
上海世博土地控股有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司所发行的债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

截至本报告出具之日，公司面临的风险因素与“22 世博 02”募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	14
第二节 债券事项.....	14
一、 公司信用类债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	18
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	23
一、 财务报告审计情况.....	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	23
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	25
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 其他特定品种债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

发行人/公司/世博大控	指	上海世博土地控股有限公司
募集说明书	指	公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的各期募集说明书
受托管理人	指	中信建投证券股份有限公司、国泰君安证券股份有限公司
《公司章程》	指	《上海世博土地控股有限公司章程》
《债券持有人会议规则》	指	发行人制定的各期《债券持有人会议规则》
报告期、报告期末	指	2022 年度、2022 年末
不超过	指	不超过（含本数）
元	指	人民币元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海世博土地控股有限公司
中文简称	世博大控
外文名称（如有）	Shanghai World Expo Land Holding Co., Ltd
外文缩写（如有）	无
法定代表人	赵德和
注册资本（万元）	1,090,000
实缴资本（万元）	1,090,000
注册地址	上海市 中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 3588 号
办公地址	上海市 浦东新区雪野路 928 号
办公地址的邮政编码	200125
公司网址（如有）	无
电子信箱	fzhou@expoland.shdcjt.com

二、信息披露事务负责人

姓名	杨文俊
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	副总经理
联系地址	上海市浦东新区雪野路 928 号
电话	86-21-20772118
传真	86-21-20770700
电子信箱	yangwenjun@shdcjt.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海地产（集团）有限公司

报告期末实际控制人名称：上海市国有资产监督管理委员会

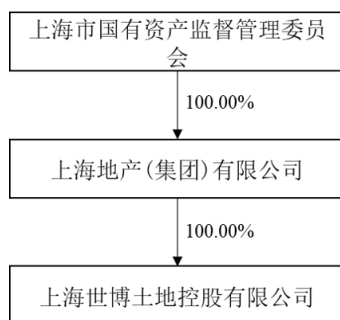
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股 100%，无受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股 100%，无受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	赵德和	执行董事	聘任	2021. 12. 30	2022. 6. 13

¹均包含股份，下同。

高级管理人员	赵健	总经理	聘任	2021. 12. 30	2022. 6. 13
高级管理人员	朱锦屏	副总经理	聘任	2021. 12. 30	不涉及
高级管理人员	杨文俊	副总经理	聘任	2022. 6. 28	不涉及

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数0%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：赵德和

发行人的董事长或执行董事：赵德和

发行人的其他董事：无

发行人的监事：方国胜

发行人的总经理：赵健

发行人的财务负责人：杨文俊

发行人的其他非董事高级管理人员：王晓东、朱锦屏、金国雄

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

（1） 世博区域开发运营

世博区域开发运营指发行人对上海世博园区及周边地区开发以及运营，随着上海世博会的顺利闭幕，发行人的主要职责转型为世博场馆及配套设施的再利用、世博园区土地再开发收回投资等方面的工作，公司运营重心逐步转移至世博村的新一轮规划、浦江世博家园商业开发以及各类资产运营等，完成后世博的建设与发展等各方面工作。

1) 商用房屋租赁业务

发行人的商用房屋租赁业务按经营模式可分为“定向建设”经营模式和“常规建设”经营模式。“定向建设”经营模式是指发行人在物业项目建设前已与租户进行充分的沟通，并达成定向建设协议。发行人根据协议要求进行项目的规划、设计，并在指定的地块上委聘建筑公司进行该物业建设，建设流程完全根据国家相关部门规定的公开招投标的原则进行，建设完毕后出租给该类租户。“定向建设”模式下的租户一般为大型优质入驻企业，该类项目发行人能获得较高的收益，且该模式下客户的租赁合同期限一般较长，发行人能获得较高且稳定的租金收益。“常规建设”经营模式是指发行人根据区域内不同行业特征的客户的需求建设标准的物业，并根据周边集聚行业的不同特殊需求在物业内配备一定的公共平台，建设完毕后以市场价出租给客户。

2) 动迁房销售业务

发行人动迁房销售业务主要系世博会定向安置基地“浦江世博家园”项目，用于集中安置世博会园区原黄浦区和原卢湾区的动迁居民。截至目前，尚余少量动迁房用于销售，预计全部完成销售后可实现后续销售收入较少，对公司业务影响小。

（2）资金管理

发行人资金管理收入主要包括：一是为提高资金使用效益，向控股股东上海地产集团资金池存入资金产生的利息收入；二是为合营企业共同开发世博村项目而提供股东借款产生的利息收入，主要系对上海华轶实业有限公司的借款；三是为合营企业共同开发三林楔形绿地项目而提供股东借款产生的利息收入，主要系对淞泽置业的借款。

