

债券代码：175277.SH

债券代码：175461.SH

债券代码：188834.SH

债券代码：185136.SH

债券代码：137605.SH

债券简称：20 浦土 03

债券简称：20 浦土 04

债券简称：21 浦土 02

债券简称：21 浦土 03

债券简称：22 浦土 01

# 上海浦东土地控股(集团)有限公司

(住所：上海市中国（上海）自由贸易试验区丁香路 716  
号 5 幢)

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

(2023 年度)

受托管理人



**申万宏源证券有限公司**  
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD.

2024 年 6 月



---

## 重要声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）根据上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”或“浦东土控”）对外公布的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见等编制本报告。

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

## 第一章 受托债券的基本情况

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

- 1、债券简称：20 浦土 03；债券代码：175277.SH。
- 2、发行规模：人民币 15 亿元；债券余额为 2.3849 亿元。
- 3、债券期限：本期债券为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 4、债券利率：本期债券票面利率为 3.77%。
- 5、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 10 月 22 日。
- 6、付息日：2021 年至 2025 年间每年的 10 月 22 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。
- 7、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 22 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2023 年 10 月 22 日。根据 2023 年 9 月 18 日公告的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）2023 年债券回售实施结果公告》，本期债券回售注销金额为 12.6151 亿元。如遇法定节假或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。
- 8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。
- 9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。
- 10、发行时信用级别及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。上

---

登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

11、担保情况：“20 浦土 04”由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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

1、债券简称：21 浦土 02；债券代码：188834.SH。

2、发行规模：人民币 7.8 亿元。

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

4、债券利率：本期债券票面利率为 3.37%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 10 月 18 日。

6、付息日：2022 年至 2026 年间每年的 10 月 18 日为上一计息年度的付息日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

7、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 10 月 18 日，若投资者行使回售选择权则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 10 月 18 日。如遇法定节假日或休息，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券

---

登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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

11、担保情况：“21 浦土 03”由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

#### 五、上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 年公开发行公司债券（第一期）

1、债券简称：22 浦土 01；债券代码：137605.SH。

2、发行规模：人民币 6.50 亿元。

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

4、债券利率：本期债券票面利率为 2.71%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 10 日。

6、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 8 月 10 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 10 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

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

8、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

9、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持

---

## 第二章 受托管理人履行职责情况

作为“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”债券的受托管理人，申万宏源证券按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》及《受托管理协议》等规定和约定，对发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券偿付情况以及可能影响债券持有人利益的重大事项保持持续关注，并督促发行人履行信息披露义务。

### 一、年度受托管理事务报告

2023 年 6 月 29 日，申万宏源证券在上海证券交易所网站披露了《上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行公司债券受托管理事务报告(2022 年度)》。

### 二、临时受托管理事务报告

2023 年 3 月 8 日，申万宏源证券在上海证券交易所网站披露了《申万宏源证券有限公司关于上海浦东土地控股(集团)有限公司财务报告审计机构变更之重大事项之临时受托管理事务报告》。

经营性物业	3.31	2.01	39.25	8.36	2.37	1.90	19.82	5.25
土地开发	0.85	-	100.00	2.15	0.26	-	100.00	0.57
其他主营业务	0.97	0.51	47.17	2.45	0.82	0.99	-20.55	1.82
其他业务	0.50	-	100.00	1.26	-	-	-	-
合计	39.66	15.16	61.79	100.00	45.19	16.70	63.05	100.00

### 三、发行人财务情况

#### (一) 合并资产负债表

截至 2023 年末，发行人合并报表资产总额 677.59 亿元，负债总额 468.73 亿元，所有者权益 208.86 亿元。

#### 1、期末余额变动比例超过 30%的资产项目

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
应收账款	2.17	0.32	5.46	-60.30
预付款项	0.21	0.03	0.01	2210.48
存货	309.62	45.69	234.55	32.00
合同资产	0.81	0.12	0.41	99.29
其他流动资产	10.71	1.58	2.56	319.20
固定资产	2.74	0.40	0.14	1920.41
递延所得税资产	0.04	0.01	0.02	140.21

发生变动的原因：

(1) 截至 2023 年末，发行人应收账款较上年末减少 60.30%，主要系东旭置业收回周浦镇人民政府周浦 03-09 安置房源款所致；

(2) 截至 2023 年末，发行人预付款项较上年末增加 2210.48%，主要系新增上海浦东威立雅自来水有限公司预付款所致；

(3) 截至 2023 年末，发行人存货较上年末增加 32.00%，主要系房地产开发成本增加所致；

(4) 截至 2023 年末，发行人合同资产较上年末增加 99.29%，主要系新增政府动迁项目所致；

(5) 截至 2023 年末，发行人其他流动资产较上年末增加 319.20%，主要系

(6) 截至 2023 年末，发行人其他流动负债较上年末增加 58.00%，主要系待转销项税额增加所致；

(7) 截至 2023 年末，发行人长期借款较上年末增加 41.88%，主要系保证借款增加所致；

(8) 截至 2023 年末，发行人应付债券较上年末增加 70.90%，主要系本期发行公司债券“23 浦土 01”、“23 浦土 02”、“23 浦土 03”所致。

