

上海浦东土地控股（集团）有限公司
公开发行 2020 年公司债券（第一期）
受托管理事务报告
（2021 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）

2022 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 2021 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	本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	4
第二章	发行人 2021 年度经营情况及财务状况.....	8
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	11
第四章	本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析.....	12
第五章	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.....	13
第六章	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.....	14
第七章	债券持有人会议召开情况.....	15
第八章	发行人偿债能力和意愿分析.....	16
第九章	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.....	17
第十章	其他事项.....	18

第一章 本次公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

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 Properties (Group) Co.,Ltd

二、 核准文件和核准规模

本次公司债券已经中国证监会于 2019 年 7 月 16 日签发的“证监许可[2019]1295 号”文核准，公司获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 35 亿元的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式，2020 年 6 月 4 日至 6 月 5 日，发行人成功发行 8.5 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）（简称“20 浦土 01”，以下称“本期债券”）。

三、 本期债券的主要条款

1、发行主体：上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）。

2、债券名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）。

3、发行总额：本次债券发行规模为不超过人民币 35 亿元，分期发行。本期发行规模为 8.5 亿元。

4、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

5、债券期限：本期发行的公司债券期限为 5 年期，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。

6、调整票面利率选择权：发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 20 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告。发行人有权决定是否在本期债券存续

期的第3年末调整本期债券后2年的票面利率。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人确定是否调整本期债券票面利率及调整幅度后，投资者有权选择在本期债券第3个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第3个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。公司发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，行使回售权的债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。

8、投资者回售登记期：持有本期债券的投资者拟部分或全部行使回售选择权，可于发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告和回售实施办法公告之日起3个交易日内进行登记，回售登记经确认后不能撤销，相应的公司债券票面总额将被冻结交易；若投资者未在回售登记日进行登记的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述调整。

9、担保情况：本期债券由上海浦东开发（集团）有限公司（以下简称“浦开集团”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证。

10、债券形式：实名制记账式公司债券。

11、债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。本期债券票面利率为3.18%。

12、募集资金专项账户：本期债券的募集资金专项账户开立上海农村商业银行股份有限公司浦东分行。

13、起息日：本期债券的起息日为2020年6月5日。

14、利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。

15、付息日：本期债券存续期间，本期债券的付息日为2021年至2025年每年的6月5日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，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。

16、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 6 月 5 日。如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

17、还本付息的方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

18、支付方式：本期债券本息的偿付方式按照债券登记机构的相关规定办理。

19、利息支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额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对应的票面年利率的乘积。

20、本金兑付金额：本期债券的本金兑付金额为投资者于本金兑付日持有的本期债券票面总额。

21、信用等级及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。

22、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

23、发行方式：本期债券采取面向合格投资者簿记建档、询价配售的方式公开发售。具体发行方式详见发行公告。

24、发行对象：本期债券发行对象为合格投资者。

25、向公司股东配售的安排：本期债券不向公司股东优先配售。

26、募集资金用途：本期债券扣除发行费用后，拟用于偿还公司债务和补充流动资金。

27、簿记管理人：本期债券的簿记管理人为国泰君安证券股份有限公司。

28、承销方式：本期债券由主承销商国泰君安和兴业证券以余额包销的方式承销。

29、新质押式回购：公司主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。公司拟向上交所及证券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

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

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2021 年内按照本期债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了本期债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

公司债券发行后，国泰君安证券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，按照募集说明书约定使用募集资金，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2021 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。

报告期内，国泰君安证券督导发行人于 2021 年 6 月 7 日完成本期债券第一期债券利息的付息工作。

报告期内，国泰君安证券已经于 2021 年 6 月 29 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露了《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）受托管理事务报告（2020 年度）》。

国泰君安证券已于 2021 年遵照上海证券交易所相关要求开展了本期债券存续期信用风险排查工作。

第二章 发行人 2021 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：房地产开发经营，市政公用建设工程施工（凭资质），园林绿化，对轨道交通项目的投资，资产管理，投资咨询（除经纪），物业管理，农作物，花卉，苗木的种植，食用农产品（不含生猪产品），花卉，苗木的销售。【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】

二、发行人 2021 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 40.59 亿元，较去年同期增长 108.42%，报告期

内公司营业收入增长较多，主要系确认及结转项目收入所致。

公司主营业务情况如下：

单位：亿元、%

业务板块	2021年				2020年			
	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比	营业收入	营业成本	毛利率	收入占比
土地开发	6.49	5.91	9.06	16.00	0.09	0.00	100.00	0.47
房产销售	30.48	20.90	31.44	75.09	16.70	10.16	39.17	85.76
经营性物业	2.34	1.56	33.24	5.75	2.02	1.21	40.04	10.37
商品销售	0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	0.00	100.00	0.00
公园管理	0.04	0.00	100.00	0.09	0.02	0.00	100.00	0.10
其他主营业务	0.64	0.40	37.75	1.58	0.48	0.49	-1.79	2.49
其他业务	0.60	1.20	-100.36	1.48	0.16	0.05	68.29	0.81
合计	40.59	29.97	26.17	100.00	19.47	11.91	38.83	100.00

