

债券名称：23 浦土 01

债券代码：115674.SH

债券名称：23 浦土 02

债券代码：240055.SH

债券名称：23 浦土 03

债券代码：240289.SH

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  
（2023 年度）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外发布的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

## 目录

第一章	本次公司债券概况 .....	4
第二章	债券受托管理人履行职责情况 .....	11
第三章	发行人 2023 年度经营情况及财务状况 .....	12
第四章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况 .....	15
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	17
第六章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析 .....	18
第七章	发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况 .....	20
第八章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	22
第九章	债券持有人会议召开情况 .....	23
第十章	发行人偿债能力和意愿分析 .....	24
第十一章	信用评级情况 .....	25
第十二章	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的 应对措施	26

## 第一章 本次公司债券概况

### 一、 发行人名称

中文名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司

英文名称：Shanghai Pudong Land Holding (Group) Co.,Ltd

### 二、 注册文件和注册规模

本次公司债券已经中国证监会 2023 年 4 月 18 日“证监许可(2023)841 号”文注册，公司获准向专业投资者公开发行面值总额不超过 80 亿元的公司债券。

2023 年 7 月 24 日，发行人成功发行 11.70 亿元上海浦东土地控股（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）（简称“23 浦土 01”）。2023 年 10 月 18 日，发行人成功发行 12.60 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（简称“23 浦土 02”）。2023 年 11 月 21 日，发行人成功发行 10.80 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（简称“23 浦土 03”）。

### 三、 本期债券的主要条款

**（一）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）**

1、发行人全称：上海浦东土地控股（集团）有限公司。

2、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）。

3、注册文件：发行人于 2023 年 4 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东土地控股（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕841 号），注册规模为不超过 80 亿元。

4、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 11.70 亿元（含 11.70 亿元），不设置超额配售。本期债券实际发行总额为 11.70 亿元。

- 5、债券期限：本期债券期限为 3 年。
- 6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率为 2.89%。
- 8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。
- 9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 24 日。
- 12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- 14、付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 7 月 24 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，顺延期间不另计息）。
- 15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。
- 16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
- 17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 7 月 24 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，顺延期间不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券由上海浦东开发（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。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：申万宏源证券有限公司和海通证券股份有限公司。

23、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

25、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## **（二）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（第二期）**

1、发行人全称：上海浦东土地控股（集团）有限公司。

2、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（第二期）。

3、注册文件：发行人于 2023 年 4 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东土地控股（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕841 号），注册规模为不超过 80 亿元。

4、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 12.60 亿元（含 12.60 亿元），

不设置超额配售。本期债券实际发行总额为 12.60 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率为 3.03%。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 10 月 18 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 10 月 18 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，顺延期间不另计息）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登

记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 10 月 18 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，顺延期间不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券由上海浦东开发（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。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：申万宏源证券有限公司和海通证券股份有限公司。

23、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

25、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### **（三）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（第三期）**

1、发行人全称：上海浦东土地控股（集团）有限公司。

2、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（第三期）。

3、注册文件：发行人于 2023 年 4 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东土地控股（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2023〕841 号），注册规模为不超过 80 亿元。

4、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 10.80 亿元（含 10.80 亿元），不设置超额配售。本期债券实际发行总额为 10.80 亿元。

5、债券期限：本期债券期限为 3 年。

6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券票面利率为 2.99%。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 11 月 21 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

14、付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 11 月 21 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，顺延期间不另计息）。

15、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 11 月 21 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，顺延期间不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券由上海浦东开发（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。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：申万宏源证券有限公司和海通证券股份有限公司。

23、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

25、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 第二章 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“23 浦土 01”、“23 浦土 02”、“23 浦土 03”的债券受托管理人，2023 年内按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，每年对发行人进行回访，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

公司债券发行后，国泰君安证券对债券专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付展开持续监督，定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序。2023 年度，国泰君安证券每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并于债券每次本息兑付日前至少 20 个工作日，对发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况进行监督。

2023 年度，国泰君安证券对“23 浦土 01”、“23 浦土 02”、“23 浦土 03”展开持续监测，对发行人舆情、债券价格波动、重大事项等予以关注，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2023 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。2023 年度，国泰君安证券遵照上海证券交易所相关要求开展了发行人相关债券的存续期信用风险排查工作。