## (二) 合并利润表

2022 和 2023 年度，发行人营业收入分别为 45.19 亿元和 39.66 亿元，净利润分别为 13.77 亿元和 26.22 亿元。总体来看，发行人营业收入有所下降，但净利润大幅上升。

单位：亿元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度	同比变动比例 (%)
营业收入	39.66	45.19	-12.24
营业成本	15.16	16.70	-9.22
投资收益	22.03	3.11	608.36
利润总额	34.57	20.09	72.08
净利润	26.22	13.77	90.41
归属于母公司股东的净利润	26.22	13.77	90.41

发生变动的原因：

(1) 2023 年度，发行人投资收益较上年度增加 608.36%，主要系发行人联营企业上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司 2023 年度权益法下确认了 21.48 亿元投资收益所致。

(2) 2023 年度，发行人利润总额较上年度增加 72.08%，发行人净利润较上年度增加 90.41%，发行人归属于母公司股东的净利润较上年末增加 90.41%，主要系权益法核算的长期股权投资（主要为上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司）收益大幅增长所致。

## (三) 合并现金流量表

单位：亿元 币种：人民币



---

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作与核查情况

### 一、“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”债券募集资金情况

“20 浦土 03”募集资金 15.00 亿元，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还公司有息负债。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

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

“21 浦土 02”募集资金 7.80 亿元，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还发行人拟回售的公司债券“18 浦土 01”本金。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

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

“22 浦土 01”募集资金 6.50 亿元，扣除承销费用后的募集资金全部用于偿还发行人拟回售的公司债券“19 浦土 02”的本金及到期的公司债券“17 浦土 02”的本金。公司募集资金的使用履行了公司内部规定的募集资金使用审批程序。

### 二、募集资金专项账户运作与核查情况

发行人根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户用于“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人与上海银行股份有限公司浦东分行银行、债券受托管理人申万宏源证券有限公司签订了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券资金监管协议》。“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”债券扣除相应的发行费用后，已按资金监管协议的约定进行使用，募集资金的接收、存储、划转均在募集资金使用专户内进行。该资金专户内不存在其他非募集资金划转、存储等情况。

### 三、“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、

---

及相关法律法规，扣除承销费用后用于偿还发行人拟回售的公司债券“19 浦土 01”本金。

“22 浦土 01”

截至 2023 年 12 月 31 日，“22 浦土 01”募集资金专项账户余额为 0 元。本期债券募集资金的使用与《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）募集说明书》承诺的用途一致，募集资金专项账户运作规范。

经过多种方式核查，发行人已遵循公司的资金管理制度、募集说明书的约定及相关法律法规，扣除承销费用后用于偿还发行人拟回售的公司债券“19 浦土 02”本金及到期的公司债券“17 浦土 02”本金。

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

---

2023 年度，发行人按照募集说明书的约定执行了偿债保障措施。“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”偿债保障措施未发生重大变化。

---

## 第七章 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况

发行人不涉及在“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

---

## 第九章 发行人偿债能力和意愿分析

发行人经营状况以及偿债能力分析等详见本报告之“第三章 发行人经营与财务状况”、“第五章 发行人内外部增信措施及偿债保障措施有效性分析”及“第六章 发行人偿债保障措施的执行情况以及“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”债券的本息偿付情况”等。

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

截至 2023 年 12 月末，发行人货币资金余额为 109.85 亿元，货币资金充裕；此外，发行人已于 2023 年 4 月 18 日获批 80 亿用于“借新还旧”的小公募公司债【证监许可[2023]841 号】。

发行人主体评级为 AA+，是上海浦东新区国资委下属上海浦东开发(集团)有限公司的全资子公司，主要承担浦东新区土地开发与运营、基础设施建设等职责。2023 年度，发行人实现营业收入 39.66 亿元，净利润 26.22 亿元，盈利能力较强且具备可持续性。同时“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”均由上海浦东开发(集团)有限公司（AAA）提供担保增信。

未来“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”公司债券的回售或兑付本金预计拟通过续发新债的形式偿还，利息将通过发行人自有资金偿还。

---

（本页无正文，为《上海浦东土地控股(集团)有限公司“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“21 浦土 02”、“21 浦土 03”、“22 浦土 01”年度受托管理事务报告（2023 年度）》之盖章页）



2024 年 6 月 28 日