（3）二手房销售

最近两年，公司二手房销售收入分别为 56,547.05 万元和 17,393.34 万元，分别占营业收入的 30.11%和 15.38%。二手房销售收入来自于青溪花园住房及配套车位销售，由发行人全资子公司上海轶驿实业有限公司负责。

青溪花园项目系轶驿实业于 2017 年向上海地产集团下属子公司上海地产馨虹置业有限公司购置，购买价款合计 15.80 亿元，并于 2020 年符合单位购房满 3 年年限售出。青溪花园位于青溪路 299 弄，可售面积合计 2.02 万平方米，截至 2022 年末已售 31 套（已售面积 1.37 万平方米），累计回笼资金 20.67 亿元。截至本年度报告出具日，该二手房销售项目已结束。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）房产租赁行业

从 2000 年起，商业地产（包括办公楼和商业营业用房）首先在我国东部沿海城市兴起，并快速蔓延到全国。

与住宅类市场不同，上海的商业地产市场近年来受国家宏观调控政策影响较小。虽整体经济环境呈现下行走势，但同时因高端项目核心区位供给稀少，导致传统 CBD 区域租金居高不下。由于传统商圈写字楼供应稀缺且价位较高特点，新兴商务区写字楼仍有较大可升值空间，但考量整体大环境影响，租金增长方面仍会较有压力。写字楼方面，根据第三方出具的市场研究报告显示，自 2018 年起我国商办用房（商业营业用房及办公楼）快速扩张拐点显现，2020 年投资热度回升，2021 年大概率将维持上年度相近水平。结合年度投资金额来看，2015-2018 年为我国商办用房投资热潮期，开发投资金额处于相对高位，年均超过 2 万亿元。2018-2019 年商办用房开发投资额连续两年收缩，2020 年以来投资增速则保持在 1%以内水平，2021 年商办用房开发投资再次缩小。2021 年我国房地产开发投资完成额为 14.76 万亿元，同比增长 4.40%；其中办公楼及商业营业用房开发投资完成额为 1.84 万亿元，同比减少 5.88%。2022 年 1-10 月，我国房地产开发投资完成额为 11.39 万亿元，同比减少 8.80%；其中办公楼及商业营业用房开发投资完成额为 1.35 万亿元，同比减少 12.45%。

写字楼租赁表现方面，2022 年 1-9 月 4 个一线及 6 个二线城市优质写字楼空置率均值为 22.71%；广州、南京和武汉空置率较 2021 年全年水平上升较快，深圳、上海和重庆空置率均低于 2021 年全年水平，整体上出租率呈小幅上升态势。按照 2022 年 1-9 月空置率大小排序，前三名分别为武汉（41.6%）、西安（32.5%）和南京（26.0%），广州（13.4%）、上海（15.9%）和北京（17.7%）则处于低位，城市间分化明显。单位租金方面，2022 年 1-9 月 10 个城市优质写字楼租金均值为 5.05 元/平方米/天；除上海、杭州和成都基本持平外，其他城市租金水平有所下降，但下降幅度均不大。按照 2022 年 1-9 月单位租金大小排序，前三名分别为北京（11.2 元/平方米/天）、上海（9.3 元/平方米/天）和深圳（6.1 元/平方米/天），西安（2.5 元/平方米/天）和重庆（2.6 元/平方米/天）租金水平最低。由数据可见，一线城市中广州、深圳优质写字楼单位租金水平约为北京的一半；空置率方面，北京（17.7%）和深圳（17.1%）最高，上海的空置率比 2021 年下降 1.8 个百分点，广州的空置率上升最快但目前仍是 4 个城市中最低；6 个二线城市中武汉空置率最高（41.6%），西安亦面临较大的空置压力。

商铺方面，从行业需求看，威胁与机遇并存。一方面，中国网购市场近年来的迅猛发展，取代了一部分原本属于实体零售的市场份额，导致零售商对实体店铺的扩张需求减缓，

从而影响了对商铺物业的需求，对行业构成了一定威胁；另一方面，随着经济发展和家庭收入的提高以及消费习惯的改变，消费者对餐饮、娱乐、文化及各类休闲服务类的体验需求也逐渐释放出来，直接推升了对商铺物业的需求，为行业提供了难得发展机遇。

从行业供应看，竞争十分激烈。近年来，包括商场在内的商业地产大量集中开发上市，供应量持续加大，竞争加剧，其中也不乏一些品牌开发商打造的优秀商业项目，这些项目的上市对周边一般商业项目造成了较大威胁和冲击。因此，行业竞争总体上较为激烈，但优秀的商业项目仍然有机会获得较大发展空间并取得成功。

