹资性净现金流均呈持续净流入状态，

能对债务偿付提供一定保障。

跟踪期内，该公司流动比率维持相对稳定，2023 年末及 2024 年 3 月末分别为 156.14%和 153.94%。公司流动资产中以土地和房地产等开发成本为主的存货占比较高，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，整体资产流动性偏弱。但公司货币资金储备充裕，能对即期债务偿付提供保障，同期末，公司现金比率分别为 34.58%和 38.89%，短期刚性债务现金覆盖率分别为 403.59%和 475.62%。

图表 13. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2021 年（末）	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年 第一季度（末）
EBITDA/利息支出（倍）	2.52	4.23	6.26	—
EBITDA/刚性债务（倍）	0.11	0.17	0.27	—
经营性现金净流入与流动负债比率（%）	18.02	18.09	13.84	—
经营性现金净流入与刚性债务比率（%）	16.05	26.82	28.72	—
非筹资性现金净流入与流动负债比率（%）	31.39	14.47	12.48	—
非筹资性现金净流入与刚性债务比率（%）	27.96	21.46	25.89	—
流动比率（%）	209.43	154.15	156.14	153.94
现金比率（%）	30.90	36.91	34.58	38.89
短期刚性债务现金覆盖率（%）	89.46	154.19	403.59	475.62

资料来源：浦东土控

该公司与金融机构保持良好的长期合作关系，截至 2024 年 3 月末，公司共获得银行授信总额为 216.78 亿元，其中尚未使用授信额度 149.42 亿元。此外，公司为持续发债主体且能获得股东在统借统还等方面的资金支持，整体再融资能力强。

## 调整因素

### 1. ESG 因素

2024 年 1 月，该公司对组织架构进行了一定调整，包括设立招商运营部、安全生产和质量管理部；原规划发展部和土地管理部合并成立规划土地部；撤销资产经营部，由子公司上海浦东土控资产经营有限公司负责资产经营相关的实体运作；安全生产办公室内设部门由董事会（总经理）办公室调整为安全生产和质量管理部。除此之外，公司在股权结构和高管人员任免等方面无变化。截至 2024 年 3 月末，公司唯一股东仍为浦开集团，实际控制人仍为浦东新区国资委。截至报告出具日，公司监事会仍存在一名人员缺位情况。

### 2. 表外因素

截至 2024 年 3 月末，该公司无对外担保。未决诉讼方面，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，2023 年 12 月，法院做出民事判决书，驳回上诉、维持原判，2024 年 1 月，储地园艺已按法院要求申报财产。此外，自然人郁文锦因建设工程合同纠纷起诉上海园林（集团）有限公司支付工程款及逾期利息、停工损失，工程总价为 2065.95 万元，公司因作为连带方承担连带支付责任而被一并起诉，目前该诉讼尚在一审中。

### 3. 业务持续性

该公司主营业务包括自营土地开发、房产销售和经营性物业三大板块，近年业务经营保持稳定，在售多个房产项目，可为短期内营业收入提供较强支撑，同时在建及拟建项目储备充裕，整体业务经营可持续性较强。

### 4. 其他因素

2023 年，该公司关联交易涉及企业主要为股东及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

提供项目管理和物业管理等服务、接受关联企业提供的绿化养护等服务以及与关联企业资金拆借产生的利息收支，上述关联交易定价方式包括协商、市场价和协议价，2023 年交易金额分别为 0.27 亿元、0.18 亿元和 1.90 亿元，其中，资金拆出利息包括对港城世纪公司的资金拆借利息收入 0.50 亿元和浦东轨交的资金池利息 0.13 亿元，资金拆入利息主要为对浦开集团的统借统还利息 1.26 亿元。此外，公司还存在部分关联租赁、担保和应收/应付关联方的款项。关联租赁方面，2023 年公司作为出租方和承租方发生的关联租赁收益分别为 375.36 万元和 5.42 万元。关联担保方面，公司关联担保主要为股东浦开集团对公司提供的担保，2023 年末担保余额为 123.76 亿元。关联应收款项方面，2023 年末公司应收关联方款项余额合计为 49.01 亿元，主要包括应收浦东轨交的资金集中管理款 41.96 亿元、应收联营企业港城世纪公司和前滩国际的款项余额分别为 3.93 亿元和 2.33 亿元；关联应付款项方面，2023 年末公司应付关联方款项余额合计为 32.67 亿元，包括应付浦开集团股利 8.40 亿元、应付浦开集团及其内部关联方的往来款和借款余额共计 24.27 亿元。