三、 发行人 2021 年度财务状况

1、合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
资产合计	456.94	448.95
负债合计	268.69	271.21
所有者权益合计	188.24	177.75
归属于母公司股东的权益合计	188.24	177.75

2、合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021年度	2020年度
营业收入	40.59	19.47
营业利润	12.77	8.20
利润总额	12.91	8.24
净利润	10.67	7.69
归属于母公司股东的净利润	10.67	7.69

3、合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	24.71	-10.31
投资活动产生的现金流量净额	18.33	-2.99
筹资活动产生的现金流量净额	-32.83	6.44

发行人 2021 年末资产总额为 456.94 亿元，其中发行人资产以流动资产为主，流动资产总计为 317.03 亿元，占总资产比重为 69.38%，主要集中于存货、其他应收款与货币资金；非流动资产为 139.91 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 2021 年末资产总额较上年末增加 1.78%，变动不大。

发行人 2021 年末负债总额为 268.69 亿元，其中流动负债为 151.37 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 117.32 亿元，主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。发行人 2021 年末负债总额较上年末减少 0.93%，变动不大。

2021 年末，发行人所有者权益为 188.24 亿元，较上年增加 5.91%，变动不大。

发行人 2021 年度营业收入 40.59 亿元，较去年同期增长 108.42%，报告期内公司营业收入增长较多，主要系确认及结转项目收入所致。发行人 2021 年度营业利润和利润总额分别为 12.77 亿元和 12.91 亿元，较上年同期分别增长 55.81% 和 56.64%；2021 年度发行人净利润和归属于母公司股东的净利润均为 10.67 亿元，较上年同期增长幅度均为 38.75%，盈利水平有所提高。

2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为 24.71 亿元，较上年同期上升 339.80%，主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额为 18.33 亿元，较上年同期上升 712.82%，主要系交易性金融资产中上期末有 18 亿的银行理财产品，报告期内均已到期收回所致。2021 年筹资活动现金流量净额为-32.83 亿元，较上年同期下降 609.53%，主要系 2021 年度债券发行规模较 2020 年度减少 29.70 亿元所致。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

一、本次公司债券募集资金情况

发行人已在上海农商行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农商行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。

本期债券合计发行人民币 8.50 亿元，本期债券扣除承销费用之后的净募集资金已于 2020 年 6 月 5 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

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有息债务和补充流动资金。

截至报告期末，募集资金扣除发行费用后，已全部使用完毕。

三、本期公司债券募集资金使用核查情况

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，募集资金用于偿还有息债务和补充流动资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

第四章 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 2021 年度财务报告由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（天职业字[2022]11779 号），担保人主要财务数据如下：

单位：亿元，%

项目	2021 年 12 月 31 日
资产合计	916.72
归属于母公司股东的权益合计	345.95
负债合计	524.87
资产负债率	57.26
项目	2021 年度
营业收入	46.39
利润总额	12.64
归属于母公司股东净利润	9.67
经营活动产生的现金流量净额	25.03
投资活动产生的现金流量净额	11.31
筹资活动产生的现金流量净额	14.18

二、本期债券偿债保障措施

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、充分发挥债券受托管理人的作用；4、严格履行信息披露义务。

2021 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。在上述内外部增信机制、偿债保障措施保障下，发行人已分别于 2021 年 6 月 7 日、2022 年 6 月 6 日支付两期债券利息。

第五章 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

本期公司债券的起息日为公司债券的发行首日，即 2020 年 6 月 5 日。本期公司债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 6 月 5 日；若投资者行使回售权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 6 月 5 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息。

本期债券的本金支付日为 2025 年 6 月 5 日。若投资者行使回售权，则其回售部分债券兑付日为 2023 年 6 月 5 日，前述日期如遇法定节假日或休息日，则顺延至期后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计息。

截至本报告出具日，本期公司债券已分别于 2021 年 6 月 7 日、2022 年 6 月 6 日支付两期债券利息。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2021 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。

第六章 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，当公司在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （4）主要责任人不得调离。

2021年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章 债券持有人会议召开情况

2021 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。

第八章 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债能力分析

截至 2021 年末，发行人资产总额为 456.94 亿元，负债总额为 268.69 亿元，资产负债率为 58.80%，资产状况相对较好。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的利润，2021 年度发行人实现营业收入 40.59 亿元，净利润 10.67 亿元，归属于母公司股东的净利润 10.67 亿元，发行人良好的盈利能力将为偿还债券本息提供保障。2021 年末发行人货币资金余额为 44.66 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，2021 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

发行人已分别于 2021 年 6 月 7 日、2022 年 6 月 6 日支付两期债券利息。

截至本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

第九章 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

一、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额 920.00 万元，对上海浦东开发（集团）有限公司提供的担保占发行人 2021 年末净资产的比例为 0.05%：

担保人	对外担保余额（万元）	被担保人
上海浦东土地控股（集团）有限公司	920.00	上海浦东开发（集团）有限公司
合计	920.00	-

二、涉及的重大诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人及其合并范围内子公司未发生重大诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

第十章 其他事项

一、报告期内重大事项

报告期内，发行人未发生需披露的重大事项。

二、期后事项

报告期内，发行人未发生需披露的其他期后事项。

（本页无正文，为《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司
债券（第一期）受托管理事务报告（2021 年度）》签章页

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

