



内部编号: 2025060026

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。

本报告并非是某种决策的结论、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。本次跟踪评级的上一次债券（跟踪）评级有效期为上一次债券（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、出售或以其他方式外传。

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（2025）100049】

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
20 浦土 02	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2020 年 7 月 21 日		
20 浦土 03	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2020 年 7 月 27 日		
20 浦土 04	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2020 年 11 月 5 日		
22 浦土 01	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2022 年 7 月 28 日		
23 浦土 01	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2023 年 7 月 10 日		
23 浦土 02	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2023 年 9 月 25 日		
23 浦土 03	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2023 年 11 月 3 日		
24 浦土 01	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 6 月 26 日	AA+/稳定/AAA/2024 年 3 月 13 日		
24 浦土 02	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	-	AA+/稳定/AAA/2024 年 7 月 31 日		
24 浦土 03	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	-	AA+/稳定/AAA/2024 年 9 月 20 日		
24 浦土 04	AAA/稳定/AAA/2025 年 6 月 6 日	-	AA+/稳定/AAA/2024 年 11 月 28 日		

评级观点

主要优势：

- 有利的区域发展环境。浦东新区区位、政策优势显著，跟踪期内，区域经济保持稳步发展，“四个中心”核心功能优势不断增强，综合经济实力持续提升，为浦东土控经营发展提供了有利的外部环境。
- 业务地位增强。浦东土控主要负责浦东新区的土地和房产综合开发，2024 年最新定位为浦东新区主要城市更新主体，并无偿受让浦东新区国资委划入的其他 7 家征收公司股权，成为浦东新区全区房屋征收主体，区域地位较突出，能获得在土地资源等方面的政府支持。
- 经营业绩提升。2024 年浦东土控营业收入和毛利大幅增长，经营性业务利润显著提升，成为公司利润总额的最主要来源，公司利润水平对投资收益的依赖度下降，盈利稳定性有所增强。此外，2024 年末公司仍有大额预收售房款待结转，可为后续经营业绩提供较强支撑。
- 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，可进一步保障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。
- 债务扩张。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。
- 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，本评级机构考虑到浦东新区综合实力突出、公司业务地位增强和经营业绩提升等因素，决定调整公司主体信用等级为 AAA；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	2022 年	2023 年	2024 年
发行人母公司口径数据:			
货币资金（亿元）	62.47	88.80	51.28
刚性债务（亿元）	125.87	125.03	144.02
所有者权益（亿元）	181.37	192.69	207.37
经营性现金净流入量（亿元）	22.74	62.35	19.64
发行人合并口径数据及指标:			
总资产（亿元）	559.07	677.59	737.21
总负债（亿元）	361.82	468.73	511.70
刚性债务（亿元）	136.13	143.11	167.97
所有者权益（亿元）	197.24	208.86	225.51
营业收入（亿元）	45.19	39.66	129.19
净利润（亿元）	13.77	26.22	27.97
经营性现金净流入量（亿元）	36.88	40.10	-11.68
EBITDA（亿元）	23.37	37.32	35.63
资产负债率[%]	64.72	69.18	69.41
权益资本/刚性债务[%]	144.89	145.95	134.25
长短期债务比[%]	41.14	45.10	50.96
短期刚性债务现金覆盖率[%]	154.19	403.59	400.67
EBITDA/利息支出[倍]	4.23	6.26	6.81
EBITDA/刚性债务[倍]	0.17	0.27	0.23
担保人合并口径数据及指标:			
所有者权益[亿元]	401.12	417.91	433.38
权益资本/刚性债务[%]	145.85	134.36	122.07
担保比率[%]	3.99	3.83	1.85

注：发行人数据根据浦东土控经审计的 2022-2024 年财务数据整理、计算；担保人数据根据浦东开集团经审计的 2022-2024 年财务数据整理、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		1
	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			AAA
调整因素：(0)			
无。			
支持因素：(+1)			
① 该公司是浦东新区主要的土地综合开发和城市更新主体，同时负责全区房屋征收服务，在浦东新区城市建设发展中发挥着重要的作用。			
② 该公司由浦东新区国资委实际控制，可获得在土地资源等方面的政府支持。			

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经营方法与模型 FM-GG001（2024.06）

注：

个体信用级别：该公司 2024 年最新定位为浦东新区主要城市更新主体，并无偿受让浦东新区国资委划入的其他 7 家征收公司股权，成为浦东新区全区房屋征收主体，业务地位增强，个体信用级别由 aa 调整至 aa⁺。

主体信用级别：由于该公司业务地位增强，同时经营业绩提升，在浦东新区城市建设发展中发挥着重要的作用，公司主体信用级别由 AA⁺调整至 AAA。

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 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）、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）、2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）、2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）、2024 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（第四期）（分别简称“20 浦土 02”、“20 浦土 03”、“20 浦土 04”、“22 浦土 01”、“23 浦土 01”、“23 浦土 02”、“23 浦土 03”、“24 浦土 01”、“24 浦土 02”、“24 浦土 03”及“24 浦土 04”）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 2024 年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。

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%；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%；24 浦土 02 于 2024 年 8 月发行，发行金额为 5.90 亿元，发行利率为 2.25%；24 浦土 03 于 2024 年 10 月发行，发行金额为 7.80 亿元，发行利率为 2.45%；24 浦土 04 于 2024 年 12 月发行，发行金额为 6.00 亿元，发行利率为 2.00%。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 2025 年 4 月末，上述债券募集资金均已按约定用途使用完毕。

截至本评级报告出具日，该公司存续债券待偿本金余额合计为 74.81 亿元，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	债券本金余额
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
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
24 浦土 02	2024-08-16	5.90	5	2.25	2.25	5.90
24 浦土 03	2024-10-11	7.80	5	2.45	2.45	7.80
24 浦土 04	2024-12-13	6.00	3	2.00	2.00	6.00
合计	-	107.30	-	-	-	74.81

资料来源：浦东土控（截至本评级报告出具日）

数据基础

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对该公司 2022-2024 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，2023-2024 年会计师事务所均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。

2024 年，该公司新纳入合并范围子公司共 10 家，包括与上海新场建设发展有限公司共同出资设立上海开新创城房产置业发展有限公司（简称“开新创城公司”），公司持股比例为 90%，拟重点负责城中村改造项目的开发，目前在开发项目主要为新场城中村改造项目；新设全资子公司上海开莲置业有限公司，主要负责开发北蔡楔形绿地 C06-01 住宅项目开发；与保利城市建设服务有限公司共同出资设立上海浦家利城市建设服务有限公司，公司持股比例为 51%，拟拓展物业管理服务业务；此外，2024 年根据浦东新区政府关于新区土地储备征收管理体制优化的决策部署及新区国有企业改革深化提升的相关要求，浦东新区国资委将原属于其他区属国企的上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司等 7 家征收公司股权全部无偿划转至公司全资子公司上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司，公司成为浦东新区全区房屋征收服务主体。截至 2024 年末，公司纳入合并范围内的一级子公司共 10 家。