（2）发行人行业地位

发行人是世博会控制区域土地开发运作的重要载体，自成立以来受上海市政府委托，主要承担了中国 2010 年上海世博会控制区域土地的动拆迁、开发，世博配套商品房建设、园区设施及世博村、城市最佳实践区、世博轴、庆典广场、世博公园等工程的前期建设任务。2010 年上海世博会的成功举办为中国带来扩大国际交流与合作、促进经济发展的机遇，同时也创造了巨大的经济效益和社会效益，发行人在 2010 年上海世博会的建设开发过程中，极大提升了世博地区的城市综合功能，有力支持和推动了上海城市建设水平。发行人顺利完成了世博运营期间世博村各项运营保障工作，发行人及项目赢得了多项荣誉称号，获得各国参展者的好评。发行人负责的世博整个工程施工过程，未发生一起安全质量事故，同时摘取了“白玉兰奖”、“金刚奖”等一个又一个国家和市级优质工程奖，世博村世博洲际酒店荣获了国家建设部建设工程最高奖“鲁班奖”。发行人在世博会成功举办会被中国 2010 年上海世博会组委会和执委会专门授予了荣誉证书和纪念牌。世博会闭幕后，发行人的运营重心转向世博村新一轮规划、发展和浦江世博家园商业开发，做好公司各类资产的管理运营，积极完成相关计划的制定，完成后世博的建设与发展等各方面工作。发行人在未来世博商务区的建设和运行中地位不可替代。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内，发行人业务、经营以及所在行业均未发生重大变化，对公司生产经营以及偿债能力无显著不利影响。

（二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	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 (%)
商用房租赁	3.96	2.15	45.71	35.06	7.59	3.10	59.16	40.39
动迁房销售	0.44	0.10	77.27	3.85	0.05	0.27	-440.00	0.27
其他	0.22	0.03	86.36	1.93	0.11	0.03	72.73	0.57
资金管理	4.95	0.00	100.00	43.78	5.38	0.00	100.00	28.67

业务板块	本期				上年同期			
	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 (%)
二手房销售	1.74	1.36	21.84	15.38	5.65	4.39	22.30	30.11
合计	11.31	3.65	67.73	100.00	18.78	7.79	58.52	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

□适用 √不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

相关业务板块营业收入较上年同期变动幅度超过 30%业务板块主要有商用房屋租赁、动迁房销售、二手房销售。原因如下：

商用房屋租赁：2022 年度商用房屋租赁业务收入较 2021 年度有所下降，主要系 2022 年上半年受外部因素导致的区域经济环境影响，发行人商用房屋租赁业务租金减免所致。

动迁房销售：公司存量动迁项目“浦江世博家园”尚余少量动迁房可用于销售，按照动迁进度结转收入，故每年收入不一，2022 年变动幅度较大，但金额较小对公司业务影响小。

二手房销售：因项目销售进入尾声，2022 年较 2021 年销售收入有所下降。截至本年度报告出具日，该二手房销售项目已结束。

(四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

根据公司战略，发行人以多元化发展，构筑资产持有平台，做好持有资产的经营收益运作，通过对上海历史建筑风貌保护及改造开发，构筑历史风貌保护平台；通过股权投资获取优质资源和经验，构筑投资平台，进一步发挥世博土控资源、资产、资金优势，为持续健康发展强化基业，为完成上海城市更新发展发挥更大作用。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

(1) 宏观经济风险

宏观经济发展状况对世博园区自身的发展具有重要影响。国家的宏观经济一旦发生波动，宏观经济政策和产业政策发生调整，将影响世博园区的招商引资情况，进而影响发行人园区资产的经营，对发行人产生较大的影响。

(2) 行业风险

土地是不可再生资源，园区开发受存量土地规模的限制具有一定的不可持续性。而近年来国家不断加大土地宏观调控政策的实施力度，土地资源日趋紧张，土地使用审批和出让程序管理日趋严格，可能对未来园区的招商引资造成一定影响。另外，公司未来建设资金投入较大，回收时间较长，对公司的现金管理能力提出较高要求。

(3) 项目建设风险

发行人负责世博园区开发经营，未来项目建设经营具有投资规模大、建设周期长、验收要求较高的特点，资金、技术、天气等方面的潜在风险，都会随着工程施工期的延长而增大。如果在管理和技术等方面出现失误，可能对整个工程的质量和效益产生影响。

(4) 竞争风险

根据市政规划，世博园区计划打造国际企业总部集聚区和央企总部集聚区，目前已有多家大型企业入驻，但周边还存在如陆家嘴金融贸易区等不同层次经济园区，如果不能有效确立和巩固自身优势，将会给世博园区带来一定的竞争压力。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、业务独立

发行人拥有独立的业务，拥有完整的生产经营体系，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，自负盈亏，并自主做出战略规划、对外投资等经营决策。

2、人员独立

发行人与有控制权股东方在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的劳动人事职能部门，独立履行人事管理职责。

