



上海浦东土地控股(集团)有限公司
Shanghai Pudong Properties (Group) Co., Ltd.

上海浦东土地控股(集团)有限公司

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区丁香路716号5幢)

公开发行 2020 年公司债券(第三期)

募集说明书摘要

(面向专业投资者)

牵头主承销商/簿记管理人



(住所: 上海市徐汇区长乐路989号45层)

联席主承销商



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)

签署日期: 2020 年 10 月 19 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会同意本次债券发行注册的文件，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至募集说明书封面载明日期，募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作的负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。中国证监会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对注册申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规

则》和债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书及其摘要中列明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、本期债券发行

发行人长期主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA。本期债券上市前，发行人截至 2020 年 6 月末的所有者权益合计（合并报表口径）为 170.32 亿元。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 13.95 亿元（2017 年度、2018 年度及 2019 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

二、利率波动对本期债券的影响

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，可能跨越一个或一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

三、发行对象

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

四、上市后的交易流通

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

五、评级结果及跟踪评级安排

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA⁺，该级别反映公司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；本期债券信用等级为 AAA，该级别反映债券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。但在本期债券存续期内，若因发行人所处的宏观经济环境、经济政策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控制的因素以及发行人自身风险因素发生变化，将可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

根据有关主管部门要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期评级的信用等级有效期内或者本期债券存续期内，上海新世纪将对发行人进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，上海新世纪将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

六、债券持有人会议决议适用性

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

七、受托管理协议的适用性

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了申万宏源证券有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

八、存货跌价风险

最近三年及一期，发行人存货账面价值分别为 221.48 亿元、165.17 亿元、

180.60 亿元及 188.02 亿元，存货金额报告期内有所波动。发行人存货主要是土地开发成本，且大部分为发行人 1993、1994 年取得的土地，土地是稀缺性资源，因此发行人土地资源有利于发行人主营业务的发展和盈利能力实现。但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若土地价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

九、资本支出增加风险

发行人作为承担筹集土地开发建设资金、从事土地前期开发以及组织开展动迁房等开发建设业务的投资运营主体，投资经营的项目建设周期长，资金需求量大。发行人未来面临的建设任务与资本支出规模较大的风险。

十、经营性现金净流量波动风险

最近三年及一期，发行人经营活动净现金流分别为 36.45 亿元、-9.06 亿元、-14.95 亿元和-9.58 亿元，出现较大幅度的波动。2018 年发行人经营活动现金流净额大幅下滑，主要是受销售商品、提供劳务收到的现金确认周期影响，2018 年度经营活动现金流入大幅下降。2019 年发行人现金流量净额相比 2018 年变动较大，主要系东旭置业项目投资及新场古镇安置房源款支出较大、支付其他与经营活动有关的现金以及支付的各项税费增加所致。公司经营性现金净流量波动较大，会影响到发行人经营活动获取现金能力和整体盈利水平。发行人经营性现金净流量净流出需要依靠外部融资来满足资金需求，对银行借款等外部融资的依赖程度较大。发行人的经营性现金净流量波动所产生的风险可能影响其偿债能力。

十一、盈利能力不稳定风险

发行人目前主营业务收入主要来自于土地开发、房产销售、经营性物业收入等。最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 41,417.66 万元、28,375.38 万元、56,945.13 万元、和 4,943.72 万元，主营业务毛利率为 41.97%、62.56%、52.84%和 42.75%。发行人主营业务收入中土地开发收入和房产销售收入在最近三年波动较大，若土地价格下跌、房产市场及政策变动，则发行人营业收入会受到较大不利影响，发行人存在盈利能力不稳定风险。

十二、土地开发收入波动风险

最近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 55,454.07 万元、24,476.19 万元、50,795.80 万元和 0.00 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 56.20%、

53.97%、47.13%和 0.00%。发行人从事土地前期开发等经营活动，受土地动拆迁进度的影响、同时为配合市重大工程项目开发进展以及浦东新区政府开发要求，发行人土地开发及转让存在一定不确定性，因此发行人土地开发收入存在波动，可能会对发行人盈利能力及财务状况带来一定影响。

十三、房产销售规模不稳定风险

发行人房产销售在报告期内的收入规模波动较大，最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 21,702.73 万元、0.00 万元、34,902.97 万元和 0.00 万元。发行人的房产销售业务主要因开发地块动拆迁需求储备动迁用房而形成的收入，这种房产销售模式与发行人土地开发密切相关，发行人该业务的收入规模有一定的不确定性。

十四、投资收益占净利润比例波动较大及可持续性风险

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 48,787.77 万元、466,093.20 万元、46,648.19 万元和 0.00 亿元，最近三年投资收益占当期净利润比重分别为 160.71%、143.01%和 74.15%，近三年内波动较大。2018 年投资收益较 2017 年增加 417,305.43 万元，主要系当年转让天艺文化股权取得的投资收益。2019 年投资收益较 2018 年减少 419,445.01 万元，主要系上期转让天艺文化股权为一次性收益。未来如果受发行人联营企业业务影响、股权处置等影响，对发行人利润稳定性及偿债能力造成不利影响。

十五、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至 2020 年 6 月末，发行人长期应收款余额为 18.36 亿元，在非流动资产中占比为 15.95%，占比较大。长期应收款主要为应收浦东土地储备中心款项，该款项主要是因为发行人参与川沙新镇 A-1 地块前期动拆迁形成，该款项按照浦东新区发改委出具的《关于川沙新镇 A-1 地块土地储备项目资金来源的批复》（沪浦发改投〔2009〕644 号）明确了发行人承担的资金本息及管理费在未来川沙新镇 A-1 地块土地出让费用中给予返还，但浦东新区发改委、浦东土地储备中心尚未与发行人明确后续的回款安排。若该款项未来回款不及时，可能影响公司的运营效率和偿债能力。

十六、其他应收款余额较大风险

发行人 2017 年末、2018 年末、2019 年末及 2020 年 6 月末，其他应收款金额分别为 89,719.99 万元、747,858.67 万元、709,503.31 万元及 712,014.11 万元，

占总资产的比重分别为 2.17%、19.11%、17.48%和 17.48%。2018 年末发行人其他应收款较 2017 年末增加较多，主要系与轨交集团的往来款增加 60.96 亿元所致。发行人其他应收款主要是对轨交集团、前滩国际、天艺文化等关联方的往来款，关联交易的其他应收款项较集中。

十七、资产受限的风险

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人受限资产金额 19.84 亿元，占当期净资产比例为 11.65%，主要为取得融资所作的抵质押。若未来发行人未能按时、足额偿付银行借款导致发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响发行人的偿债能力及本期债券的还本付息。

十八、发行人短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2020 年 6 月末，发行人有息负债总额 125.77 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 32.85 亿元，长期有息负债为 92.92 亿元，发行人一年内到期偿付的债务规模较大，短期内存在一定资金压力。

十九、子公司股权变动风险

2017 年 10 月，发行人为落实区国资委“三个优化”指标，减少管理层级，将上海联洋集团有限公司 50%股权、上海世纪公园管理有限公司 100%股权无偿划转至浦开集团，同时将委托管理的浦东新区土地储备中心持有的浦东地产 88%股权转由浦开集团继续委托管理。相关股权无偿转让及委托管理转让事项完成后，联洋集团、世纪公园公司、浦东地产将不再纳入公司的合并报表范围，同时，浦开集团以现金注入的方式向土控集团增加资本金 14 亿元作为支持。若未来发行人继续无偿划转股权，会对发行人合并报表口径的利润产生一定影响。

二十、发行人 2020 年 1-6 月净利润为负

2020 年一季度，发行人营业总收入为 11,865.02 万元，净利润为-30,658.87 万元。发行人 2020 年 1-6 月净利润为负主要系发行人该期间未实现自营土地开发业务收入和房产销售收入。由于业务存在一定周期性，发行人土地开发业务收入集中在四季度结转。发行人 2020 年 1-6 月净利润为负预计不会对发行人的偿债能力构成重大不利影响。