2023 年度，国泰君安证券作为受托管理机构完成自身信息披露工作的开展。

### 第三章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

#### 一、发行人基本情况

中文名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司

英文名称：Shanghai Pudong Land Holding (Group) Co.,Ltd

注册地址：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

法定代表人：严炯浩

电话：021-68540077

传真：021-68548179

电子信箱：dong.jiayi@spldc.com

成立日期：1992 年 08 月 27 日

注册资本：440,000.00 万元人民币

统一社会信用代码：91310000132209324F

信息披露媒体：<http://www.sse.com.cn/>

主营业务：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）

#### 二、发行人 2023 年度经营情况

公司系上海市浦东新区国资委实际控制的全资企业，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自营土地开发、房产销售、经营性物业三大业务板块组成。

报告期内，公司营业收入为 39.66 亿元，较去年同期减少 12.23%，报告期内公司营业稳定。

公司主营业务情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2023 年度				2022 年度			
	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 (%)
房产销售	34.02	12.63	62.88	85.78	41.74	13.81	66.92	92.37
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	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>39.66</b>	<b>15.16</b>	<b>61.69</b>	<b>100.00</b>	<b>45.19</b>	<b>16.70</b>	<b>63.05</b>	<b>100.00</b>

### 三、 发行人 2023 年度财务状况

#### 1、 合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	677.59	559.07
负债合计	468.73	361.82
所有者权益合计	208.86	197.24
归属于母公司股东的权益合计	208.86	197.24

#### 2、 合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	39.66	45.19
营业利润	34.52	20.07

项目	2023 年度	2022 年度
利润总额	34.57	20.09
净利润	26.22	13.77
归属于母公司股东的净利润	26.22	13.77

### 3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	40.10	36.88
投资活动产生的现金流量净额	-3.95	-7.37
筹资活动产生的现金流量净额	-19.53	18.60

发行人 2023 年末资产总额为 677.59 亿元，其中发行人资产以流动资产为主，流动资产总计为 504.36 亿元，占总资产比重为 74.44%，主要集中于存货、其他应收款与货币资金；非流动资产为 173.22 亿元，主要由长期股权投资、投资性房地产和长期应收款构成。发行人 2023 年末资产总额较上年末增加 21.20%，主要系货币资金期末余额增长及存货期末余额增长所致。

发行人 2023 年末负债总额为 468.73 亿元，其中流动负债为 323.03 亿元，主要由合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成；非流动负债为 145.70 亿元，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。发行人 2023 年末负债总额较上年末增加 29.55%，主要系合同负债、长期借款以及应付债券增加所致。

2023 年末，发行人所有者权益为 208.86 亿元，较上年增加 5.89%，变动不大。

发行人 2023 年度营业收入 39.66 亿元，较去年同期减少 12.23%。发行人 2023 年度营业利润和利润总额分别为 34.52 亿元和 34.57 亿元，较上年同期分别增长 71.98%和 72.06%；2023 年度发行人净利润和归属于母公司股东的净利润均为 26.22 亿元，较上年同期增长幅度均为 90.47%，盈利水平有所提高。

## 第四章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

### 一、公司债券募集资金情况

发行人已在上海银行股份有限公司浦东分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及上海银行股份有限公司浦东分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

“23 浦土 01”合计发行人民币 11.70 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2023 年 7 月 24 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

“23 浦土 02”合计发行人民币 12.60 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2023 年 10 月 18 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

“23 浦土 03”合计发行人民币 10.80 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2023 年 11 月 21 日汇入发行人本期债券募集资金专户。

### 二、本次公司债券募集资金实际使用情况

#### （一）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）

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟将用于偿还公司债券。

截至报告期末，募集资金扣除发行费用后，已全部使用完毕，均用于偿还公司债券。

#### （二）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（第二期）

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟将用于偿还公司债券。

截至报告期末，募集资金扣除发行费用后，已全部使用完毕，均用于偿还公司债券。

### **（三）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（第三期）**

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟将用于偿还公司债券。

截至报告期末，募集资金扣除发行费用后，已全部使用完毕，均用于偿还公司债券。

### **三、本期公司债券募集资金使用核查情况**

#### **（一）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）**

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，募集资金用于偿还公司债券，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### **（二）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（第二期）**

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，募集资金用于偿还公司债券，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

#### **（三）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（第三期）**

经受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，募集资金用于偿还公司债券，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