3、资产独立

发行人产权关系明晰，具有独立的企业法人资格和独立的生产系统和配套设施。公司与有控制权股东产权关系明确，不存在被有控制权股东占用资金、资产等情况。

4、机构独立

发行人在生产经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，具有完整的机构设置，所有机构均能独立行使职权。

5、财务独立

发行人设立了独立的财务资金部门，建立了独立的财务核算体系，执行规范、独立的财务会计制度。发行人在银行开设独立于出资人的账户，独立依法纳税。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易决策权限及决策程序

公司与关联人之间达成的关联交易总额低于公司最近一次经审计之净资产值的10%的关联交易，由执行董事决定后方可实施。公司与关联人之间达成的关联交易总额占公司最近一次经审计之净资产值的10%以上的（公司获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），该关联交易经股东会批准后方可实施。公司股东会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决。

2、关联交易基本原则

（1）符合诚实信用的原则；

（2）公司与关联人之间的关联交易应签订书面协议，协议的签订应遵循平等、自愿、等价、有偿的原则；

（3）关联方如享有公司股东会表决权（除特殊情况外），在就该关联交易相关事项进行表决时，应当回避；

（4）公司执行董事应当根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时应当聘请中介机构做出专项报告。

3、关联交易定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

（1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

（2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

（3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

（4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

（5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

4、信息披露安排

发行人已制定公司债券信息披露管理制度对发行公司债券信息披露事项进行规定，具体对信息披露义务人、定期信息披露、非定期信息披露、达到披露义务的重大事项、信息披露事务的管理与事实等做出规定。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	0.07
出售商品/提供劳务	4.47
向关联方提供租赁服务	1.43

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资金拆借，作为拆出方	141.51
资金拆借，作为拆入方	2.08

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为19.40亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的百分之一百以上的

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海世博土地控股有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券(第一期)
2、债券简称	20 世博 01
3、债券代码	163557.SH
4、发行日	2020 年 5 月 25 日
5、起息日	2020 年 5 月 27 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 5 月 27 日
7、到期日	2025 年 5 月 27 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.50
10、还本付息方式	单利按年付息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,海通证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海世博土地控股有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行人公司债券(第二期)
2、债券简称	20 世控 02
3、债券代码	175426.SH
4、发行日	2020 年 11 月 20 日
5、起息日	2020 年 11 月 24 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 11 月 24 日
7、到期日	2025 年 11 月 24 日

8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.97
10、还本付息方式	单利按年付息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,海通证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海世博土地控股有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	21 世控 01
3、债券代码	175697.SH
4、发行日	2021 年 1 月 27 日
5、起息日	2021 年 1 月 29 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 1 月 29 日
7、到期日	2026 年 1 月 29 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	单利按年付息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,海通证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海世博土地控股有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 世控 02
3、债券代码	175895.SH
4、发行日	2021 年 3 月 24 日
5、起息日	2021 年 3 月 26 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 3 月 26 日
7、到期日	2026 年 3 月 26 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.63

10、还本付息方式	单利按年付息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信建投证券股份有限公司,海通证券股份有限公司,兴业证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海世博土地控股有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 世博 01
3、债券代码	194510.SH
4、发行日	2022 年 5 月 6 日
5、起息日	2022 年 5 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 5 月 9 日
8、债券余额	20.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.28
10、还本付息方式	单利按年付息，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
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

1、债券名称	上海世博土地控股有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 世博 02
3、债券代码	114110.SH
4、发行日	2022 年 11 月 7 日
5、起息日	2022 年 11 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 11 月 9 日
8、债券余额	15.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.90
10、还本付息方式	单利按年付息，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

11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：163557.SH

债券简称：20 世博 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内均未触发调整票面利率选择权和回售选择权

债券代码：175426.SH

债券简称：20 世控 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内均未触发调整票面利率选择权和回售选择权

债券代码：175697.SH

债券简称：21 世控 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

报告期内均未触发调整票面利率选择权和回售选择权

债券代码：175895.SH

债券简称：21 世控 02

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权
 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：
 是 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：194510.SH

债券简称：22 世博 01

债券约定的投资者保护条款名称：

资信维持承诺

债券代码：114110.SH
 债券简称：22 世博 02
 债券约定的投资者保护条款名称：
 资信维持承诺

投资者保护条款的触发和执行情况：
是 否

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194510.SH

债券简称	22 世博 01
募集资金总额	20.00
使用金额	20.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作良好
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过20亿元用于置换已偿还“07 世博债 2”的自有资金。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	全部用于置换已偿还“07 世博债 2”的自有资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114110.SH

债券简称	22 世博 02
募集资金总额	15.00
使用金额	15.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作良好

约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将不超过15亿元（含15亿元）全部用于偿还有息债务。
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	无
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	无
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	无
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	偿还有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：163557.SH

债券简称	20 世博 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，基本形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化；有效地维护债券持有人的利益，保证债券按时足额偿付。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债保障措施均严格按照募集说明书约定予以执行。