由于新冠肺炎疫情，2020 年第一季度我国经济受到明显的冲击，部分城投企业短期内经营业绩或有所波动。目前国内疫情已基本稳定，若未来疫情再度发

展，可能会对发行人生产经营产生一定影响。

如无特别说明，本募集说明书摘要引用的财务数据分别引自公司经审计的 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报表及审计报告以及 2020 年 1-6 月未经审计的财务报表（按合并报表口径披露）。

目录

声 明	1
重大事项提示	3
释义	11
第一节 发行概况	14
一、本次债券的核准情况及核准规模	14
二、本次债券发行的基本情况及发行条款	14
三、本次债券发行及上市安排	17
四、本次债券发行的有关机构	17
五、认购人承诺	20
六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	20
第二节 发行人及本次债券的资信状况	21
一、本次债券的信用评级情况	21
二、信用评级报告的主要事项	21
三、发行人主要资信情况	23
第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施	25
一、增信机制	25
二、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排	29
三、偿债计划	30
四、具体偿债安排	30
五、偿债保障措施	31
六、发行人违约责任及解决措施	33
第四节 发行人基本情况	35
一、概况	35
二、设立及历史沿革情况	35
三、重大资产重组情况	37
四、对其他企业的重要权益投资情况	38
五、股权结构、控股股东和实际控制人情况	41
六、现任董事、监事和高级管理人员的情况	45
七、发行人主要业务情况	47
八、发行人治理结构和组织结构情况	64
九、相关机构、人员违法违规情况	69
十、发行人独立性情况	69
十一、关联交易情况	70
十二、发行人资金占用情况	74
十三、发行人内部管理制度建立及运行情况	75
十四、关于涉及房地产业务的自查情况	79

十五、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排	80
第五节 财务会计信息	82
一、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化	82
二、最近三年及一期的财务报表	85
三、管理层讨论与分析	91
四、有息债务情况	117
五、本次发行后公司资产负债结构的变化	117
六、资产抵押、质押、其他被限制处置事项	118
七、其他重要事项	118
第六节 募集资金运用	123
一、募集资金用途及使用计划	123
二、募集资金专项账户管理安排	124
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响	124
四、前次募集资金使用情况	124
第七节 备查文件	126
一、备查文件目录	126
二、查阅时间	126
三、查阅地点	126

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/浦东土地/浦东土控	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
浦开集团/保证人	指	上海浦东开发（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	发行人在中国证监会“证监许可[2020]2203 号”文件注册下面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 70 亿元（含 70 亿元）的“上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券”
本期债券	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）
本期发行	指	本期债券的公开发行（面向专业投资者）
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浦东新区国资委/新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
主承销商	指	申万宏源证券有限公司和国泰君安证券股份有限公司
牵头主承销商簿记管理人/债券受托管理人/申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
联席主承销商/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人/申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
会计师事务所/审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
资信评级机构/上海新世纪/评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）募集说明书（面向

		专业投资者）》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）募集说明书摘要（面向专业投资者）》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《关于上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
公司章程	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司章程
监事会	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司监事会
最近三年/近三年	指	2017 年、2018 年、2019 年
最近三年及一期/近三年及一期/报告期		2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
浦东地产	指	上海浦东地产有限公司（原“上海南汇地产有限公司”）
上海兴利	指	上海兴利开发公司
联安实业	指	上海联安实业公司
联安市政	指	上海联安市政工程有限公司
永安劳务	指	上海永安劳动管理中心
世纪公园	指	上海世纪公园管理有限公司
东旭置业	指	上海东旭置业有限公司
联洋集团	指	上海联洋集团有限公司
第四征收所	指	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限有限公司
浦东资产	指	上海浦东土控资产经营有限公司
新场古镇	指	上海新场古镇投资开发有限公司
前滩国际	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司

金桥土控	指	上海金桥土控联合投资开发有限公司
汤臣房地产	指	上海汤臣浦东房地产开发有限公司
轨交集团	指	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司
浦东轨交	指	上海浦东轨道交通投资有限公司
天艺文化	指	上海天艺文化投资发展有限公司
陆家嘴金发	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
7+1 开发区域格局	指	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、国际旅游度假区和后世博板块
张家浜楔形绿地	指	上海市总体规划中确定的八片中心城楔形绿地之一，西至罗山路，东至外环线，南至龙东大道，北至锦绣路

本期债券募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次债券的核准情况及核准规模

1、2020 年 7 月 17 日，发行人执行董事批准公司本次公开发行公司债券。2020 年 7 月 21 日，上海浦东开发（集团）有限公司对本次发行公司债券作出批复，同意公司发行不超过 70 亿元（含 70 亿元）人民币的公司债。

2、发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 70 亿元（含 70 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2203 号）。本次债券采取分期发行的方式，首期发行自中国证监会同意注册之日起 12 个月内完成；其余各期债券发行，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

本次债券拟分期发行，本期发行为本次债券项下的第一期发行，本期拟发行规模总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）。

二、本期债券发行的基本情况及发行条款

1、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（第三期）。

2、发行主体：上海浦东土地控股（集团）有限公司。

3、发行规模：本次债券发行规模不超过 70 亿元（含 70 亿元），分期发行。本期债券为本次债券项下的第一期发行，拟发行规模不超过 15 亿元（含 15 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、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

8、投资者回售登记期：债券持有人可于发行人发布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；若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）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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，票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上/减去调整基点，在债券存续期最后 2 年固定不变。发行时票面利率将根据簿记建档结果确定。

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 10 月 22 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：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 10 月 22 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

16、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2023 年 10 月 22 日。如遇非交易日，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、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 10 月 22 日至 2025 年 10 月 21 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2020 年 10 月 22 日至 2023 年 10 月 21 日。

18、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。

19、支付方式：本期债券本息的偿付方式按照本期债券登记机构的相关规定办理。

20、支付金额：本期债券于每年的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各自所持有的本期债券票面总额与票面年利率的乘积，于本金支付日向投资者支付的本息为投资者截至本金支付日收市时持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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：申万宏源证券有限公司。

23、发行方式与发行对象：本期债券以公开方式分期发行，发行对象为符合《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》等规定且在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格 A 股证券账户的专业投资者公开发行（法律、法规禁止购买者除外），不向公司股东进行配售。本期发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

24、向公司股东配售的安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。

26、簿记管理人：本期债券的簿记管理人为申万宏源证券有限公司。

27、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

28、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。本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，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。

29、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。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、上市地点：上海证券交易所
- 2、发行公告刊登日期：2020 年 10 月 19 日
- 3、簿记建档日：2020 年 10 月 20 日
- 4、网下发行期限：2020 年 10 月 21 日至 2020 年 10 月 22 日，共 2 个交易日。

（二）本期债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司

法定代表人：严炯浩

住所：上海市浦东新区丁香路 716 号 5 幢

办公地址：上海市浦东新区花木路 409 号

联系人：刘业臻电话：（021）68540077

传真：（021）68548179

（二）牵头主承销商、簿记管理人

名称：申万宏源证券有限公司

法定代表人：杨玉成

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层项目组成员：杜娟、刘秋燕

电话：（021）33389888

传真：（021）33389955

（三）联席主承销商

名称：国泰君安证券股份有限公司

法定代表人：贺青

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 楼

项目组成员：胡玮瑛、时光、杨樱

电话：（021）38676666

传真：（021）50688712

（四）发行人律师

名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：顾功耘

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11-12 楼

办公地址：上海市银城中路 501 号上海中心大厦 9、11、12 层

经办律师：尹燕德、赵辰恺

电话：（021）20511000

传真：（021）20511999

（五）会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：邱靖之

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层

联系人：王兴华、冯飞军、郭海龙

电话：（010）88827799

传真：（010）88018737

（六）担保人

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

法定代表人：严炯浩

住所：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

办公地址：上海市浦东新区花木路 409 号

联系人：董佳仪

电话：（021）68540077

传真：（021）68548179

（七）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14F

评级人员：薛雨婷、郭燕

电话：（021）63501349

传真：（021）63500872

（八）债券受托管理人

名称：申万宏源证券有限公司

法定代表人：杨玉成

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

办公地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层

联系人：王宏志

电话：（021）33389888

传真：（021）33389955

（九）募集资金专项账户开户银行

账户名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司

开户银行：上海银行股份有限公司浦东分行

银行账户：31619103002167343

（十）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：（021）68808888

传真：（021）68804868

（十一）本期债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：聂燕

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼

电话：（021）38874800

传真：（021）68870311

五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

（四）投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意申万宏源证券有限公司作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意公司与受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意发行人与债券受托管理人为本次债券共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（六）投资者在评价和购买本期债券时已经充分了解并认真考虑了本期债券的各项风险因素。