业务

浦东新区依托良好的基础设施条件以及政策、区位优势，形成了以现代服务业和高新技术产业为主的产业结构。近年浦东新区经济保持平稳发展，“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。该公司是浦东新区内主要的土地综合开发主体之一，2024 年公司无偿受让浦东新区其他 7 家征收公司股权，成为全区房屋征收主体，并作为浦东新区主要城市更新主体，开始开展城中村改造等项目建设，业务地位提升。跟踪期内，公司营业收入仍主要来源于房产销售业务，2024 年主要受益于多个房产项目竣工交付结转收入，公司营业收入实现大幅增长。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

2025 年第一季度，全球经济增长动能仍偏弱，美国发起的对等关税政策影响全球经济发展预期，供应链与贸易格局的重构为通胀治理带来挑战。欧元区的财政扩张和货币政策宽松有利于复苏态势延续，美联储的降息行动因“滞”和“涨”的不确定而趋于谨慎。作为全球的制造中心和国际贸易大国，我国面临的外部环境急剧变化，外部环境成为短期内经济发展的主要风险来源。

2025 年第一季度，我国经济增速好于目标，而价格水平依然低位徘徊，微观主体对经济的“体感”有待提升。工业和服务业生产活动在内需改善和“抢出口”带动下有所走强，信息传输、软件和信息技术服务，租赁和商务服务，以及通用设备，电气机械和器材，计算机、通信和其他电子设备，汽车，化工产业链下游等制造业表现相对突出。有以旧换新补贴的消费品增长较快，其余无政策支持的可选消费仍普遍偏弱，消费离全面回升尚有差距；大规模设备更新和“两重”建设发力，制造业投资保持较快增长，基建投资提速，而房地产投资继续收缩。出口保持韧性，关税政策的影响或逐步显现，对美国市场依赖度较高的行业存在市场转移压力。

在构建“双循环”发展新格局的大框架下，我国对外坚持扩大高水平对外开放，大力拓展区域伙伴关系，优化我国对外贸易区域结构；对内加大政策支持力度，建设全国统一大市场，全方位扩内需，培育壮大新质生产力，持续防范化解重点领域风险，以高质量发展的确定性应对外部不确定性。短期内，加紧实施更加积极有为的宏观政策对冲外部不利影响。央行采取适度宽松的货币政策，择机降准降息，创设新的结构性货币政策工具，支持科技创新、扩大消费、稳定外贸等；财政政策更加积极，地方政府债和超长期特别国债加快发行和资金使用，充分发挥财政资金的带动作用。

转型升级过程中，我国经济增长面临一定压力，而国际贸易形势变化会加深需求相对供给不足的矛盾，但在超常规逆周期调节和全面扩内需的支持下，2025 年有望维持经济增速稳定；加力扩围实施“两新”政策以及大力提振消费，有利于消费增速回升和制造业投资维持相对较快水平；房地产投资降幅收窄，城市更新改造、新型城镇基础设施建设及“两重”建设力度提升将带动基建投资增速逐渐企稳；因关税问题，出口面临的不确定性增

加，也会给部分产业带来压力。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。2023 年 7 月，中央提出制定实施一揽子化债方案，地方政府特殊再融资债券和金融资源债成为相对主要的化债方式。2024 年 11 月，近年来最大力度化债举措出台，主要体现为较大规模增加地方政府专项债务限额以置换存量隐性债务，并强化化债与发展并举，将有益于缓解地方财政及城投企业的化债压力。总体来看，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，政策端为债务周转仍留有空间。

2024 年，受益于一揽子化债政策，城投企业债券发行成本显著下降，期限结构优化，但在房地两市走弱，地方财政承压的背景下，城投企业非标债务负面舆情仍有发生，区域分化仍存。2025 年，在稳增长、防风险和促发展的政策基调下，随着更加积极有为的宏观政策实施，城投企业外部环境有望改善，且在化债求稳的政策意图下，短期内城投企业债务周转的安全性预期得到加强。同时，地方政府隐性债务严监管仍将延续，城投债发行审核或依旧严格，城投企业新增融资难度仍较大，且随着全口径债务监测机制建立，所受债务和融资管控将进一步加强。

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，近年来城投企业退平台和市场化转型步伐加快，退平台企业数量持续增加。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、造血能力及资产质量以保障可持续经营能力，可通过参与城市运营、提供公共服务、进行产业投资与运营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化，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

2024 年我国商品房交易呈惯性缩量状态，同比降幅维持两位数但呈现趋势性收敛。消化存量系近三年行业工作重点，5 月以来政策对于需求端的阶段性发力刺激，使得行业去化压力得到边际缓解和改善，但去化周期仍处于相对高位。房价方面，百城新房住宅均价缓慢微升同时呈现区域分化，高能级城市房价相对坚挺。实务工作量方面，年内行业仍呈收缩状态，新开工继续减量、施工放缓、竣工缩量。

展望 2025 年，政策强支撑下国内房地产市场筑底企稳预期有望进一步增强，但外部环境变化程度及相应的国内对冲政策力度大小，也会在一定程度上影响房地产市场短期走势。将财政与金融资源更多投向吸纳就业能力强的服务业等领域，显著改善就业与居民收入预期及各类市场主体经营预期，进而提升居民收入与房价匹配度，是实现国内房地产市场中期企稳和长期高质量发展的前提。老龄化和少子化带来的人口结构变化以及人口总量的递减趋势，将对国内房地产供需关系形成长期的总量抑制，人口流动因素则将持续分化各能级城市的房地产市场表现。预计在市场实现中期企稳后，我国将加速构建房地产发展新模式。

详见：《2024 年房地产行业信用回顾与 2025 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，背靠长江三角洲都市群，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 2024 年末，全区常住人口 578.58 万人，其中，外来常住人口 232.32 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。2024年，浦东新区实现地区生产总值1.78万亿元，同比增长5.3%，经济总量占上海全市的比重为32.9%，对上海市的经济贡献度高。以常住人口计算，2024年浦东新区人均地区生产总值为30.68万元，是人均国内生产总值的3.20倍。分产业看，2024年浦东新区实现第二产业增加值4121.92亿元，同比增长2.5%；实现第三产业增加值13612.85亿元，同比增长6.3%；三次产业结构为0.1:23.2:76.7，经济结构以第三产业为绝对主导，且区域内金融业发达，2024年浦东新区金融业增加值为4503.76亿元，同比增长8.8%。2025年第一季度，浦东新区实现地区生产总值4023.21亿元，同比增长6.5%。