债券代码：175426.SH

债券简称	20 世控 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，基本形成一套确

	保债券安全兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化；有效地维护债券持有人的利益，保证债券按时足额偿付。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债保障措施均严格按照募集说明书约定予以执行。

债券代码：175697.SH

债券简称	21世控01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，基本形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化；有效地维护债券持有人的利益，保证债券按时足额偿付。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债保障措施均严格按照募集说明书约定予以执行。

债券代码：175895.SH

债券简称	21世控02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	制定《债券持有人会议规则》、聘请债券受托管理人、设立专门部门与人员、加强信息披露等，基本形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化；有效地维护债券持有人的利益，保证债券按时足额偿付。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债保障措施均严格按照募集说明书约定予以执行。

债券代码：194510.SH

债券简称	22世博01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用等，基本形成一套确保债券安全兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化；有效地维护债券持有人的利益，保证债券按时足额偿付。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执	报告期内偿债保障措施均严格按照募集说明书约定予以执行。

行情况	
-----	--

债券代码：114110.SH

债券简称	22 世博 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用等，基本形成一套确保债券安全兑付的保障
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变化；有效地维护债券持有人的利益，保证债券按时足额偿付。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内偿债保障措施均严格按照募集说明书约定予以执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	丁晖、毛雯

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163557.SH、175426.SH、175697.SH、175895.SH
债券简称	20 世博 01、20 世控 02、21 世控 01、21 世控 02
名称	中信建投证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座二层
联系人	黄凯丽
联系电话	010-86451369

债券代码	194510.SH、114110.SH
债券简称	22 世博 01、22 世博 02
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区石门二路街道新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人	时光
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	163557.SH、175426.SH、175697.SH、
------	--------------------------------

	175895.SH
债券简称	20 世博 01、20 世控 02、21 世控 01、21 世控 02
名称	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
办公地址	中国上海汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
163557.SH	会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 12 月 30 日	母公司上海地产（集团）有限公司审计管理部统一安排	按集团审计部统一规定执行	无重大不利影响
175426.SH	会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 12 月 30 日	母公司上海地产（集团）有限公司审计管理部统一安排	按集团审计部统一规定执行	无重大不利影响
175697.SH	会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 12 月 30 日	母公司上海地产（集团）有限公司审计管理部统一安排	按集团审计部统一规定执行	无重大不利影响
175895.SH	会计师事务所	众华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	2021 年 12 月 30 日	母公司上海地产（集团）有限公司审计管理部统一安排	按集团审计部统一规定执行	无重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

□适用 √不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表10%以上

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	子公司主要经营业务及其开展情况	子公司营业收入	子公司总资产	子公司净利润	变动类型（新增或减少）	新增、减少原因
上海轶驿实业有限公司	主要负责经营世博土控外购房屋销售板块业务，主要收入及利润来自于青溪花园项目的销售	5.75	2.78	0.83	减少	无偿划转

相关事项对公司生产经营和偿债能力的影响：

本次股权无偿划转对发行人的生产经营不会产生实质性影响；对发行人的财务状况将产生一定影响，主要为轶驿实业股权划出后，发行人主营业务中外购房产销售板块收入利润水平将减少，或影响发行人近期整体盈利水平。但考虑到轶驿实业青溪花园项目已销售完毕，且没有进一步的外购房屋销售业务的经营计划，因此本次轶驿实业股权划出对发行人未来经营财务情况及偿债能力影响有限。

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要系对上海地产集团、华轶实业、淞泽置业的往来款

存货	开发成本、开发产品和原材料等
长期股权投资	对合营企业投资、对联营企业投资等

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：万元 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（%）
货币资金	77,174.86	1.94	271,841.99	-71.61
应收账款	12,858.19	0.32	5,759.54	123.25
预付款项	519.57	0.01	3,451.87	-84.95
递延所得税资产	7,655.12	0.19	2,513.22	204.59

发生变动的原因：

货币资金：公司 2022 年末货币资金账面价值较 2021 年末减少了 71.61%，主要系按照上海市国资委国有企业资金集中管理要求，将账面暂时闲置资金统一存入至地产集团资金池所致。公司可根据业务开展需要支取资金池内资金，上海地产集团将及时下拨资金，确保发行人资金使用不会受到限制。

应收账款：公司 2022 年末应收账款账面价值较 2021 年末增高了 123.25%，主要系 2022 年新签租约影响导致应收款增加。

预付款项：公司 2022 年末预付款项账面价值较 2021 年末减少了 84.95%，主要系当年预付款项实现结转。

递延所得税资产：公司 2022 年末递延所得税资产账面价值较 2021 年末增加了 204.59%，主要系合并报表未实现利润对应的所得税。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
固定资产	80,164.54	20,744.14	—	25.88
无形资产	111,740.81	43,524.95	—	38.95
投资性房地产	370,184.23	153,995.05	—	41.60
存货	409,314.93	335,816.51	—	82.04
其他非流动资产	221,237.74	221,237.74	—	100.00
合计	1,192,642.25	775,318.40	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名	账面价值	评估价值	受限金额	受限原因	对发行人可
-------	------	------	------	------	-------