### **四、公司债券募集资金使用披露情况**

经核查，截至本报告出具之日，“23 浦土 01”“23 浦土 02”、“23 浦土 03”募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露内容一致，未发现违规使用的情况。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人披露的定期报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
23 浦土 01	上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券中期报告（2023 年）	2023 年 8 月 31 日
23 浦土 01	上海浦东土地控股（集团）有限公司公司债券 2023 年半年度财务报告及附注	2023 年 8 月 31 日

报告期内，发行人未就本期债券披露临时公告、兑付兑息公告。

### 二、发行人信息披露业务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书等约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

## 第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

### 一、本期债券内外部增信机制

上海浦东开发（集团）有限公司为本期债券的担保人，经上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具信用评级报告综合评定，上海浦东开发（集团）有限公司主体信用等级为 AAA。截至报告期末，担保人经营情况、财务状况和资产质量良好，未发生影响其代偿能力的重大不利变化。担保人 2023 年度财务报告由大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了标准无保留意见的审计报告（大信审字[2024]第 31-00026 号），担保人主要财务数据如下：

单位：亿元，%

项目	2023 年 12 月 31 日
资产合计	1,190.99
归属于母公司股东的权益合计	373.16
负债合计	773.08
资产负债率	64.91
项目	2023 年度
营业收入	43.62
利润总额	30.83
归属于母公司股东净利润	22.79
经营活动产生的现金流量净额	36.83
投资活动产生的现金流量净额	-23.70
筹资活动产生的现金流量净额	20.71

### 二、债券偿债保障措施

（一）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）

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定并严格执行资金管理计划；3、聘请债券受托管理人；4、严格履行信息披露义务；5、偿债专项账户；6、其他保障措施。

2023 年度，发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至本报告出具日，上述内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日。

## **（二）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（第二期）**

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定并严格执行资金管理计划；3、聘请债券受托管理人；4、严格履行信息披露义务；5、偿债专项账户；6、其他保障措施。

2023 年度，发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至本报告出具日，上述内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日。

## **（三）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（第三期）**

本期债券偿债保障措施包括：1、设立专门的偿付工作小组；2、制定并严格执行资金管理计划；3、聘请债券受托管理人；4、严格履行信息披露义务；5、偿债专项账户；6、其他保障措施。

2023 年度，发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

截至本报告出具日，上述内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日。

## 第七章 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况

### 一、本期公司债券本息偿付情况

#### （一）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）

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。

截至本报告出具日，内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日。

#### （二）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（第二期）

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 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。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

截至本报告出具日，内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行，正常运作。截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日。

#### （三）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（第三期）

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 11 月 21 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 11 月 21 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

截至本报告出具日,内外部增信机制、偿债保障措施均有效执行,正常运作。  
截至本报告出具日,本期债券尚未到债券付息、兑付日。

## 二、本期债券偿债保障措施执行情况

2023 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券的相关偿债保障措施。

## 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

根据《募集说明书》和《受托管理协议》约定，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、在债券存续期间提高任意盈余公积金的比例和一般风险准备金的比例，以降低偿付风险；
- 2、不向公司股东分配利润；
- 3、暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 4、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第十章 发行人偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债能力分析

截至 2023 年末，发行人资产总额为 677.59 亿元，负债总额为 468.73 亿元，资产负债率为 69.18%，资产状况相对较好。“23 浦土 01”、“23 浦土 02”和“23 浦土 03”的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润，2023 度发行人实现营业收入 39.66 亿元，净利润 26.22 亿元，归属于母公司股东的净利润 26.22 亿元，发行人良好的盈利能力将为偿还债券本息提供保障。2023 年末发行人货币资金余额为 109.85 亿元，发行人自有货币资金是本期债券偿债应急保障方案的重要部分。

综上，2023 年度发行人偿债能力未出现重大不利变化。

### 二、发行人偿债意愿分析

#### （一）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）

截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

#### （二）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（第二期）

截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

#### （三）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（第三期）

截至本报告出具日，本期债券尚未到债券付息、兑付日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

## 第十一章 信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司通过对发行人主体长期信用状况和发行的公司债券进行跟踪评级，确定发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定，“23 浦土 01”、“23 浦土 02”、“23 浦土 03”的信用等级为 AAA。

作为公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

## 第十二章 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施

2023 年度，发行人未发生与偿债能力和增信措施有关的其他情况。

（本页无正文，为《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（2023 年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