六、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他实质性利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）对本期债券的资信情况进行评级。根据上海新世纪出具的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期）信用评级报告》（新世纪债评（2020）011177），发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

报告期内，发行人的主体评级情况不存在变动。

二、信用评级报告的主要事项

（一）评级信用结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，该等级反映了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；本期债券的信用等级为 AAA，该等级反映了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。

（二）有无担保的情况下评级结论的差异

本期债券由浦开集团提供全额不可撤销连带责任保证，经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，本期债券的信用等级高于发行人的主体评级。

（三）评级报告的主要内容

1、主要优势

（1）良好的区域发展环境。浦东新区区位、政策优势显著，近年来区域经济保持平稳较快发展，产业结构不断优化，为浦东土控经营发展提供了良好的外部环境。

（2）土地资源储备优势。浦东土控拥有较大规模的自营土地，且具有较强的成本优势，为公司后续可持续发展提供了资源保障。

（3）股东支持力度较大。浦东土控作为浦开集团的重要子公司，能获得股东在资本金注入及融资等方面较大力度的支持。

（4）本期债券由浦开集团提供担保。本期债券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，可有效提高债券本息偿付的安全性。

2、主要风险

（1）收入及盈利稳定性较弱。浦东土控土地和房地产开发项目投资回收期相对较长，且收入实现和毛利率易受土地规划、土地出让进度及房地产市场景气度影响，存在一定不确定性。此外，公司净利润水平对投资净收益依赖度高，收入及盈利稳定性较弱。

（2）债务偿付压力较大。随着土地和房地产开发业务的持续推进，浦东土控已累积较大规模的刚性债务，面临较大的债务偿付压力。

（3）资产流动性较弱。浦东土控资产主要集中于以土地和房地产开发成本为主的存货，资产价值及变现能力易受区域土地和房地产市场政策及景气度影响，存在一定不确定性，公司整体资产流动性较弱。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和本评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是本评级机构在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或

暂停评级、终止评级等评级行动。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已获得工商银行、国开行、建设银行等金融机构共计 203.90 亿元的授信额度，已使用额度 40.52 亿元，未使用额度为 163.38 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表：发行人获得主要贷款银行的授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
上海银行浦东分行	2,700.00	2,700.00	0.00
工商浦开支行	620,000.00	53,101.76	566,898.24
民生银行上海分行	100,000.00	90,000.00	10,000.00
建设银行浦东分行	182,600.00	20,887.31	161,712.69
建设银行新场支行	8,000.00	8,000.00	0.00
浦发银行陆家嘴支行	150,000.00	45,000.00	105,000.00
农业银行新场支行	11,900.00	11,900.00	0.00
农商银行新场支行	7,800.00	7,800.00	0.00
国家开发银行上海分行	526,000.00	15,840.00	510,160.00
中保投	150,000.00	150,000.00	0.00
杭州银行虹口支行	100,000.00	0.00	100,000.00
招商银行上海分行	180,000.00	0.00	180,000.00
合计	2,039,000.00	405,229.07	1,633,770.93

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

2017 年-2019 年度及 2020 年 1-6 月，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

（三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行的尚未兑付的债券及其他债务融资工具情况如下：

表：发行人发行的尚未兑付的债券

单位：亿元

债券简称	债券类型	发行日	到期日	发行规模	存续规模
17 浦土 01	公司债券	2017-06-09	2022-06-12	10.00	2.005
17 浦土 02	公司债券	2017-08-16	2022-08-17	5.00	0.50
18 浦土 01	公司债券	2018-10-23	2023-10-24	8.00	8.00
19 浦土 01	公司债券	2019-01-04	2024-01-09	7.00	7.00
19 浦土 02	公司债券	2019-08-20	2024-08-22	12.00	12.00

18 浦东土地 PPN001	定向工具	2018-01-17	2021-01-18	11.00	11.00
19 浦东土地 PPN001	定向工具	2019-01-10	2022-01-11	5.00	5.00
19 浦东土地 PPN002	定向工具	2019-04-23	2022-04-24	6.50	6.50
20 浦土 01	公司债券	2020-06-03	2025-06-05	8.50	8.50
20 浦土 02	公司债券	2020-07-28	2020-07-30	10.00	10.00

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人未出现过已发行债券及债务融资工具到期未偿付的情形。

（四）本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，公司累计公司债券余额为 48.005 亿元，本期债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额为 63.005 亿元，占公司截至 2020 年 6 月 30 日未经审计的合并财务报表口径所有者权益的比例为 36.99%。

（五）发行人报告期内合并报表口径下主要财务指标

表：发行人近三年合并报表口径下主要财务指标

主要财务指标	2020 年 6 月末/2020 年 1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	2.58	2.83	2.81	1.94
速动比率	0.92	1.07	1.17	0.58
资产负债率	58.18%	57.15%	55.70%	65.38%
总资产周转率（次）	0.01（年化）	0.03	0.01	0.03
应收账款周转率（次）	18.71（年化）	104.45	157.05	256.17
存货周转率（次）	0.01（年化）	0.03	0.04	0.05
EBITDA（万元）	7,325.59	115,456.43	508,840.16	77,209.26
EBITDA 利息保障倍数	0.22	1.59	4.77	0.99
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

上述各指标的具体计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债
- 2、速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债
- 3、资产负债率=总负债/总资产
- 4、总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额
- 5、应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额
- 6、存货周转率=营业总成本/存货平均余额
- 7、EBITDA，即息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 8、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）
- 9、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额
- 10、利息偿付率=实际支付利息/应付利息

第三节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，按时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、增信机制

本次债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（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。

（一）保证人基本情况简介

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

注册地址：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

法定代表人：严炯浩

注册资本¹：805,000 万人民币

实收资本：955,000 万人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2016 年 06 月 23 日

经营范围：项目建设、运营、管理，土地综合开发，园林绿化，农作物、花卉、苗木的种植、销售，市政公用建设工程施工，物业管理，各类广告的制作、代理、发布。【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】

截至 2019 年 12 月 31 日，浦开集团经审计的资产总额为 772.28 亿元，所有者权益 376.51 亿元，2019 年实现营业总收入 17.69 亿元，净利润 8.48 亿元。

（二）保证人最近一年的主要财务指标

1、主要合并财务数据

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
----	--------------------------

¹2018 年 4 月，根据浦国资联（2018）第 55 号《关于拨入轨交项目专项资金的通知》，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会向浦开集团拨入财政资金 15 亿元，专项用于轨交集团轨道交通项目建设，并增加浦开集团资本金。但截至募集说明书签署日，浦开集团尚未完成工商变更，因此注册资本和实缴资本存在差异。

项目	2019 年 12 月 31 日/2019 年度
总资产	7,722,778.81
所有者权益	3,765,126.54
营业收入	176,851.88
净利润	84,829.42

2、主要合并财务指标

项目	2019 年 12 月 31 日
资产负债率	51.25%
净资产收益率	2.25%
流动比率（倍）	1.98
速动比率（倍）	0.80

注：1、财务指标计算公式：

- （1）资产负债率=负债总额/资产总额
- （2）净资产收益率=净利润/期末净资产
- （3）流动比率=流动资产/流动负债
- （4）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

（三）资信状况

根据上海新世纪出具的《上海浦东开发（集团）有限公司信用评级报告》（编号：新世纪企评[2020]020149），浦开集团主体信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定。

截至 2020 年 6 月末，浦开集团已获得银行授信额度为 341.78 亿元，已使用 95.76 亿元额度，尚未使用银行授信额度 246.02 亿元。

（四）累计对外担保的情况

截至 2020 年 6 月 30 日，浦开集团累计对外担保余额共为 160,000.00 万元，占 2020 年 6 月末未经审计的所有者权益的比重为 4.26%。