称		(如有)			能产生的影响
存货-土地使用权: 南码头街道 449街坊 52/26丘	23.53	-	23.53	抵质押借款	上述借款余额较小, 对发行人产生的实际影响较小

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末, 直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初, 发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借(以下简称非经营性往来占款和资金拆借)余额: 0.00 亿元;

2. 报告期内, 非经营性往来占款和资金拆借新增: 0.00 亿元, 收回: 0.00 亿元;

3. 报告期内, 非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无。

4. 报告期末, 未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计: 0.00 亿元, 其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计: 0.00 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末, 发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例: 0.00%, 是否超过合并口径净资产的 10%:

是 否

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

(一) 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末, 发行人口径(非发行人合并范围口径)有息债务余额分别为 156.42 亿元和 165.87 亿元, 报告期内有息债务余额同比变动 6.05%。

单位: 亿元 币种: 人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内(含)	6 个月(不含)至 1 年(含)	超过 1 年(不含)		
公司信用类债券	0.00	20.00	22.00	75.00	117.00	70.54%
银行贷款	0.00	6.09	0.63	32.19	38.91	23.46%
非银行金	0.00	9.96	0.00	0.00	9.96	6.00%

融机构贷款						
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 85 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 32 亿元，且共有 42 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 167.83 亿元和 180.48 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 7.54%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0.00	20.00	22.00	75.00	117.00	64.83%
银行贷款	0.00	6.18	0.72	46.62	53.52	29.65%
非银行金融机构贷款	0.00	9.96	0.00	0.00	9.96	5.52%
其他有息债务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 85 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 32 亿元，且共有 42 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
合同负债	1,623.83	0.08	13,424.51	-87.90
应付职工薪酬	15.93	0.00		-
其他流动负债	3,971.51	0.19	1,143.25	247.39

发生变动的原因：

合同负债：公司2022年合同负债账面价值较2021年末减少了87.90%，主要系预收房款结转收入所致。

应付职工薪酬：公司2022年末应付职工薪酬账面价值较2021年末增加，主要系短期薪酬、离职后福利等增加所致。

其他流动负债：公司2022年末其他流动负债账面价值较2021年末增加了247.39%，主要系待转销项税额增加所致。

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：0.57亿元

报告期非经常性损益总额：0.34亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
上海地产城市更新投资管理有限公司	是	100.00	企业管理咨询；财务咨询；投资管理，资产管理，以自有资金从事投资活动，投资咨询	0.31	0.26	0.22	0.16

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

主要系发行人为提高资金使用效益将暂时闲置资金上存集团，根据经营需要可随时支取。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：18.11 亿元

报告期末对外担保的余额：19.40 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：1.29 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：19.40 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文，为上海世博土地控股有限公司 2022 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：上海世博土地控股有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	771,748,557.78	2,718,419,903.10
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	128,581,862.16	57,595,380.46
应收款项融资		
预付款项	5,195,745.26	34,518,720.93
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	15,872,726,953.04	15,415,324,640.13
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,093,149,303.35	3,963,900,437.91
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	29,678,755.83	37,682,636.35
流动资产合计	20,901,081,177.42	22,227,441,718.88
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,694,429,809.03	8,362,850,979.35
其他权益工具投资	257,588,085.06	257,588,085.06

其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,701,842,281.06	3,844,403,668.38
固定资产	801,645,400.38	824,395,779.94
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,117,408,140.91	1,152,371,597.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	28,674,422.68	40,054,814.79
递延所得税资产	76,551,179.71	25,132,172.54
其他非流动资产	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
非流动资产合计	18,890,516,755.39	16,719,174,534.24
资产总计	39,791,597,932.81	38,946,616,253.12
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,310,203,839.26	1,346,707,947.00
预收款项	61,981,223.03	50,298,194.85
合同负债	16,238,293.41	134,245,072.03
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	159,282.80	
应交税费	262,432,185.51	244,653,654.89
其他应付款	317,471,075.73	323,480,893.44
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,090,694,115.29	4,992,028,464.36
其他流动负债	39,715,148.30	11,432,524.77
流动负债合计	7,098,895,163.33	7,102,846,751.34