根据该公司提供的股东浦开集团和公司本部 2024 年 5 月 24 日、承债子公司上海东旭置业有限公司（简称“东旭置业”）和浦东地产 2024 年 5 月 28 日的《企业信用报告》，报告期内，上述主体无未结清欠息、关注类借款等征信异常记录。根据 2024 年 6 月 17 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 3.50 万元；股东浦开集团及东旭置业和浦东地产无行政处罚和经营异常记录。根据 2024 年 6 月 17 日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，未发现上述主体存在重大异常情况。

## 外部支持

该公司由浦东新区国资委实际控制，拥有较多自营土地资源，可为公司业务经营发展提供支撑。

## 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 2024 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综合开发和轨道交通建设投资主体，区域地位突出。浦开集团营业收入主要来源于房产销售、土地开发和物业经营等业务，近年主要受房产销售业务收入波动影响，浦开集团营业收入有所波动，2021-2023 年分别为 46.39 亿元、59.34 亿元和 43.62 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。

近年浦开集团负债规模持续扩张，资产负债率逐年上升，但剔除预收售房款的因素影响，实际负债经营程度仍维持在合理水平。浦开集团资产中以土地和房地产开发成本为主的存货、应收往来和拆借款以及对轨道交通项目公司的投资款占比较高，整体资产流动性较弱。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。

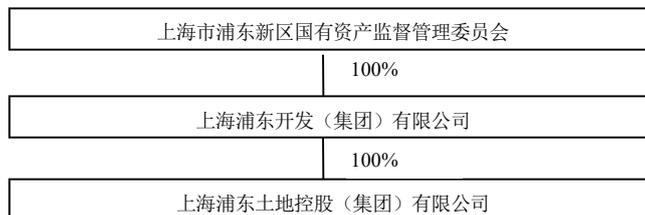
经本评级机构评定，浦开集团的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。浦开集团为所跟踪债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证，可有效增强债券本息偿付的安全性。