担保人	对外担保余额（万元）	被担保人
浦开集团	80,000.00	上海浦东新区公共交通有限公司
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	80,000.00	上海浦东新区公共交通有限公司
合计	160,000.00	-

（五）偿债能力分析

浦开集团 2019 年度营业收入 176,851.88 万元，净利润 84,829.42 万元，归母净利润 76,727.72 万元，经营性活动净现金流-340,110.88 万元。

浦开集团 2019 年末的流动比率和速动比率分别为 1.98 和 0.80，短期偿债能力良好；资产负债率为 51.25%。2019 年度，浦开集团合并的期末现金及现金等

价物余额为 745,036.58 万元，现金较为充沛。

综上所述，浦开集团资产负债结构合理、现金流量充裕，盈利能力较强，偿债能力较好。

（六）保证人其他主要资产情况

2019 年末，浦开集团纳入合并报表范围的二级子公司共 6 家，具体如下表所示。

表：浦开集团纳入合并报表范围的二级子公司基本情况

序号	企业名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例	享有的 表决权
1	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	二级	1,374,040.92	78.52%	78.52%
2	上海浦东土地控股（集团）有限公司	二级	440,000.00	100.00%	100.00%
3	上海兴利开发有限公司	二级	47,000.00	100.00%	100.00%
4	上海世纪公园管理有限公司	二级	1,000.00	100.00%	100.00%
5	上海联洋集团有限公司	二级	40,000.00	50.00%	50.00%
6	上海浦东地产有限公司	二级	50,000.00	12.00%	100.00%

表：截至 2019 年 12 月 31 日轨交集团资产情况

单位：万元

项目	金额
流动资产：	
货币资金	189,316.38
应收账款	2,209.99
预付款项	5,046.84
其他应收款	737,055.04
存货	995,608.50
其他流动资产	562,596.03
流动资产合计	2,491,832.78
非流动资产：	
可供出售金融资产	993,074.71
长期应收款	22,782.60
长期股权投资	13,627.16
投资性房地产	9,326.38
固定资产	65,713.12
在建工程	609,924.60
无形资产	53.17
商誉	139.17
长期待摊费用	55.59
非流动资产合计	1,714,696.51

资产总计	4,206,529.29
-------------	---------------------

截至 2019 年 12 月 31 日，轨交集团无受限资产。

（七）担保函的主要内容

1、被担保的债券种类、数额、范围

被担保的债券为发行人拟公开发行的本次债券，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，发行规模不超过 70 亿元（含 70 亿元）。

担保人保证的范围包括本次债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用。

2、保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

3、保证责任的承担

在担保函项下债券到期时，如发行人不能全部兑付本次债券应付本息，担保人应在担保函项下保证范围内主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

4、保证的期间

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起 6 个月。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

5、财务信息披露

债券主管部门或债券持有人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

6、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第一条“被担保的债券种类、数额、范围”规定的范围内继续承担保证责任。

7、主债权的变更

经债券持有人会议批准并符合相关法律、法规的情况下，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，担保人同意在不超出担保函所约定的保证责任前提下，继续承担变更后的保证责任。

8、加速到期

在担保函项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、减资、解散、停产停业等足以对债券持有人权益产生重大不利影响的事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

9、担保函的生效

担保函自签章之日起生效，在担保函第四条“保证的期间”规定的保证期间内不得变更或撤销。

10、争议解决及适用法律

如有关担保的争议未能通过协商解决，争议各方应当依据中国法律向债券发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

二、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权审议的并作出决议的事项包括：增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响的，决定或授权采取相应措施。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当持续关注担保人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就以下情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议：1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；2、债券信用评级发生变化；3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；13、发行人拟变更募集说明书的约定；14、发行人不能

按期支付本息；15、发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；16、发行人提出债务重组方案的；17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（二）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（三）调取甲方、保证人银行征信记录。

（四）对甲方和保证人进行现场检查。

（五）约见甲方或者保证人进行谈话。

《担保协议》约定，担保人如果发生分立、合并、减资、解散、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，应及时通知债券受托管理人。

详细内容请参见募集说明书“第八节 债券持有人会议”以及“第九节 债券受托管理人”。

三、偿债计划

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 2021 年至 2025 年每年的 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 10 月 22 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 2025 年 10 月 22 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2023 年 10 月 22 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

本期债券的本金和利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在付息公告或兑付公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

四、具体偿债安排

（一）偿债资金主要来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的利润及现金流入。发行人主营业务以土地开发为核心，土地开发业务随着公司土地开发面积和土地开发收入的增加，为发行人提供稳定的现金流。同时公司在房地产销售、经营性物业、公园管理、其他等收入发展良好，收入占比逐步增加，也可给公司带来较为稳定增长的现金流入。最近三年，发行人分别实现主营业务收入 9.87 亿元、4.54 亿元和 10.78 亿元，实现净利润分别为 3.04 亿元、32.59 亿元和 6.29 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 2.97 亿元、32.59 亿元和 6.29 亿元。

（二）偿债应急保障方案

1、货币资金

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，货币资金充足，可用作偿债资金。2017 年-2019 年末和 2020 年 6 月末，发行人货币资金余额分别为 84.74 亿元、40.94 亿元、36.08 亿元和 30.18 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。

2、较好的外部融资渠道

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已获得工商银行、民生银行、兴业银行等金融机构共计 203.90 亿元的授信额度，已使用额度 40.52 亿元，未使用额度为 163.38 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

五、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下保障措施：

（一）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于

每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）聘请债券受托管理人

公司按照《管理办法》聘请申万宏源证券有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

（五）偿债专项账户

发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。

银行名称：上海银行股份有限公司浦东分行

账户名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司

账号：31619103002167343

1、偿债专项账户资金来源

偿债账户的资金来源于发行人日常经营产生的现金，并由发行人在本期债券存续期间存入该账户。

2、提取时间、频率及金额

发行人应按债券还本付息的有关要求，在本期债券当期付息日和/或本金兑付日之前的第三个交易日将还本付息的资金及时划付至偿债专项账户，以保证资金账户资金不少于债券当期还本付息金额。

若债券当期付息日和/或本金兑付日之前的第三个交易日，资金账户资金少于债券当期还本付息金额时，受托管理人应敦促发行人立刻划拨足额资金。

3、管理方式及信息披露

发行人需按照募集说明书中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向债券受托管理人履行信息披露义务。

4、监督安排

本期债券受托管理人将对发行人专项账户使用情况进行监督。债券受托管理人可要求监管银行提供与发行人资金账户有关的所有材料，并根据《债券受托管理协议》的相关约定行使监督职责。

（六）其他保障措施

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，公司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。

六、发行人违约责任及解决措施

（一）违约事件

以下任一事件构成本次债券项下的违约事件：

- 1、发行人未能按期足额偿付本期债券的应付本金或利息（含回售款、分期偿还款、赎回款、提前偿还款等，如有）；
- 2、发行人违反法律、法规和规则的规定或募集说明书的约定，改变本期债券募集资金的用途；
- 3、发行人违反法律、法规和规则规定的义务或者募集说明书或本期债券《受托管理协议》项下的任何声明、保证、承诺或任何其他约定的义务（上述本条第 1、2 项所述违约情形除外），并且经受托管理人书面通知，或经单独或合并持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约持续 30 个自然日仍未得到完全纠正；
- 4、在债券存续期间，发行人发生解散、注销、吊销、撤销、关闭、停业、清算、破产、重整、被法定有权机关决定整顿、托管、接管、行政重组或者已经开始与上述情形相关的诉讼、仲裁或其他程序；

5、在债券存续期间，出现发行人能否按期足额偿还本期债券本息存在重大不确定性，或者对本期债券的按期足额还本付息产生重大不利影响的其他情形。

如本期债券分期发行的，则只要本期债券中任何一期债券出现上列任何一项情形，即构成本期债券的所有各期债券项下的违约事件。

（二）违约责任及其承担方式

如果发生本期债券项下的违约事件，任一本期未偿还债券持有人都有权要求发行人立即提前偿还其持有的部分或全部未偿还的本期债券的本金和相应利息，并追究发行人违约责任；受托管理人也可根据债券持有人会议决议授权，依法采取任何可行的法律救济方式收回本期未偿还债券的本金和利息，或强制发行人履行《受托管理协议》或本期债券项下的义务，并追究发行人违约责任。