图表 2. 近年浦东新区主要经济数据（单位：亿元、%）

指 标	2022 年		2023 年		2024 年		2025 年第一季度	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	16013.40	1.1	16715.15	4.8	17752.28	5.3	4023.21	6.5
人均地区生产总值（万元） ¹	27.70		28.76		30.68		-	
人均地区生产总值倍数（倍） ²	3.23		3.22		3.20		-	
全社会固定资产投资	3025.06	11.4	3452.48	14.1	3730.20	5.0	-	-
社会消费品零售总额	3599.53	-6.1	4090.71	13.6	3866.19	-5.5	663.33	-5.5
进出口总额	24636.91	3.2	25759.04	4.7	26076.38	1.2	5979.06	-7.0
居民人均可支配收入（万元）	8.41	4.1	9.10	8.2	9.52	4.6	-	-

资料来源：浦东新区政府网站

固定资产投资方面，2024年浦东新区完成固定资产投资3730.20亿元，同比增长5.0%。从主要投资领域来看，城市基础设施投资增长22.2%，工业投资增长4.2%，房地产开发投资下降2.2%。消费方面，2024年浦东新区消费需求有所下降，全年实现社会消费品零售总额3866.19亿元，同比下降5.5%。浦东新区经济外贸依存度高，2024年全区进出口总额为2.61万亿元，同比增长1.2%。

房地产及土地市场方面，2024年，浦东新区商品房销售面积仍持续下降，土地成交总价仍处于低位，整体市场表现不理想。2024年，浦东新区商品房销售面积为398.72万平方米，同比下降7.3%，其中，住宅销售面积为329.83万平方米，同比下降7.8%。同期，全区土地成交面积为277.16万平方米，同比增长3.4%；土地成交总价为348.97亿元，与上年基本持平。

图表 3. 近年浦东新区土地市场交易情况

指标	2022 年	2023 年	2024 年
土地成交总面积（万平方米）	381.12	268.03	277.16
其中：住宅用地	114.51	37.07	25.86
综合用地（含住宅）	38.30	32.38	4.05
商业/办公用地	17.75	19.88	90.99
工业用地	163.32	135.82	100.07
其它用地	47.24	42.88	56.19
土地成交总价（亿元）	693.83	348.50	348.97
其中：住宅用地	460.35	213.31	222.33
综合用地（含住宅）	131.13	63.08	16.48
商业/办公用地	58.84	16.10	75.31
工业用地	27.66	25.98	14.89

¹ 根据当期地区生产总值/期末常住人口计算所得。

² 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	2022 年	2023 年	2024 年
其它用地	15.85	30.03	19.96
土地成交均价（元/平方米）	18205	13002	12591
其中：住宅用地	40203	57546	85977
综合用地（含住宅）	34234	19480	40744
商业/办公用地	33156	8098	8277
工业用地	1693	1913	1488
其它用地	3355	7003	3552

资料来源：CREIS 中指指数

一般公共预算收支方面，2024 年浦东新区一般公共预算收入略有增长，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 1308.66 亿元，同比增长 0.6%，其中，税收收入为 1205.21 亿元，同比下降 3.2%；税收比率³为 92.09%，较上年下降 3.57 个百分点。从税收收入来源来看，2024 年增值税和企业所得税仍为浦东新区的前两大税种，土地增值税超过个人所得税成为全区的第三大税种，2024 年浦东新区增值税、企业所得税、土地增值税、个人所得税和契税分别为 365.93 亿元、270.81 亿元、166.04 亿元、155.82 亿元和 62.46 亿元，占税收收入的比重分别为 30.36%、22.47%、13.78%、12.93%和 5.18%。同期，浦东新区一般公共预算支出为 1538.28 亿元，同比下降 2.9%，一般公共预算自给率⁴较上年上升 2.93 个百分点至 85.07%。政府性基金预算收支方面，2024 年浦东新区以国有土地使用权出让收入为主政府性基金预算收入仍持续下降，全年全区实现政府性基金预算收入 499.74 亿元，同比下降 20.6%；同期，全区政府性基金预算支出为 408.11 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维持相对稳定，政府债务负担较轻。2024 年末，浦东新区政府债务余额为 786.87 亿元，其中，一般债务余额为 502.67 亿元，是其 2024 年一般公共预算收入的 0.38 倍；专项债务余额为 284.20 亿元，是其 2024 年政府性基金预算收入的 0.57 倍。浦东新区金融资源丰富，区属国有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	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）
一般公共预算收入	1192.49	1300.81	1308.66
其中：税收收入	1113.39	1244.46	1205.21
一般公共预算支出	1706.04	1583.64	1538.28
政府性基金预算收入	701.59	629.60	499.74
其中：国有土地使用权出让收入	667.26	586.56	472.18
政府性基金预算支出	848.05	612.36	408.11
政府债务余额	788.98	780.67	786.87

资料来源：浦东新区政府网站

2. 业务运营

（1）业务地位

该公司以往年度主要负责浦东新区的土地和房产综合开发，2024 年定位为浦东新区主要城市更新主体，并已于 2024 年下半年开始开展城中村改造等项目建设，此外，2024 年根据浦东新区政府关于新区土地储备征收管理体制优化的决策部署及新区国有企业改革深化提升的相关要求，浦东新区国资委将原属于其他区属国企的 7 家征收公司股权全部无偿划转至公司，公司成为全区房屋征收主体，整体业务地位有所提升。

（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，2024 年末为 737.21 亿元，较上年末增

³ 税收比率=税收收入/一般公共预算收入*100%。

⁴ 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%。

长 8.80%。公司营业收入仍主要来源于房产销售业务，2024 年受益于多个房产项目竣工交付结转收入，公司营业收入同比大幅增长 225.73%至 129.19 亿元。

图表 5. 公司资产及营业收入规模（单位：亿元、%）

指标	2022 年（末）		2023 年（末）		2024 年（末）	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
总资产	559.07	-	677.59	-	737.21	-
营业收入	45.19	100.00	39.66	100.00	129.19	100.00
其中：土地开发	0.26	0.57	0.85	2.15	0.00 ⁵	0.00
房产销售	41.74	92.37	34.02	85.78	123.82	95.84
经营性物业	2.31	5.10	3.31	8.36	3.02	2.34
其他业务	0.88	1.96	1.47	3.71	2.35	1.82

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	162.94	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	178.04	-

资料来源：浦东土控

近年该公司不主动转让土地，土地开发业务收入以政府收购地块补偿收入为主，规模相对有限，2024 年，公司实现土地开发收入 0.99 万元。目前，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 年末，公司已投入 162.94 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 15.60 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	2.69
张家浜楔形绿地绿化工程四期	41.22	4.99	2.25
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	9.48
合计	171.48	43.06	15.60