## 跟踪评级结论

综上，本评级机构维持浦东土控主体信用等级为 AA<sup>+</sup>，评级展望为稳定，本次跟踪债券信用等级均为 AAA。

附录一：

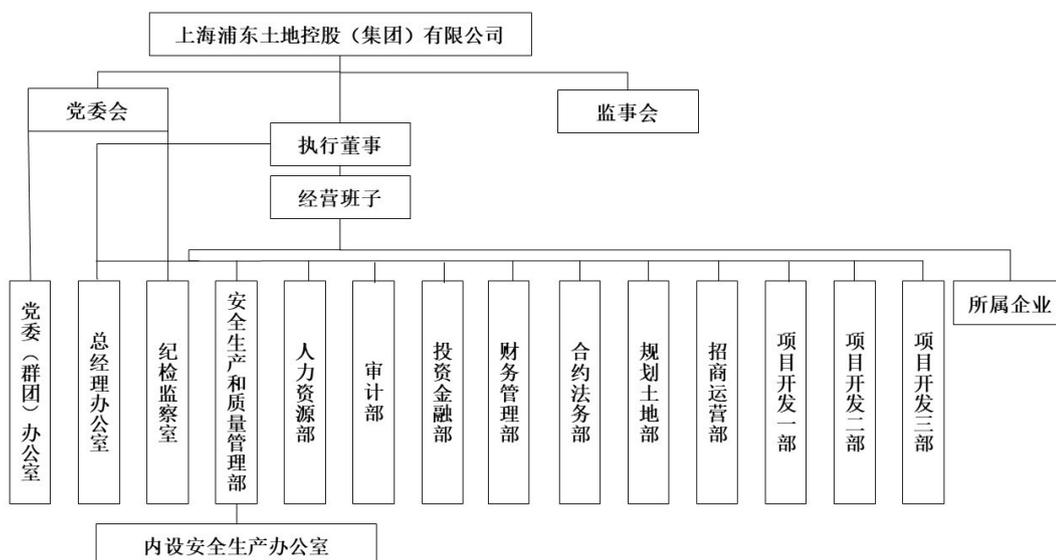
### 公司与实际控制人关系图



注：根据浦东土控提供的资料整理绘制（截至 2024 年 3 月末）

附录二：

### 公司组织结构图



注：根据浦东土控提供的资料整理绘制（截至 2024 年 3 月末）

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	2023年(末)主要财务数据(亿元)					备注
				总资产	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	592.30	192.69	33.60	26.12	62.35	母公司口径
上海东旭置业有限公司	东旭置业	100	房地产开发	23.50	6.38	3.98	0.29	5.65	单体, 无子公司
上海浦东地产有限公司	浦东地产	100	房地产开发	88.10	9.43	0.97	0.15	-15.84	合并口径

注：根据浦东土控提供的资料整理

附录四：

### 同类企业比较表

企业名称（全称）	2023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（亿元）
福州市建设发展集团有限公司	972.98	386.84	60.24	112.50	9.92	-62.62
佛山市建设发展集团有限公司	505.71	110.50	78.15	315.84	0.53	-30.26
上海浦东土地控股（集团）有限公司	677.59	192.69	69.18	39.66	26.22	40.10

附录五：

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]	2021年	2022年	2023年	2024年 第一季度
资产总额[亿元]	456.94	559.07	677.59	703.73
货币资金[亿元]	44.66	92.77	109.85	122.73
刚性债务[亿元]	138.89	136.13	143.11	148.57
所有者权益[亿元]	188.24	197.24	208.86	212.06
营业收入[亿元]	40.59	45.19	39.66	17.07
净利润[亿元]	10.67	13.77	26.22	3.20
EBITDA[亿元]	16.75	23.37	37.32	—
经营性现金净流入量[亿元]	24.71	36.88	40.10	17.46
投资性现金净流入量[亿元]	18.33	-7.37	-3.95	-8.33
资产负债率[%]	58.80	64.72	69.18	69.87
长短期债务比[%]	77.51	41.14	45.10	44.27
权益资本与刚性债务比率[%]	135.54	144.89	145.95	142.73
流动比率[%]	209.43	154.15	156.14	153.94
速动比率[%]	77.84	62.65	60.22	59.09
现金比率[%]	30.90	36.91	34.58	38.89
短期刚性债务现金覆盖率[%]	89.46	154.19	403.59	475.62
利息保障倍数[倍]	2.39	3.94	6.04	—
有形净值债务率[%]	143.18	184.14	225.35	232.76
担保比率[%]	0.05	—	—	—
毛利率[%]	26.17	62.21	61.79	31.88
营业利润率[%]	31.47	44.42	87.04	25.56
总资产报酬率[%]	3.56	4.28	5.82	—
净资产收益率[%]	5.93	7.14	12.92	—
净资产收益率*[%]	5.93	7.14	12.92	—
营业收入现金率[%]	154.67	176.13	406.98	382.16
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	18.02	18.09	13.84	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	16.05	26.82	28.72	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	31.39	14.47	12.48	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	27.96	21.46	25.89	—
EBITDA/利息支出[倍]	2.52	4.23	6.26	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.11	0.17	0.27	—