（三）争议解决机制

《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果当事人协商不能解决，应当依据中国法律向发行人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第四节 发行人基本情况

一、概况

- 1、发行人名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司
- 2、法定代表人：严炯浩
- 3、成立日期：1992 年 08 月 27 日
- 4、注册资本：人民币 44 亿元
- 5、实缴资本：人民币 44 亿元
- 6、住所：中国（上海）自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢
- 7、邮编：200135
- 8、信息披露事务负责人：方斌
- 9、办公地址：上海市浦东新区花木路 409 号
- 10、联系电话：（021）68540077
- 11、联系传真：（021）68548179
- 12、所属行业：参照《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》中对行业的分类，公司属于“E47 建筑”
- 13、经营范围：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】
- 14、统一社会信用代码：91310000132209324F

二、设立及历史沿革情况

（一）发行人设立的基本情况

上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“浦东土控”）经上海市建设委员会、上海市人民政府浦东开发办公室、上海市财政局共同下发的沪府浦办(92)字第 88 号文批准，于 1992 年 8 月 27 日经上海市工商行政管理局核准设立，成立时公司名称为上海市浦东土地发展（控股）公司，注册资本 3,000 万元，上海

市财政局、上海市土地管理局和上海信托投资公司各出资人民币 1,000 万元。

（二）发行人历史沿革

1、增加注册资本至 70,450 万元

1993 年 2 月 17 日，根据上海市人民政府浦东开发办公室作出的（92）字第 156 号文的决定，上海市财政局与上海市浦东土地发展（控股）公司于 1992 年 12 月 23 日签署的《协议书》，一致同意上海市人民政府现金增资 67,450 万元。上海市财政局对公司注册资金验资并出具验资报告，公司注册资金达 70,450 万元。

2、增加注册资本至 266,605.44 万元

1993 年浦东新区管理委员会现金增资 196,155.44 万元，至此发行人实收资本增至 266,605.44 万元。上海市工商行政管理局于 1996 年 7 月 9 日核准公司对注册资金及经营范围的变更登记。

3、多次实收资本变化

1999 年至 2010 年期间，公司实收资本多次变更，截至 2010 年末，发行人实收资本 228,880.71 万元。

4、公司股东变更

2003 年 4 月 2 日，上海国际信托投资有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司签署《上海市产权交易合同》编号 03220466，上海国际信托投资有限公司将其持有的 1,000 万元股权转让给上海陆家嘴（集团）有限公司。

2010 年 11 月 24 日，浦东新区国资委出具《关于划转上海市浦东土地发展（控股）公司 1,000 万元股权的通知》（浦国资委【2010】386 号），上海市陆家嘴（集团）有限公司将其持有的 1,000 万元股权无偿转让给浦东新区国资委。

2010 年 12 月 1 日由上海市规划和国土资源管理局、上海市财政局、上海市浦东新区财政局、上海市浦东新区国资委、上海市浦东土地发展（控股）公司共同签署《关于上海市浦东土地发展（控股）公司出资人调整的备忘录》，将公司现有出资方中的市土地局、市财政局调整为浦东新区国资委，由其履行出资人职责。

公司于 2010 年 12 月 14 日取得了上海市工商行政管理局浦东新区分局颁发的《营业执照》，至此，公司成为浦东新区国资委的独资企业，浦东新区国资委

拥有 100% 公司股权。

5、改制、更名并增加注册资本至 300,000.00 万元

2011 年 12 月 16 日，根据《上海市浦东土地发展（控股）公司出资人关于公司改制变更的决议》及《浦东新区人民政府关于同意浦东土地发展（控股）公司改制重组为浦东土地控股（集团）有限公司的批复》（浦府【2011】308 号），浦东新区人民政府批准同意上海市浦东土地发展（控股）公司由公司企业法人改制为有限责任公司，并同时更名为“上海市浦东土地控股（集团）有限公司”，注册资本为人民币 30 亿元。根据天职国际会计事务所有限公司出具的天职沪 QJ（2011）1764 号《验资报告》，截至 2011 年 12 月 2 日止，发行人已经收到全体股东以其拥有的上海市浦东土地发展（控股）公司的净资产改制后折合的实收资本 30 亿元整。

6、公司 100% 股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司

2016 年 8 月 12 日，根据《关于将上海浦东土地控股（集团）有限公司 100% 股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司的通知》（浦国资委【2016】76 号）及《浦东新区人民政府关于同意成立上海浦东开发（集团）有限公司的批复》（浦府【2016】78 号），公司 100% 股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司，公司控股股东变更为上海浦东开发（集团）有限公司，浦东新区国资委仍是公司实际控制人。

7、增加注册资本至 440,000.00 万元

2017 年 10 月 17 日，浦开集团出具《关于增加上海浦东土地控股（集团）有限公司资本金的通知》（沪浦开集【2017】155 号），浦开集团以现金注入的方式向浦东土控增加资本金 14 亿元，浦东土控注册资本增加至 44 亿元。截至 2017 年 12 月 31 日，增资事项已办理完毕，发行人于 2018 年 3 月 5 日取得了新《企业法人营业执照》。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为人民币为 440,000.00 万元。

三、重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重大资产重组行为。

四、对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司概况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人拥有 6 家全资二级子公司。基本情况如下：

表：发行人二级控股子公司情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	业务性质
1	上海联安实业公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
2	上海永安劳务管理中心	200.00	100.00	100.00	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	48,792.73	100.00	100.00	房地产
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业

1、上海联安实业公司

上海联安实业公司（以下简称“联安实业”）成立于 1993 年 9 月 4 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。联安实业注册地址为中国(上海)自由贸易试验区祖冲之路 1505 弄 100 号 201 室，法定代表人蔡永军，其经营范围为：征地劳动力安置、培训，征地养老人员安置费的支付和医疗管理、绿化、仓储、提供劳务、机电产品、仪器仪表、办公自动化设备，百货、五金交电、汽车配件、化工产品（除危险品），金属材料，建筑材料，会务服务、商务咨询、自由房屋租赁。【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】

截至 2019 年末，联安实业总资产 901.53 万元、净资产-298.78 万元，2019 年实现营业收入 272.68 万元，净利润 61.61 万元。净资产为负主要是公司尚未弥补以前年度亏损。

2、上海永安劳务管理中心

上海永安劳动管理中心（以下简称“永安劳务”）成立于 1998 年 6 月 4 日，注册资本 200 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。永安劳务注册地址为中国（上海）自由贸易试验区祖冲之路 1505 弄 100 号 202 室，法定代表人蔡永军，其经营范围为：上级公司征地开发地块的征地劳动力安置及养老人员的管理，劳务派遣，金属材料、木材、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、五金交电、文化办公用品、劳防

用品、建筑材料、装潢材料的销售，民用水电安装，物业管理，绿化养护，保洁服务，会展服务，商务咨询。【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】

截至 2019 年末，永安劳务总资产 1,519.27 万元、净资产 322.40 万元，2019 年实现营业收入 815.84 万元，净利润 17.52 万元。

3、上海东旭置业有限公司

上海东旭置业有限公司（以下简称“东旭置业”）成立于 2005 年 7 月 6 日，注册资本 48,792.73 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。东旭置业注册地址为中国(上海)自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢 205、206 室，法定代表人吕兵，其经营范围为：房地产开发与经营，建筑材料的销售，建筑装潢(凭资质经营)。【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】

截至 2019 年末，东旭置业总资产 78,860.95 万元、净资产 45,867.52 万元，2019 年实现营业收入 1,871.94 万元，净利润 98.91 万元。

4、上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司

上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司（以下简称“第四征收所”）成立于 2012 年 5 月 17 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。第四征收所注册地址为中国(上海)自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢 2 层 201、202 室，法定代表人严建新，其经营范围为：征收补偿服务，房屋置换。【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】

截至 2019 年末，第四征收所总资产 67,204.19 万元、净资产 909.64 万元，2019 年实现营业收入 2,842.83 万元，净利润 217.66 万元。