资料来源：浦东土控

B. 房产销售业务

2024 年受益于江南里、C1e-01/C1e-06 地块商住、北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房和北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房等多个房产项目竣工交付结转收入，加之整体出售了 1111 号商办楼，该公司房产销售收入同比大幅增长 263.93%至 123.82 亿元，但业务毛利率较上年大幅下降 28.60 个百分点至 34.28%，主要系 2023 年房产销售收入主要来

⁵ 为 0.99 万元。

源于金桥通四商品住宅项目，该项目因土地成本较低等因素影响，毛利率较高，2024 年公司房产销售毛利率回归至常规水平。

房产项目销售方面，截至 2024 年末，该公司房产销售项目共 15 个，包括 5 个商业性房产项目和 10 个保障性房产项目，合计已投资 217.71 亿元，累计已实现销售额 481.04 亿元，已结转收入 228.40 亿元。整体来看，公司在售房产项目去化情况良好，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	已完工	15.36	6.62	5.02	72.77	63.68	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	41.71	10.44	10.44	94.52	27.35	94.52
团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅	商品房	在建	29.75	8.39	7.48	85.94	-	76.97
周浦镇 08 单元 03-09 配套安置房	动迁安置房	已完工	7.83	6.74	5.82	7.43	7.10	7.10
大团 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房	动迁安置房	已完工	3.59	4.87	4.42	3.84	3.84	3.35
宣桥 01-03 地块保障房	保障房	在建	8.04	10.24	9.68	9.10	-	7.27
新场 PDS2-0101 单元 02-01 动迁安置房	动迁安置房	在建	3.65	6.23	4.69	4.41	-	3.53
新场 02-05 地块安置房	动迁安置房	在建	5.39	6.79	6.67	7.22	-	4.65
北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房	动迁安置房	在建	11.82	8.28	7.55	12.22	10.93	10.93
北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房	动迁安置房	在建	13.89	5.72	3.91	12.45	-	9.96
北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房	动迁安置房	在建	4.32	2.86	2.44	3.95	3.62	3.62
北蔡鹏海 15(c)-04 地块安置房	动迁安置房	在建	26.57	11.41	11.08	35.32	-	1.83
周浦镇 PDZP-01 单元 09-01 地块动迁安置房	动迁安置房	在建	13.76	9.84	5.56	12.46	-	2.35
合计	-	-	217.71	113.44	99.77	481.04	228.40	418.26

资料来源：浦东土控

房产项目建设方面，截至 2024 年末，该公司在建宣桥 01-03 地块保障房等 11 个保障性房产项目，项目预计总投资合计为 181.93 亿元，累计已投资合计为 121.54 亿元；在建张家浜楔形块绿地 C1e-01/C1e-06 地块商住等 5 个商业性房产项目，项目预计总投资合计为 293.49 亿元，累计已投资合计为 171.13 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，截至 2024 年末，公司拟建北蔡楔形绿地 C06-01 地块住宅项目，规划建筑面积 5.95 万平方米，预计总投资 27.32 亿元，截至 2024 年末已投资为 19.63 亿元，为拿地成本，预计将于 2025 年开工。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
保障性房产项目：					
宣桥 01-03 地块保障房	保障房	10.24	12.94	8.04	2020 年-2025 年
新场 PDS2-0101 单元 02-01 动迁安置房	动迁安置房	6.23	6.28	3.65	2021 年-2025 年
北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房	动迁安置房	2.90	4.97	4.32	2021 年-2025 年
北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房	动迁安置房	10.32	13.97	11.82	2021 年-2025 年
北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房	动迁安置房	7.36	17.43	13.89	2022 年-2025 年
新场 02-05 地块安置房	动迁安置房	9.10	8.89	5.39	2022 年-2025 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
北蔡鹏海 15(c)-04 地块安置房	动迁安置房	11.74	37.10	26.57	2023 年-2026 年
周浦镇 PDZP-01 单元 09-01 地块动迁安置房	动迁安置房	12.94	22.59	13.76	2023 年-2026 年
北蔡御桥 Z000901 单元 14(c)-08 地块	动迁安置房	9.08	21.62	14.76	2024 年-2027 年
北蔡御桥 Z000901 单元 14(d)-08 地块	动迁安置房	7.26	16.46	11.18	2024 年-2027 年
新场 C-13 地块征收安置房	动迁安置房	16.61	19.68	8.16	2024 年-2027 年
小计	-	103.78	181.93	121.54	-
商业性房产项目:					
张家浜楔形块绿地 C1e-01/C1e-06 地块商住	住宅、商业	14.66	59.63	41.71	2020 年-2025 年
团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅	商品房	8.76	40.90	29.75	2021 年-2025 年
临港 H07-08、I05-04 地块	商品房	9.90	28.20	20.70	2022 年-2026 年
碧云绿地 c2c-04/c2d-01 住宅地块	商品房	15.49	65.00	33.01	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	45.96	2023 年-2025 年
小计	-	71.38	293.49	171.13	-
合计	-	175.16	475.42	292.67	-

资料来源：浦东土控

此外，2022 年和 2023 年该公司还以参股方式分别参与了海港中心和祝桥老镇社区 PDS7-0101 单元 H-21 地块（简称“祝桥老镇项目”）的开发。其中，海港中心项目开发主体为公司与上海海港新城房地产有限公司合资设立的上海港城世纪经济发展有限公司（简称“港城世纪公司”），公司对港城世纪公司的持股比例为 40.00%；海港中心位于临港区域，项目类型为商业和住宅，规划建筑面积 48.48 万平方米，预计总投资 65.93 亿元，截至 2024 年末公司对港城世纪公司的股权出资为 8.00 亿元，同时以往来拆借的形式向港城世纪公司拆出资金本息合计 4.36 亿元。祝桥老镇项目开发主体为公司、上海金桥出口加工区房地产发展有限公司和上海外高桥集团股份有限公司合资设立的上海耘桥置业有限公司（简称“耘桥置业”），公司对耘桥置业的持股比例为 25.00%；祝桥老镇项目位于祝桥镇，项目类型为住宅，规划建筑面积 14.65 万平方米，预计总投资 38.16 亿元，截至 2024 年末公司对耘桥置业的股权出资为 6.00 亿元。上述对合作开发房产项目公司的投资和拆借款均将通过相关项目完工后租售实现收益或回款。

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。2024 年，主要受物业租赁市场景气度较低及竞争较激烈等因素影响，公司经营性物业收入同比下降 8.87%至 3.02 亿元，业务毛利率较上年下降 7.79 个百分点至 31.45%。截至 2024 年末，公司主要经营性物业包括 333 世纪大厦、慧智云璟公寓、龙阳广场、东旭晶座和海麒大厦等，合计可租赁面积为 19.55 万平方米，已租赁面积为 17.22 万平方米。