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,461,720,045.53	5,287,526,965.90
应付债券	7,500,000,000.00	6,508,010,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	5,476,663.81	5,476,663.81
长期应付职工薪酬	1,850,159.61	2,107,759.61
预计负债		
递延收益	423,035,283.53	423,035,283.53
递延所得税负债	617,570,000.00	732,419,329.30
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,009,652,152.48	12,958,576,002.15
负债合计	21,108,547,315.81	20,061,422,753.49
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	468,706.96	10,687,733.85
减：库存股		
其他综合收益	-1,136,601.69	-1,136,601.69
专项储备		
盈余公积	438,211,910.11	657,973,612.39
一般风险准备		
未分配利润	7,193,627,199.77	7,165,790,277.01
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,531,171,215.15	18,733,315,021.56
少数股东权益	151,879,401.85	151,878,478.07
所有者权益（或股东权益）合计	18,683,050,617.00	18,885,193,499.63
负债和所有者权益（或股东权益）总计	39,791,597,932.81	38,946,616,253.12

公司负责人：赵德和 主管会计工作负责人：杨文俊 会计机构负责人：黄仁珍

母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位：上海世博土地控股有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		

货币资金	533,756,814.89	2,144,720,872.87
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	125,273,542.57	54,182,773.79
应收款项融资		
预付款项	5,195,745.26	14,426,376.32
其他应收款	17,719,048,036.49	17,335,135,461.84
其中：应收利息		
应收股利		
存货	190,802,501.98	190,802,501.98
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		604.79
流动资产合计	18,574,076,641.19	19,739,268,591.59
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,672,193,070.50	8,361,701,505.30
其他权益工具投资	257,588,085.06	257,588,085.06
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,209,123,296.28	3,302,399,566.52
固定资产	801,436,385.44	824,277,476.77
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,117,330,827.22	1,152,371,597.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	28,674,422.68	40,054,814.79
递延所得税资产	15,788,148.27	15,781,924.54
其他非流动资产	2,212,377,436.56	2,212,377,436.56
非流动资产合计	18,314,511,672.01	16,166,552,407.16
资产总计	36,888,588,313.20	35,905,820,998.75
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,271,055,564.74	1,363,247,488.45
预收款项	54,984,039.37	46,675,883.52
合同负债	16,238,293.41	16,238,293.41
应付职工薪酬	128,800.00	
应交税费	133,344,009.82	208,750,727.66
其他应付款	944,610,806.27	758,886,221.97
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,067,257,618.71	4,970,833,809.55
其他流动负债	39,715,148.30	811,914.69
流动负债合计	7,527,334,280.62	7,365,444,339.25
非流动负债：		
长期借款	4,242,479,231.85	4,350,375,978.90
应付债券	7,500,000,000.00	6,508,010,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	4,884,163.81	4,884,163.81
长期应付职工薪酬	1,850,159.61	2,107,759.61
预计负债		
递延收益	386,202,865.03	386,202,865.03
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,135,416,420.30	11,251,580,767.35
负债合计	19,662,750,700.92	18,617,025,106.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	10,900,000,000.00	10,900,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	468,706.96	468,706.96
减：库存股		
其他综合收益	-1,136,601.69	-1,136,601.69
专项储备		
盈余公积	561,134,840.98	657,973,612.39

未分配利润	5,765,370,666.03	5,731,490,174.49
所有者权益（或股东权益）合计	17,225,837,612.28	17,288,795,892.15
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,888,588,313.20	35,905,820,998.75

公司负责人：赵德和 主管会计工作负责人：杨文俊 会计机构负责人：黄仁珍

合并利润表
2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、营业总收入	1,130,873,148.82	1,878,246,764.25
其中：营业收入	1,130,873,148.82	1,878,246,764.25
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,107,885,970.80	1,506,785,597.05
其中：营业成本	364,844,754.29	779,077,686.63
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	75,663,657.64	93,427,438.80
销售费用		1,006,850.00
管理费用	37,726,256.85	41,509,359.51
研发费用		
财务费用	629,651,302.02	591,764,262.11
其中：利息费用	635,638,089.33	639,147,664.48
利息收入	15,799,246.30	54,367,703.33
加：其他收益	14,077,783.05	16,240,712.35
投资收益（损失以“-”号填列）	-32,270,074.96	-81,042,790.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-32,321,437.64	-81,042,790.55
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-257,624.82	-11,548,456.79
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	331,778.00	
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	4,869,039.29	295,110,632.21
加: 营业外收入	52,350,187.73	463,152.95
减: 营业外支出	600,000.00	276,723.10
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	56,619,227.02	295,297,062.06
减: 所得税费用	25,016,881.42	121,381,231.86
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	31,602,345.60	173,915,830.20
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	31,602,345.60	173,915,830.20
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	31,601,421.82	174,846,504.13
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	923.78	-930,673.93
六、其他综合收益的税后净额		-668,559.08
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-668,559.08
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-668,559.08
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		-668,559.08
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	31,602,345.60	173,247,271.12
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	31,601,421.82	174,177,945.05
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	923.78	-930,673.93
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：14.50 万元，上期被合并方实现的净利润为：16.14 万元。