5、上海新场古镇投资开发有限公司

上海新场古镇投资开发有限公司（以下简称“新场古镇”）成立于 2004 年 11 月 17 日，注册资本 90,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。新场古镇注册地址浦东新区新场镇海泉街 128 号，法定代表人缪帆，其经营范围为：旅游景点开发及经营，房地产开发及经营，古建筑的维护及建设，基础设施建设，新型建材和设备的研制，实业投资，项目投资，国内贸易（除专项审批），商务咨询，物业管理，停车场管理，餐饮企业管理，酒店管理，自有房屋租赁，建筑材料、旅游用品的销售。【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】

截至 2019 年末，新场古镇总资产 176,625.20 万元、净资产 74,952.72 万元，2019 年实现营业收入 578.29 万元，净利润-514.20 万元。新场古镇利润为负主要是工资和折旧等管理费用较多所致。

6、上海浦东土控资产经营有限公司

上海浦东土控资产经营有限公司（以下简称“浦东资产”）成立于 2014 年 5 月 7 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。浦东资产注册地址为浦东新区南汇新城镇环湖西一路 333 号 C 座 A201 室，法定代表人王立喜，其经营范围为资产经营管理、房地产营销策划、房地产咨询（除经纪）、投资咨询服务、物业管理服务。【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】

截至 2019 年末，浦东资产总资产 21,159.47 万元、净资产 14,545.57 万元，2019 年实现营业收入 16,557.11 万元，净利润 3,088.31 万元。

（二）发行人参股公司概况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人主要参股公司基本情况如下：

表：发行人参股公司情况

序号	参股公司名称	注册资本	持股比例（%）	业务性质
1	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	4,600 万美元	30.00	房地产开发
2	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	44,716.38 万元	30.00	实业投资
3	上海天艺文化投资发展有限公司	129,000 万元	42.00	房地产开发

主要参股公司经营情况如下：

1、上海汤臣浦东房地产开发有限公司

上海汤臣浦东房地产开发有限公司（以下简称“汤臣房地产”）成立于 1994 年 12 月 31 日，注册资本 4,600 万美元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其 30%股权。汤臣房地产注册地址为中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴金融贸易区 2-2-1 汤臣金融大厦，法定代表人徐枫，其经营范围为在批租地块内进行商品房开发、销售、出租。【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】

截至 2019 年末，汤臣房地产总资产 35,183.59 万元、净资产 33,337.09 万元，2019 年实现营业收入-91.57 万元，净利润 662.60 万元。

2、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩国际”）成立于 2003 年 4 月 11 日，原名上海滨江国际旅游度假区开发有限公司，是浦东前滩地区开发建设责任主体和具体实施单位。前滩国际注册资本 44,716.38 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其 30% 股权。前滩国际注册地址为上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室，法定代表人李晋昭，其经营范围为实业投资，国内贸易，投资咨询（除经纪），仓储（除危险品）、会展及会务服务，市政公用建设工程施工，地基与基础设施建设工程施工，房地产开发和经营。【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】

截至 2019 年末，前滩国际总资产 4,152,667.01 万元、净资产 695,468.00 万元，2019 年实现营业收入 292,868.31 万元，净利润 165,277.77 万元。

3、上海天艺文化投资发展有限公司

上海天艺文化投资发展有限公司（以下简称“天艺文化”）成立于 2010 年 1 月 29 日，注册资本 129,000 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其 42% 股权。天艺文化注册地址为中国(上海)自由贸易试验区浦东新区丁香路 716 号 5 幢一层，其经营范围为：房地产开发经营，物业管理，艺术表演场馆管理。

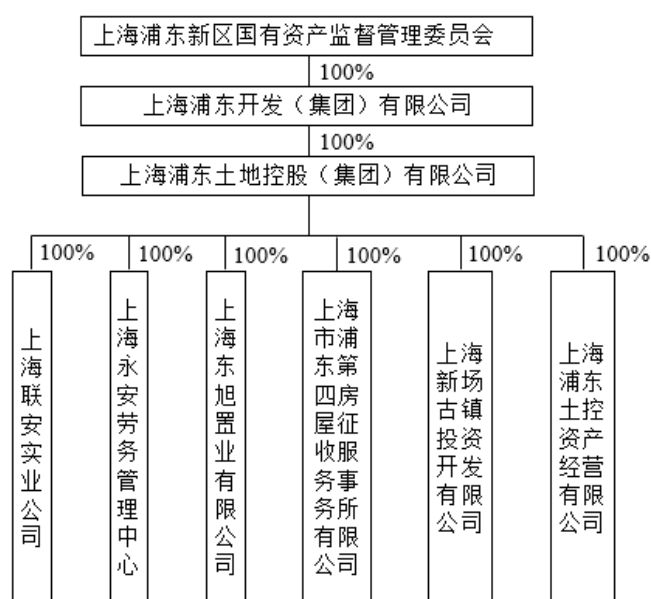
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2019 年末，天艺文化总资产 221,953.70 万元、净资产 128,840.52 万元，2019 年实现营业收入 0.00 万元，净利润-131.99 万元。

五、股权结构、控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书摘要签署日，公司股东和二级控股子公司情况如下图所示。



图：股权结构图

（二）发行人控股股东和实际控制人情况

上海浦东开发（集团）有限公司直接持有发行人 100% 股权，是发行人的控股股东。发行人的实际控制人为上海浦东新区国有资产监督管理委员会，浦东新区国资委为上海市浦东新区政府直属的特设机构。

1、浦开集团基本情况

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

成立日期：2016 年 6 月 23 日

注册资本：人民币 805,000.00 万元

法定代表人：严炯浩

住所：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

经营范围：项目建设、运营、管理，土地综合开发，园林绿化，农作物、花卉、苗木的种植、销售，市政公用建设工程施工，物业管理，各类广告的制作、代理、发布。【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】

2、浦开集团主要业务

对接浦东未来五年“2+2+2+1”的发展战略，浦开集团致力于成为建成“四个中心”核心功能区、推进浦东城乡一体化发展的主力军，重点聚焦城乡区域开发建

设、交通设施投资与建设、经营性物业开发与运营、功能性资产管理四大主业板块。2019 年浦开集团营业收入及成本构成如下：

表：2019 年浦开集团营业收入及成本构成明细

单位：万元

项目	2019 年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	137,532.66	72,406.70
土地开发	50,795.80	30,089.75
房产销售	34,902.97	6,157.22
经营性物业	36,015.07	22,340.66
商品销售	0.47	37.12
公园管理	4,189.17	5,414.60
代建项目	495.09	63.87
场站商铺出租	2,701.17	774.79
管理费	657.77	18.77
其他	7,775.15	7,509.92
2. 其他业务小计	39,319.22	1,514.09
合计	176,851.88	73,920.80

3、浦开集团主要资产的规模

截至 2019 年 12 月 31 日，浦开集团合并口径经审计的资产总计为 772.28 亿元，具体构成如下：

表：浦开集团 2019 年资产情况

单位：万元

项目	2019 年末金额
流动资产：	
货币资金	857,336.58
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	2,508.25
预付款项	5,238.31
应收利息	-
应收股利	-
其他应收款	561,695.52
存货	2,923,053.97
其中:原材料	466.75
库存商品(产成品)	3,997.02
划分为持有待售的资产	-

项目	2019 年末金额
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	555,670.37
流动资产合计	4,905,503.00
非流动资产：	-
可供出售金融资产	1,033,820.10
持有至到期投资	-
长期应收款	206,351.25
长期股权投资	518,972.02
投资性房地产	360,924.63
固定资产	72,863.97
在建工程	610,001.89
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	2,011.60
开发支出	-
商誉	2,238.18
长期待摊费用	4,017.82
递延所得税资产	553.06
其他非流动资产	5,521.29
非流动资产合计	2,817,275.80
资产总计	7,722,778.81

4、浦开集团最近一年经审计的财务报表

截至 2019 年 12 月 31 日，浦开集团资产总额为 772.28 亿元，所有者权益 376.51 亿元，2019 年实现营业总收入 17.69 亿元，净利润 8.48 亿元。