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 (%)	每平米日 租金价格 (元)
333 世纪大厦	2022 年	29512.01	6997.29	78.50	7.69
	2023 年	26877.00	6465.00	71.07	7.30
	2024 年	23257.30	5849.17	60.07	6.93
慧智云璟公寓	2022 年	63891.72	6119.84	95.56	2.68
	2023 年	63703.36	6282.00	95.28	2.81
	2024 年	62178.97	6364.00	93.00	2.85
龙阳广场 (原万邦广场)	2022 年	47376.30	2461.19	100.00	1.68
	2023 年	47376.30	2461.19	100.00	1.76
	2024 年	47376.30	2586.85	100.00	1.85
东旭晶座 (原东旭日升大楼)	2022 年	14330.78	452.01	100.00	2.50
	2023 年	14330.78	1149.00	100.00	2.63
	2024 年	14330.78	1096.53	100.00	2.63

项目名称	年份	租赁面积 (平方米)	租金收入 (万元)	出租率 (%)	每平米日 租金价格 (元)
海麒大厦	2022 年	23841.63	2528.00	81.95	2.65
	2023 年	26020.94	2754.00	89.42	2.90
	2024 年	25066.31	2834.00	86.14	2.65

资料来源：浦东土控

项目建设方面，截至 2024 年末，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 122.73 亿元。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 年末公司在建物业项目情况（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
张家浜楔形绿地 C1b-02 商业办公	13.31	55.71	33.75	2021 年-2026 年
张家浜楔形绿地 C1b-06 商业办公	3.51	10.20	10.03	2021 年-2025 年
张家浜楔形绿地 C1c-01 商业办公	11.59	49.07	32.75	2021 年-2026 年
张家浜楔形绿地 C1c-05 商业办公	5.54	15.45	15.63	2021 年-2025 年
碧云绿地 B7-09 混合地块	13.78	55.50	30.57	2023 年-2025 年
合计	47.73	185.93	122.73	-

资料来源：浦东土控

此外，该公司还以参股方式参与了保利浦开金融中心的开发，开发主体为公司与上海保利建霖房地产有限公司合资设立的上海天艺文化投资发展有限公司（简称“天艺公司”），公司对天艺公司的持股比例为 42.00%；保利浦开金融中心位于花木镇，项目类型为商业和办公，规划建筑面积 38.93 万平方米，预计总投资 56.00 亿元，截至 2024 年末公司对天艺公司的账面投资余额为 33.21 亿元，投资收益将通过项目完工后出租经营方式实现。

D. 房屋征收及城市更新

2024 年该公司无偿受让浦东新区国资委划转的 7 家征收公司股权，成为全区房屋征收服务主体，受益于此，公司征收劳务及管理费收入同比大幅增长 233.44%至 1.90 亿元，业务毛利率较上年上升 10.77 个百分点至 21.88%。业务模式方面，公司通过与浦东新区征储中心或街镇（用地单位）等签订委托实施合同，开展对征收范围内房屋补偿具体事宜，为征收项目提供综合服务，包括摸底调查、制订补偿方案、与被补偿人协商补偿事宜并签订补偿协议、协助实施补偿工作及支付补偿费用、办理安置房入户等相关工作。

此外，根据浦东新区对区属国企的最新功能定位，该公司定位为浦东新区主要城市更新主体。公司下属开新创城公司已于 2024 年 12 月开工建设新场城中村改造项目，项目预计总投资 37.72 亿元，截至 2024 年末已投资 13.91 亿元，预计将于 2029 年完工。

财务

跟踪期内，主要由于刚性债务和其他应付款增加，该公司负债总额有所增长，但受益于自身经营利润积累，公司所有者权益亦保持稳步增长，资产负债率维持相对稳定，且剔除合同负债-预收售房款的因素影响，公司实际负债经营程度仍处于合理水平。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。2024 年公司营业毛利大幅增长，加之期间费用下降，经营性业务利润显著提升，成为公司利润总额的最主要来源，公司利润水平对投资收益的依赖度下降，盈利稳定性有所增强。

1. 财务杠杆

跟踪期内，该公司资产负债率维持相对稳定，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处于合理水平。2024 年末，公司资产负债率为 69.41%，较上年末上升 0.23 个百分点，剔除合同负债-预收售房款后的资产负债率为 59.74%，较上年末上升 1.79 个百分点。由于刚性债务增幅相对较大，公司所有者权益对刚

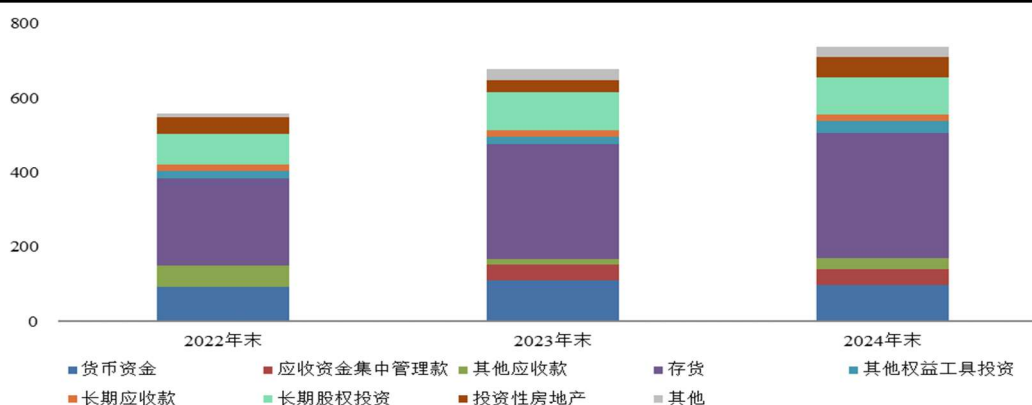
性债务的覆盖率有所下降，但仍维持在较高水平。2024 年末，公司权益资本与刚性债务比率为 134.25%，较上年末下降 11.70 个百分点。

(1) 资产

随着土地和房产等项目的持续投入，该公司资产总额稳步增长，2024 年末为 737.21 亿元，较上年末增长 8.80%。公司资产仍以流动资产为主，2024 年末流动资产占资产总额的比重为 71.92%。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，2024 年末占流动资产的比重分别为 63.36%、18.43%、7.94%和 5.93%。其中，存货余额为 335.94 亿元，较上年末增长 8.50%，主要为土地和房产项目开发成本；货币资金余额为 97.74 亿元，较上年末下降 11.02%，其中，受限资金 3.97 亿元，主要为商品房项目预售资金监管；应收资金集中管理款 42.09 亿元，较上年末增长 0.31%，全部为应收股东浦东开发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；其他应收款余额为 31.42 亿元，较上年末大幅增长 95.38%，增量主要来源于开新创城公司应收政府方针对新场城中村改造项目的房屋征收补偿款等合计 13.91 亿元以及 2024 年新纳入合并范围的征收公司对原股东的资金归集款 6.63 亿元，账龄均为 1 年以内，除上述增量之外，2024 年末公司其他应收款主要还包括应收港城世纪公司借款本息 4.36 亿元和应收上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（简称“前滩国际”）的土地开发代垫款 2.33 亿元，账龄分别为 4 年以内和 5 年以上。此外，2024 年末，公司持有待售资产因 1111 号商办楼已出售而降为零；应收账款较上年末增加 5.22 亿元至 7.39 亿元，主要系当期结转的安置房项目暂未回款所致。