公司负责人：赵德和 主管会计工作负责人：杨文俊 会计机构负责人：黄仁珍

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,087,356,219.58	1,363,640,980.89
减：营业成本	201,289,877.51	305,611,714.65
税金及附加	64,005,137.30	53,814,440.92
销售费用		
管理费用	25,804,276.47	31,832,360.62
研发费用		
财务费用	606,583,295.74	571,807,020.34
其中：利息费用	608,767,233.88	611,681,535.26
利息收入	11,990,598.13	46,848,707.23
加：其他收益	1,510,730.62	6,790,981.53
投资收益（损失以“—”号填	-144,305,164.33	344,206,504.24

列)		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-24,894.94	-11,568,491.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	331,778.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	47,186,081.91	740,004,438.55
加：营业外收入	52,350,187.73	463,152.95
减：营业外支出		276,723.10
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	99,536,269.64	740,190,868.40
减：所得税费用	61,891,279.04	99,555,110.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	37,644,990.60	640,635,758.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	37,644,990.60	640,635,758.36
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		-668,559.08
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-668,559.08
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		-668,559.08
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		

3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	37,644,990.60	639,967,199.28
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：赵德和 主管会计工作负责人：杨文俊 会计机构负责人：黄仁珍

合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	990,657,373.83	1,544,940,402.66
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	29,434,058.95	27,134,823.08
收到其他与经营活动有关的现金	2,566,739,060.28	488,892,048.07
经营活动现金流入小计	3,586,830,493.06	2,060,967,273.81

购买商品、接受劳务支付的现金	377,532,031.74	756,748,041.70
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	35,133,312.78	29,269,639.01
支付的各项税费	270,808,256.10	344,427,271.64
支付其他与经营活动有关的现金	4,203,705,450.09	2,243,710,094.61
经营活动现金流出小计	4,887,179,050.71	3,374,155,046.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,300,348,557.65	-1,313,187,773.15
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	51,362.68	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	331,778.00	290,549.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	383,140.68	290,549.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,537,256.62	27,861,718.35
投资支付的现金	1,180,000,000.00	796,274,009.48
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		20,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	61,665,730.40	
投资活动现金流出小计	1,249,202,987.02	844,135,727.83
投资活动产生的现金流量净额	-1,248,819,846.34	-843,845,178.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,500,000,000.00	12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投		

资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,060,386,888.79	3,738,487,954.14
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,560,386,888.79	3,750,487,954.14
偿还债务支付的现金	5,295,400,000.00	2,319,140,166.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	652,683,415.03	586,168,099.48
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	9,806,415.09	6,352,830.19
筹资活动现金流出小计	5,957,889,830.12	2,911,661,096.34
筹资活动产生的现金流量净额	602,497,058.67	838,826,857.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,946,671,345.32	-1,318,206,093.53
加：期初现金及现金等价物余额	2,718,419,903.10	4,036,625,996.63
六、期末现金及现金等价物余额	771,748,557.78	2,718,419,903.10

公司负责人：赵德和 主管会计工作负责人：杨文俊 会计机构负责人：黄仁珍

母公司现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	835,082,667.34	1,356,035,246.58
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,515,452,806.58	54,092,500.72
经营活动现金流入小计	2,350,535,473.92	1,410,127,747.30
购买商品、接受劳务支付的现金	67,311,882.38	213,423,682.51
支付给职工及为职工支付的现金	19,615,970.13	20,274,623.14
支付的各项税费	226,855,806.04	207,101,602.56
支付其他与经营活动有关的现金	2,823,378,696.79	2,160,548,590.93
经营活动现金流出小计	3,137,162,355.34	2,601,348,499.14

经营活动产生的现金流量净额	-786,626,881.42	-1,191,220,751.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		425,249,294.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	331,778.00	290,549.65
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	331,778.00	425,539,844.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,612,367.70	27,813,492.05
投资支付的现金	1,180,000,000.00	813,274,009.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,186,612,367.70	871,087,501.53
投资活动产生的现金流量净额	-1,186,280,589.70	-445,547,657.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	5,500,000,000.00	
取得借款收到的现金	759,277,062.11	3,333,266,967.14
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,259,277,062.11	3,333,266,967.14
偿还债务支付的现金	5,278,760,000.00	2,240,265,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	608,767,233.88	555,553,602.72
支付其他与筹资活动有关的现金	9,806,415.09	6,352,830.19
筹资活动现金流出小计	5,897,333,648.97	2,802,171,432.91
筹资活动产生的现金流量净额	361,943,413.14	531,095,534.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,610,964,057.98	-1,105,672,874.70
加：期初现金及现金等价物余额	2,144,720,872.87	3,250,393,747.57
六、期末现金及现金等价物余额	533,756,814.89	2,144,720,872.87

公司负责人：赵德和 主管会计工作负责人：杨文俊 会计机构负责人：黄仁珍