公司 2019 年经审计的主要财务数据如下：

表：浦开集团 2019 年主要财务数据

单位：万元

项目	金额
合并资产负债表主要数据	资产总额
	7,722,778.81
	负债合计
	3,957,652.27
合并利润表主要数据	所有者权益
	3,765,126.54
	归属于母公司所有者权益合计
	3,255,395.18
合并现金流量表主要数据	营业收入
	176,851.88
	营业利润
	99,278.25
	利润总额
合并现金流量表主要数据	100,517.35
	净利润
	84,829.42
	归属于母公司所有者的净利润
	76,727.72
经营活动产生的现金流量净额	-340,110.88

项目	金额
投资活动产生的现金流量净额	-15,614.06
筹资活动产生的现金流量净额	19,397.34

5、浦开集团所持有的发行人股权被质押或存在其他争议的情况

截至本募集说明书摘要签署日，浦开集团所持有的发行人股权不存在质押或其他争议的情况。

六、现任董事、监事和高级管理人员的情况

公司根据《公司章程》设置机构，符合《公司法》、《国有资产法》、《国有资产监督管理条例》等相关法律、条例。公司执行董事和监事（除职工监事外）由出资人任免，总经理、副总经理和职工监事的任免按照浦东新区干部管理体制执行，符合浦东新区国资委的制度规定。

（一）公司目前管理决策机构、高级管理人员构成情况

1、执行董事

根据发行人《公司章程》规定，公司不设董事会，设执行董事一名。

表：执行董事任职情况一览表

姓名	性别	现任职务	任职期限
严炯浩	男	执行董事、总经理	2018.9-至今

2、监事会

表：公司监事任职情况一览表

姓名	性别	现任职务	任职期限
周向阳	男	监事会主席	2018.5-至今
杨文	男	职工监事	2013.3-至今

注：2019 年 5 月，原职工监事毛一飞离职辞任，该辞任将导致发行人监事会成员低于法定最低人数，发行人将根据《公司法》、《公司章程》的有关规定尽快选举新任监事。

3、非董事高级管理人员

表：公司非董事高管情况一览表

姓名	性别	职务	任职期限
方斌	男	副总经理	2018.5-至今

截至本募集说明书摘要签署日，发行人执行董事、监事和高级管理人员不持有本公司的股份和债券。

公司执行董事、监事及高级管理人员任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、执行董事的简历

严炯浩，男，汉族，1968 年 4 月出生，大学本科，中共党员。1990 年 7 月参加工作，历任上海市公路管理处路桥总队技术员、总工助理，上海市公路管理处路桥总队工程大队副大队长，上海市公路管理处团委负责人、书记，上海市公路管理处工会主席，上海市公路管理处工会主席、组织人事科科长，上海市公路管理处纪委书记、工会主席、组织人事科科长，上海市公路管理处路副处长、党委副书记，上海市公路管理处处长、党委副书记，上海市路政局副局长，浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员，现任上海浦东土地控股（集团）有限公司总经理、执行董事。

2、监事的简历

周向阳，男，1965 年 8 月出生。硕士研究生学历。历任浦东新区人才交流中心培训部部长，浦东新区留学生服务中心主任，浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部人才开发处副处长、处长，浦东新区区委组织部办公室主任，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司党委副书记、纪委书记。现任上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、纪委书记及上海浦东土地控股（集团）有限公司监事。

杨文，男，1966 年 8 月出生，大学本科学历。1988 年 12 月参加工作。历任中国驻美国华盛顿大使馆公务员、上海联高实业有限公司总办行政秘书、上海市浦东土地发展（控股）公司招商办业务员、投资经营部副总经理、资产部副总经理、策划部副总经理、上海浦东土地控股（集团）有限公司资产经营部副总经理、总经理办公室副主任。现任上海浦东土地控股（集团）有限公司职工监事。

3、非董事高级管理人员的简历

方斌，男，汉族，1964 年 7 月出生，硕士，中共党员。1987 年 7 月参加工作，历任上海国际信托投资公司金融部财务科会计、副科长、财务会计部金融会计科副科长（主持工作），中国光大国际信托公司上海证券营业部计划财务部经理，上海国际信托投资公司浦东分公司计划财务部经理、证券部经理，上海市上投实业投资有限公司外派上海申美饮料食品有限公司中方副总经理、饮料主剂部副总经理，上海浦东发展（集团）有限公司金融财务部总经理，上海浦东发展（集

团）有限公司财务总监，上海浦东发展（集团）有限公司总会计师，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司副总经理、党委委员，上海浦东开发（集团）有限公司副总经理。现任上海浦东土地控股（集团）有限公司副总经理。

（三）兼职情况

公司执行董事、监事及高级管理人员主要兼职情况如下：

序号	姓名	兼职公司	在兼职公司担任的职务	兼职公司与发行人的关系
1	严炯浩	上海浦东开发（集团）有限公司	董事长	控股股东
		上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	执行董事	受同一控股股东控制
2	杨文	上海浦东开发（集团）有限公司	办公室主任	控股股东
3	方斌	上海浦东开发（集团）有限公司	副总经理	控股股东
		上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	副总经理	受同一控股股东控制

七、发行人主要业务情况

（一）发行人经营范围

发行人经营范围包括：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）发行人主营业务收入、主营业务成本和毛利润等结构分析

报告期内，发行人的主营业务收入主要包括自营土地开发收入、房产销售收入、经营性物业收入，同时还包括公园管理收入、商品销售收入等其他收入。其中自营土地开发收入、房产销售收入和经营性物业收入是发行人主要的收入和利润来源。

1、主营业务收入结构分析

发行人最近三年及一期主营业务收入、成本构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入结构

单位：万元/%

主营业务收入	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	50,795.80	47.13	24,476.19	53.97	55,454.07	56.20

房产销售	-	-	34,902.97	32.39	-	-	21,702.73	21.99
经营性物业	9,301.11	80.43	19,117.79	17.74	18,557.79	40.92	18,166.11	18.41
公园管理	0.31	0.00	10.43	0.01	12.00	0.03	819.90	0.83
商品销售	0.05	0.00	0.47	0.00	30.15	0.07	229.24	0.23
其他	2,262.13	19.56	2,946.99	2.73	2,278.10	5.02	2,304.51	2.34
合计	11,563.61	100.00	107,774.45	100.00	45,354.23	100.00	98,676.55	100.00

公司最近三年及一期主营业务收入分别为 98,676.55 万元、45,354.23 万元、107,774.45 万元和 11,563.61 万元。发行人主营业务收入波动较大，主要受公司土地开发业务板块及房地产板块收入波动的影响。2018 年发行人主营业务收入较 2017 年下降 53,322.32 万元，降幅为 54.04%，主要是土地开发板块和房产销售板块收入下降所致。由于发行人下属子公司股权划出，2017 年以来发行人公园管理和商品销售板块收入大幅下降。2019 年发行人主营业务收入较 2018 年增长 62,420.22 万元，涨幅为 137.63%，主要系金张地块足球场地块转让收入和房地产销售发生业务带来收入。

2、主营业务成本结构分析

表：发行人最近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元/%

主营业务成本	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	30,089.75	59.20	3,115.08	18.35	43,667.81	76.26
房产销售	-	-	6,157.22	12.11	2,152.98	12.68	6,055.96	10.58
经营性物业	4,952.50	74.81	11,030.71	21.70	8,723.43	51.38	7,169.35	12.52
公园管理	-	-	0.00	0.00	-	-	19.20	0.03
商品销售	-	-	0.00	0.00	0.03	-	13.63	0.02
其他	1,667.39	25.19	3,551.64	6.99	2,987.33	17.59	332.93	0.58
合计	6,619.88	100.00	50,829.32	100.00	16,978.85	100.00	57,258.89	100.00

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于土地开发成本、房产销售成本、经营性物业成本，同时还包括公园管理成本、商品销售成本等其他成本。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 57,258.89 万元、16,978.85 万元、50,829.32 万元和 6,619.88 万元。发行人主营业务成本与主营业务收入呈同比变化，主要受公司土地一级开发业务板块及房地产板块收入波动的影响，主营业务成本在报告期内有所波动。2018 年发行人主营业务成本较 2017 年下降 40,280.04 万元，降幅为 70.35%，主要是土地开发板块和房产销售板块成本下降所致。由于发行人下属子公司股权划出，2017 年以来发行人公园管理和商品销售