该公司非流动资产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，2024 年末占非流动资产的比重分别为 48.01%、26.42%、14.78%和 8.89%。其中，长期股权投资为 99.37 亿元，较上年末下降 1.27%，当期变动主要体现为通过将拆出资金转为股权投资的方式新增对耘桥置业投资 6.00 亿元，以及前滩国际权益法下确认投资收益 3.18 亿元和发放现金股利 10.00 亿元，期末公司主要投资对象包括前滩国际、天艺公司、港城世纪公司和耘桥置业，投资余额分别为 52.21 亿元、33.21 亿元、7.95 亿元和 6.00 亿元；投资性房地产余额为 54.69 亿元，主要为公司持有的经营性物业资产，较上年末大幅增长 71.40%，主要系部分经营性物业完工转入所致；其他权益工具投资余额为 30.60 亿元，较上年末大幅增长 64.75%，主要系公司以 9.90 亿元成本认购了上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司（简称“陆家嘴”）定向增发的人民币普通股 1.22 亿股，成为陆家嘴第二大股东，认购资金来源于前滩国际当期发放的现金股利，2024 年末公司对陆家嘴的持股比例为 2.43%，账面以公允价值计量的投资余额为 12.03 亿元，除对陆家嘴的投资外，公司其他权益工具投资还包括对浦东轨交的投资 18.00 亿元；长期应收款余额为 18.41 亿元，较上年末增长 0.26%，仍全部为应收浦东土储中心政府回购项目款，暂无明确回款安排。

图表 12. 公司资产构成情况（单位：亿元）



注：根据浦东土控提供的数据整理、绘制

资产受限方面，截至 2024 年末，该公司受限资产账面价值合计 73.31 亿元，主要包括因项目贷款而抵押的存货以及因发行资产支持专项计划而抵押的投资性房地产-333 世纪大厦和慧智云璟公寓，受限账面价值分别为 52.23 亿元和 17.12 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 15.55%和 31.30%，整体资产受限度较低。此外，公司受限货币资金余额为 3.97 亿元，主要为商品房项目预售资金监管；受限固定资产余额为 4.07 万元，为二级子公司上海储地园艺有限公司因诉讼而被执行的车辆资产。

图表 13. 截至 2024 年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	3.97	4.06	商品房项目预售资金监管等
存货	52.23	15.55	借款抵押
投资性房地产	17.12	31.30	资产支持专项计划抵押资产
固定资产	0.00 ⁶	0.02	诉讼被执行资产
合计	73.31	-	-

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稳步增长，但另一方面，由于权益资本增量主要来源于未分配利润，公司权益资本稳定性持续弱化。2024 年末，公司所有者权益为 225.51 亿元，较上年末增长 7.97%，其中，实收资本为 44.00 亿元；资本公积为 74.89 亿元，较上年末增加 0.60 亿元，主要系无偿受让 7 家征收公司股权所致；未分配利润为 85.28 亿元，较上年末增长 14.72%。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为 52.72%，较上年末下降 3.92 个百分点。公司会根据浦东新区国资委的要求向股东分配利润，2024 年分配现金股利为 14.30 亿元。

（3）负债

跟踪期内，主要由于刚性债务和其他应付款增加，该公司负债总额有所增长，2024 年末为 511.70 亿元，较上年末增长 9.17%。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制。2024 年末，公司长短期债务比为 50.96%，较上年末上升 5.86 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、长期应付款和应交税费，2024 年末占负债总额的比重分别为 34.97%、32.83%、18.82%、3.77%和 3.15%。其中，合同负债余额为 178.94 亿元，较上年末下降 1.66%，主要为预收售房款，期末预收售房款为 177.10 亿元；刚性债务余额为 167.97 亿元，较上年末增长 17.38%；其他应付款余额为 96.31 亿元，较上年末增长 33.61%，主要系因无偿受让 7 家征收公司股权而对上海市浦东房屋征收事务中心和浦东新区土地储备中心的暂收拆迁款增加所致，期末，公司其他应付款中应付浦开集团股利 8.30 亿元、往来及借款 29.82 亿元，其余主要为土地开发和房产等项目暂收款；长期应付款余额为 19.28 亿元，较上年末下降 3.64%，主要为征地吸劳基金 13.04 亿元和地块前期开发费 5.55 亿元；应交税费余额为 16.12 亿元，较上年末下降 34.08%，主要系缴纳土地增值税所致，期末主要为应交土地增值税 10.62 亿元和企业所得税 5.00 亿元。

跟踪期内，该公司刚性债务有所增长，增量债务主要来源于银行长期借款。2024 年末，公司刚性债务余额为 167.97 亿元，较上年末增长 17.38%，其中，短刚性债务余额为 25.03 亿元。公司刚性债务主要集中于银行借款和应付债券（含一年内到期），2024 年末余额分别为 86.39 亿元和 80.81 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 19.71 亿元。公司长期借款方式包括保证借款和抵押借款，2024 年末借款余额分别为 61.31 亿元和 20.83 亿元，借款利率区间为 2.00%-4.01%，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，截至本评级报告出具日，公司存续债券待偿本金余额合计为 74.81 亿元，存续债券当期票面利率区间为 2.00%-3.03%，存续债券概况详见图表 1。从偿债主体来看，公司刚性债务主要集中于本部，2024 年末公司本部刚性债务余额为 144.02 亿元，占同期末合并口径刚性债务余额的比重为 85.74%。

2. 偿债能力

（1）现金流量

2024 年由于营业收入主要来源于预收售房款结转，该公司营业收入现金率大幅降低，同时经营活动现金流受房地产项目开发投入及税费支出相对较多等因素影响转为净流出。2024 年，公司营业收入现金率为 94.58%，较上年下降 312.40 个百分点，经营活动产生的现金流量净额为-11.68 亿元。投资活动现金流方面，2024 年主要受经

⁶ 为 4.07 万元。

营性物业建设投入相对较大影响，公司投资活动现金流仍呈净流出，净流出规模为 11.12 亿元，其中，2024 年公司收到其他与投资活动有关的现金 18.20 亿元，为因无偿受让 7 家征收公司而带入的现金。同期，公司筹资活动产生的现金流量净额为 7.19 亿元。