注：根据浦东东控经审计的2021-2023年及未经审计的2024年第一季度财务数据整理、计算。

附录六：

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]	2021年	2022年	2023年	2024年 第一季度
资产总额[亿元]	916.72	998.30	1190.99	1209.92
货币资金[亿元]	109.15	136.91	171.32	174.46
刚性债务[亿元]	232.67	275.03	311.05	301.18
所有者权益[亿元]	391.85	401.12	417.91	413.73
营业收入[亿元]	46.39	59.34	43.62	17.73
净利润[亿元]	9.66	9.90	22.14	1.82
EBITDA[亿元]	19.17	24.37	40.05	—
经营性现金净流入量[亿元]	25.03	9.77	36.83	14.95
投资性现金净流入量[亿元]	11.31	-13.43	-23.70	-3.81
资产负债率[%]	57.26	59.82	64.91	65.81
长短期债务比[%]	59.73	57.03	47.24	44.41
权益资本与刚性债务比率[%]	168.41	145.85	134.36	137.37
流动比率[%]	184.09	168.73	143.30	138.56
速动比率[%]	75.06	65.36	49.15	46.03
现金比率[%]	34.04	37.02	34.59	34.13
短期刚性债务现金覆盖率[%]	147.27	143.18	177.42	197.06
利息保障倍数[倍]	1.58	2.14	3.15	—
有形净值债务率[%]	134.22	149.21	185.42	192.89
担保比率[%]	4.08	3.99	3.83	3.87
毛利率[%]	27.61	50.66	60.79	31.18
营业利润率[%]	26.82	28.15	68.52	16.78
总资产报酬率[%]	2.05	2.27	3.44	—
净资产收益率[%]	2.50	2.50	5.41	—
净资产收益率*[%]	2.84	2.96	6.25	—
营业收入现金率[%]	142.37	138.81	448.21	375.04
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	8.58	2.76	8.13	—
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	11.34	3.85	12.57	—
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	12.45	-1.03	2.90	—
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	16.46	-1.44	4.48	—
EBITDA/利息支出[倍]	1.71	2.41	3.36	—
EBITDA/刚性债务[倍]	0.09	0.10	0.14	—

注：根据浦开集团经审计的2021-2023年及未经审计的2024年第一季度财务数据整理、计算。

附录七：

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%
经营性现金净流入量与流动负债比率(%)	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%
经营性现金净流入量与刚性债务比率(%)	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%
非筹资性现金净流入量与流动负债比率(%)	(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%
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率(%)	(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

附录八：

## 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。

## 附录九：

## 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	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2024年3月13日	AA+/稳定	薛雨婷、吴梦琦	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AA+/稳定	薛雨婷、瞿玲	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）</a>	-
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	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a> <a href="#">城投类政府相关实体信用评级方法（2015）</a> <a href="#">城投类政府相关实体评级模型（参见注册文件）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、瞿玲	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）</a>	-
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	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a> <a href="#">城投类政府相关实体信用评级方法（2015）</a> <a href="#">公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、瞿玲	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）</a>	-
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	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a> <a href="#">城投类政府相关实体信用评级方法（2015）</a> <a href="#">公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、瞿玲	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）</a>	-
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	<a href="#">新世纪评级方法总论（2012）</a> <a href="#">城投类政府相关实体信用评级方法（2015）</a> <a href="#">公共融资评级模型（城投类政府相关实体）MX-GG001（2019.8）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	2023年6月26日	AAA	李娟、吴梦琦	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">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）</a>	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、瞿玲	<a href="#">新世纪评级方法总论（2022）</a> <a href="#">城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）</a>	-

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 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) 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)	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	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)	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-
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) 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)	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	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)	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-
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) 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)	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	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)	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-
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) 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)	<a href="#">报告链接</a>
	前次评级	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)	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-
债项评级(23 浦土 01)	历史首次评级/前次评级	2023年7月10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)	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-
	历史首次评级/前次评级	2023年9月25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)	<a href="#">报告链接</a>
债项评级(23 浦土 02)	历史首次评级/前次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-
	历史首次评级/前次评级	2023年11月3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)	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-
债项评级(24 浦土 01)	历史首次评级/前次评级	2024年3月13日	AAA	薛雨婷、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)	<a href="#">报告链接</a>
	本次评级	2024年6月26日	AAA	薛雨婷、翟玲	新世纪评级方法总论(2022) 城市基础设施投资企业信用评级方法与模型FM-GG001(2024.06)	-

注：上述评级方法及相关文件可于新世纪评级官方网站查阅，历史评级信息仅限于本评级机构对发行人进行的评级。