（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，2024 年受益于房产销售毛利大幅增长，公司营业毛利相应增长，但综合毛利率大幅下降、回归至常规水平。2024 年，公司营业毛利为 43.69 亿元，同比大幅增长 78.29%，其中，房产销售业务毛利为 42.45 亿元，同比增长 98.42%，占营业毛利的比重为 97.16%；综合毛利率为 33.82%，较上年下降 27.97 个百分点，主要系 2023 年确认收入的金桥通四商品住宅项目因土地成本较低等因素影响，毛利率较高。

2024 年该公司期间费用主要因财务费用下降而有所下降，同时受益于营业收入大幅增长，期间费用率进一步降低。2024 年，公司期间费用为 1.83 亿元，同比下降 4.54%，其中，管理费用和销售费用同比分别增长 26.71%和 168.61%至 1.56 亿元和 0.92 亿元；财务费用较上年减少 0.99 亿元至-0.65 亿元，主要系列入财务费用的利息支出因融资成本降低等因素大幅减少、同时利息收入仍保持增长所致。同期，公司期间费用率为 1.42%，较上年下降 3.42 个百分点。此外，2024 年公司确认投资收益 3.13 亿元，仍主要来源于对前滩国际权益法下确认的投资收益 3.18 亿元，较上年大幅下降，主要系 2023 年前滩国际的大额收益主要因其处置股权资产而产生，不具有可持续性；确认公允价值变动收益 0.74 亿元，主要来源于持有的中国太平洋保险集团（股份）有限公司的股价波动；经对历史遗留款项进行清理，转回其他应收款坏账损失 0.39 亿元。上述因素综合影响下，2024 年利润总额和净利润分别为 33.82 亿元和 27.97 亿元，同比分别下降 2.19%和增长 6.67%。整体来看，2024 年受益于营业毛利大幅增长，加之期间费用下降，公司经营性业务利润已成为公司利润总额的最主要来源，盈利稳定性有所增强。

（3）偿债能力

2024 年由于利润总额和列入财务费用的利息支出下降，该公司 EBITDA 同比下降 4.53%至 35.63 亿元，但另一方面，受益于利息支出减少，公司 EBITDA 对利息支出的覆盖倍数上升至 6.81 倍。2024 年受房地产项目开发投入及税费支出相对较多等因素影响，公司经营性现金流和非筹资性现金流均转为净流出，现金流对债务偿付的保障程度有所弱化。

2024 年末，该公司流动比率为 156.43%，与上年末基本持平。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，公司现金比率和短期刚性债务现金覆盖率分别为 29.59%和 400.67%。

图表 14. 公司偿债能力主要指标情况

指标名称	2022 年（末）	2023 年（末）	2024 年（末）
EBITDA/利息支出（倍）	4.23	6.26	6.81
EBITDA/刚性债务（倍）	0.17	0.27	0.23
经营性现金净流入与流动负债比率（%）	18.09	13.84	-3.53
经营性现金净流入与刚性债务比率（%）	26.82	28.72	-7.51
非筹资性现金净流入与流动负债比率（%）	14.47	12.48	-6.89
非筹资性现金净流入与刚性债务比率（%）	21.46	25.89	-14.65
流动比率（%）	154.15	156.14	156.43
现金比率（%）	36.91	34.58	29.59
短期刚性债务现金覆盖率（%）	154.19	403.59	400.67

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 年末，公司共获得银行授信总额为 231.98 亿元，其中尚未使用授信额度 144.59 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 8 月，该公司原财务负责人方斌因退休而离任，新任财务负责人为樊鸿伟。除此之外，跟踪期内，公司在股权结构、法人治理结构和组织架构等方面均无变化。截至 2024 年末，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 1 名监事缺位情况。

2. 表外因素

截至 2025 年 3 月末，该公司无对外担保和重大未决诉讼。

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

2024 年，该公司关联交易涉及企业包括股东、联营企业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服务、接受关联企业提供的绿化养护和土地看管等服务以及与关联企业因资金拆借而产生的利息收支，关联交易定价以协商为主，2024 年上述关联交易金额分别为 0.40 亿元、0.38 亿元和 0.58 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 0.13 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 0.29 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，2024 年公司作为出租方发生的关联租赁收益为 375.36 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，2024 年末担保金额合计为 302.15 亿元。关联应收款项方面，2024 年末公司应收关联方款项余额合计为 50.29 亿元，主要包括应收浦东轨交的资金集中管理款 42.09 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 4.36 亿元和 2.33 亿元；关联应付款项方面，2024 年末公司应付关联方款项余额合计为 41.45 亿元，主要为应付浦开集团股利 8.30 亿元、往来及借款 29.82 亿元。

根据该公司提供的股东浦开集团、公司本部和子公司上海浦东地产有限公司 2025 年 4 月 27 日的《企业信用报告》，上述主体无未结清欠息、关注类借款等征信异常记录。根据 2025 年 5 月 25 日国家企业信用信息公示系统、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、信用中国等信息查询结果，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，是浦东新区主要的土地综合开发和城市更新主体，同时负责全区房屋征收服务，在浦东新区城市建设发展中发挥着重要的作用，可获得在土地资源等方面的政府支持。

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，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。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付，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。

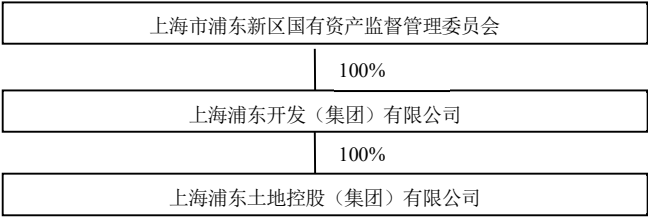
经本评级机构评定，浦开集团的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。浦开集团为所跟踪债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证，可进一步保障债券本息偿付的安全性。

跟踪评级结论

综上，考虑到浦东新区综合实力突出、浦东土控业务地位增强和经营业绩提升等因素，本评级机构调整公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次跟踪债券均由浦开集团提供担保，维持债券信用等级为 AAA。

附录一：

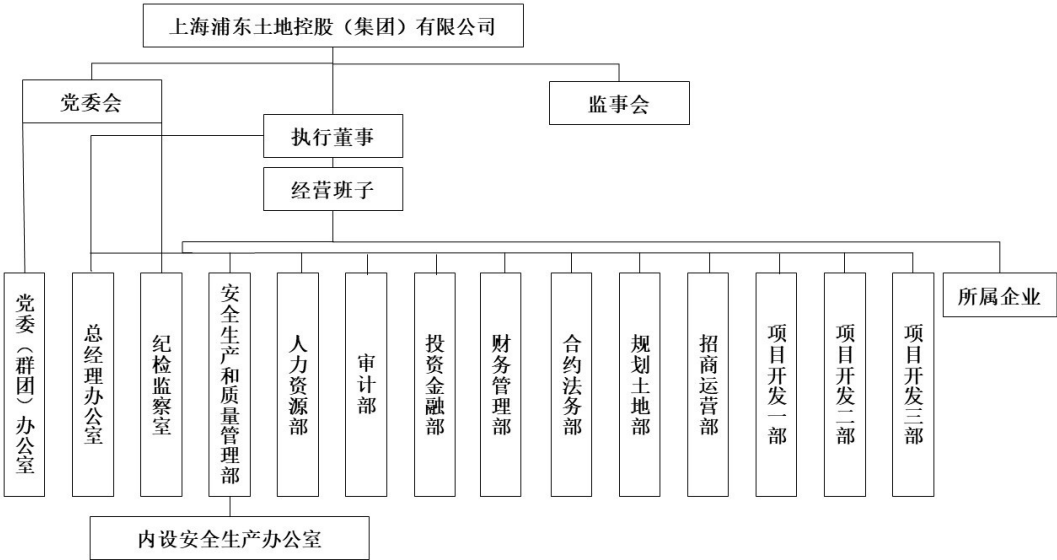
公司与实际控制人关系图



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	2024 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	595.08	207.37	111.01	27.38	19.64	母公司口径
上海浦东地产有限公司	浦东地产	100	房地产开发	129.83	21.86	15.40	0.43	2.02	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）	2024 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）
成都天府新区投资集团有限公司	1706.45	593.37	65.23	114.95	6.54	33.64
佛山市建设发展集团有限公司	660.98	178.06	73.06	409.34	0.68	-8.49
上海浦东土地控股（集团）有限公司	737.21	225.51	69.41	129.19	27.97	-11.68

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]	2022 年	2023 年	2024 年
资产总额[亿元]	559.07	677.59	737.21
货币资金[亿元]	92.77	109.85	97.74
刚性债务[亿元]	136.13	143.11	167.97
所有者权益[亿元]	197.24	208.86	225.51
营业收入[亿元]	45.19	39.66	129.19
净利润[亿元]	13.77	26.22	27.97
EBITDA[亿元]	23.37	37.32	35.63
经营性现金净流入量[亿元]	36.88	40.10	-11.68
投资性现金净流入量[亿元]	-7.37	-3.95	-11.12
资产负债率[%]	64.72	69.18	69.41
长短期债务比[%]	41.14	45.10	50.96
权益资本与刚性债务比率[%]	144.89	145.95	134.25
流动比率[%]	154.15	156.14	156.43
速动比率[%]	62.65	60.22	57.31
现金比率[%]	36.91	34.58	29.59
短期刚性债务现金覆盖率[%]	154.19	403.59	400.67
利息保障倍数[倍]	3.94	6.04	6.57
有形净值债务率[%]	184.14	225.35	228.05
担保比率[%]	—	—	—
毛利率[%]	62.21	61.79	33.82
营业利润率[%]	44.42	87.04	26.16
总资产报酬率[%]	4.28	5.82	4.86
净资产收益率[%]	7.14	12.92	12.88
净资产收益率*[%]	7.14	12.92	12.91
营业收入现金率[%]	176.13	406.98	94.58
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	18.09	13.84	-3.53
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	26.82	28.72	-7.51
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	14.47	12.48	-6.89
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	21.46	25.89	-14.65
EBITDA/利息支出[倍]	4.23	6.26	6.81
EBITDA/刚性债务[倍]	0.17	0.27	0.23

注：根据浦东土控经审计的 2022-2024 年财务数据整理、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]	2022 年	2023 年	2024 年
资产总额[亿元]	998.30	1190.99	1239.22
货币资金[亿元]	136.91	171.32	142.92
刚性债务[亿元]	275.03	311.05	355.02
所有者权益[亿元]	401.12	417.91	433.38
营业收入[亿元]	59.34	43.62	133.33
净利润[亿元]	9.90	22.14	22.15
EBITDA[亿元]	24.37	40.05	36.32
经营性现金净流入量[亿元]	9.77	36.83	-39.93
投资性现金净流入量[亿元]	-13.43	-23.70	-17.36
资产负债率[%]	59.82	64.91	65.03
长短期债务比[%]	57.03	47.24	65.29
权益资本与刚性债务比率[%]	145.85	134.36	122.07
流动比率[%]	168.73	143.30	155.45
速动比率[%]	65.36	49.15	48.60
现金比率[%]	37.02	34.59	30.26
短期刚性债务现金覆盖率[%]	143.18	177.42	191.53
利息保障倍数[倍]	2.14	3.15	3.16
有形净值债务率[%]	149.21	185.42	186.58
担保比率[%]	3.99	3.83	1.85
毛利率[%]	50.66	60.79	33.45
营业利润率[%]	28.15	68.52	20.99
总资产报酬率[%]	2.27	3.44	2.77
净资产收益率[%]	2.50	5.41	5.20
净资产收益率*[%]	2.96	6.25	6.02
营业收入现金率[%]	138.81	448.21	98.53
经营性现金净流入量与流动负债比率[%]	2.76	8.13	-7.89
经营性现金净流入量与刚性债务比率[%]	3.85	12.57	-11.99
非筹资性现金净流入量与流动负债比率[%]	-1.03	2.90	-11.32
非筹资性现金净流入量与刚性债务比率[%]	-1.44	4.48	-17.20
EBITDA/利息支出[倍]	2.41	3.36	3.41
EBITDA/刚性债务[倍]	0.10	0.14	0.11

注：根据浦开集团经审计的 2022-2024 年财务数据整理、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+使用权资产折旧+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	新世纪评级方法总论（2012）	报告链接
	前次评级	2024 年 11 月 28 日	AA ⁺ /稳定	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA/稳定	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
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	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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
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	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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-

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(23 浦土 01)	历史首次评级	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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
债项评级(23 浦土 02)	历史首次评级	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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
债项评级(23 浦土 03)	历史首次评级	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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
债项评级(24 浦土 01)	历史首次评级	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）	报告链接
	前次评级	2024 年 6 月 26 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
债项评级(24 浦土 02)	历史首次评级/前次评级	2024 年 7 月 31 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
	历史首次评级/前次评级	2024 年 9 月 20 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
债项评级(24 浦土 03)	历史首次评级/前次评级	2024 年 9 月 20 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	-
	历史首次评级/前次评级	2024 年 11 月 28 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
债项评级(24 浦土 04)	历史首次评级/前次评级	2024 年 11 月 28 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	新世纪评级方法总论（2022） 城市基础设施投资企业评级方法与模型 FM-GG001（2024.06）	报告链接
	本次评级	2025 年 6 月 6 日	AAA	薛雨婷、瞿玲	城市基础设施投资企业评级方法与模型 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。