板块成本大幅下降。2019年发行人主营业务成本较2018年增长33,850.47万元，涨幅为199.37%，主要是金张地块足球场地块转让成本结转所致。

3、营业毛利结构分析

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利结构

单位：万元/%

主营业务毛利润	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
土地开发	-	-	20,706.05	40.76	21,361.11	87.27	11,786.26	21.25
房产销售	-	-	28,745.75	82.36	-2,152.98	-	15,646.77	72.10
经营性物业	4,348.61	46.75	8,087.08	42.30	9,834.36	52.99	10,996.76	60.53
公园管理	0.31	100.00	10.43	100.00	12.00	100.00	800.70	97.66
商品销售	0.05	100.00	0.47	100.00	30.12	99.90	215.61	94.05
其他	594.74	26.29	-604.65	-20.52	-709.23	-31.13	1,971.58	85.55
合计	4,943.73	42.75	56,945.13	52.84	28,375.38	62.56	41,417.66	41.97

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 41,417.66 万元、28,375.38 万元、56,945.13 万元和 4,943.73 万元；报告期内有所波动。2018 年发行人营业毛利润较 2017 年下降 13,042.28 万元，主要是当年土地开发和房产销售板块收入大幅下降所致。2019 年发行人营业毛利润较 2018 年增长 28,569.75 万元，主要是金张地块足球场地块转让利润结转和房产销售发生业务结转利润。最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 41.97%、62.56%、52.84%和 42.75%。

（三）发行人各板块分析

发行人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。

1、自营土地开发板块

发行人主要从事土地前期开发等经营活动。由于公司持有较多尚未开发的土地，随着我国房地产市场的不断发展，作为稀缺资源的土地，成熟区域的存量将会越来越少，因此土地有升值的趋势。

该板块近三年及一期内主营业务收入明细如下：

表：发行人自营土地开发收入明细

单位：万元

收入类别	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
土地一级开发	0.00	50,795.80	24,476.19	55,454.07
合计	0.00	50,795.80	24,476.19	55,454.07

（1）发行人主要持有的土地情况

发行人自营开发土地集中在浦东新区，呈现区域性的特点。截至 2019 年末，发行人拥有金张地块、铁路车站西地块、花木地块等主要地块，上述地块合计土地证面积 846.60 万平方米，上述地块均是在 1993 年、1994 年期间通过成片转让方式受让而得。1993 年和 1994 年，发行人即向政府缴纳了土地价款，并于 1993 年-1994 年间取得了相应的国有土地使用证。

表：发行人自营土地开发情况

单位：亿元/万平方米

自营开发土地简称	土地使用权证号	面积	已投入开发成本	开发模式	用途	项目进度
金张地块	沪浦国用（94批）字第 031 号	520.00	118.56	取得政府相关规划许可后进入深度开发	主要为楔形绿地地块，该地块为上海市总体规划中确定的八片中心城楔形绿地之一，规划中该地块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。	开发中
铁路车站西地块	沪浦国用（94批）字第 028 号	21.00	0.25	取得政府相关规划许可后进入深度开发后转让	交通枢纽用地	开发中
花木地块	沪国用（浦批）字第 017 号	305.6	13.65	取得政府相关规划许可后进入深度开发后转让或自持	主要用作开发住宅项目	发行人部分土地已完成开发转让；另有部分土地开发后自持；剩余深度开发项目正在开发中
合计	-	846.60	132.46	-	-	-

（2）发行人自营土地经营模式

发行人自营土地经营模式主要分为两种：土地一级开发转让模式和土地深度开发转让模式。

1) 土地一级开发转让

发行人土地一级开发转让的主要模式为，发行人完成土地前期开发后随即安排转让，发行人一级土地开发业务的成本主要来自发行人平整土地、动拆迁、道

路桥梁水利建设等，因而该业务收入归为建筑类收入。具体土地开发流程如下：

A.公司将之前成片受让的土地在政府指导下完成结构性规划，在规划的基础上进行土地开发项目立项后完成上述土地的动拆迁工作；

B.政府部门完成该区域的控制性详细规划后，公司根据该规划，将自有土地在上海市土地交易市场进行招拍挂转让，成交后土地转让价款直接进入公司账户。

近三年及一期，发行人主要土地一级开发转让明细如下：

表：近三年及一期发行人土地一级开发转让收入情况

实现收入年份	一级开发转让地块名称	对手方	定价机制	交易对价	收入金额（亿元）	占当年土地开发收入比重	成本金额（亿元）	毛利率
2017 年	花木镇 47 街坊 20/1 丘十号地块	上海市浦东新区土地储备中心	成本价	政府收购补偿款	3.59	64.68%	3.57	0.56%
	文化公园地块	上海市浦东新区土地储备中心	政府基准地价	政府收购补偿款	1.39	25.05%	0.80	42.45%
2018 年	金桥汽车备用地 IV 范围内 04-01 等 17 幅地块	上海金桥（集团）有限公司	市场评估价	债权债务转让差价	2.45	100.00%	0.31	87.35%
2019 年	高行 G09-02 地块	上海瑞行东岸置业有限公司	政府基准地价	政府收购补偿款	0.0041	0.08%	0.0043	-4.88.%
	张家浜楔形绿地 C1a-02 地块	上海市浦东新区土地储备中心	评估价	政府收购补偿款	5.07	99.81%	2.72	46.35%
2020 年 1-6 月	-	-	-	-	-	-	-	-

a.金桥-赵家沟地块中的部分地块（金桥汽车备用地 IV 范围内 04-01 等 17 幅地块）

发行人自营土地中金桥-赵家沟地块总面积为 310 万平方米，范围东至外环运河绿带，西至申江路，南至巨峰路，北至赵家沟。根据规划，金桥-赵家沟地块用途为 62%作为工业用地，其余为商业用地。其中，工业用地主要是通用四期项目，即金桥汽车产业制造研发项目。

2018 年 7 月，发行人与上海金桥（集团）有限公司于签署划转协议，将持

有的金桥汽车备用地 IV 范围内 04-01 等 17 幅经营性土地资产以及相关成本一并划转至金桥集团，土地面积合计 409,738.00 平方米，发行人确认收入 2.45 亿元。截至本募集说明书摘要签署日，土地证已登记变更且发行人已收到转让款。

b.十号地块

发行人所持十号地块总面积为 87,877 平方米，坐落于浦东新区行政文化中心，土地证号为沪房地浦字（2010）第 072596 号，土地性质为商业金融业、文化娱乐用地。

2017 年上海市浦东新区土地储备中心收回十号地块国有土地面积约 44,735.5 平方米，用于上海博物馆东馆建设。2017 年发行人确认收入 3.59 亿元。

十号地块剩余部分计划与保利合作开发商业地产，发行人已分别于 2018 年 7 月和 8 月以转让天艺文化公司合计 58%股权的形式与上海保利建霖房地产有限公司合作开发。

c.文化公园地块

发行人所持文化公园地块 49.1 万平方米，规划用于文化产业用地。新区青少年活动中心拟选址于文化公园地块，发行人 2017 年实现出让收入 1.39 亿元，该地块开发成本为 8,000 万元。

d.高行 G09-02 地块

上海瑞行东岸置业公司拟建高行镇东沟和界桥城中村改造项目，带征发行人 G09-02 地块中 955.4 平方米，该土地系发行人于 1994 年经上海市浦东新区管理委员会以沪浦土征(1994)140 号文批准带征，发行人 2019 年确认收入 40.95 万元，确认成本 42.99 万元。

e.张家浜楔形绿地 C1a-02 地块

发行人所持 C1a-02 地块位于张家浜楔形绿地范围内，土地面积为 100,842.4 平方米（约 151.26 亩）。规划用于上海浦东专业足球场项目建设，由上海市浦东新区土地储备中心实施用地收回及补偿工作，发行人 2019 年确认收入 5.07 亿元。

2017-2019 年和 2020 年 1-6 月发行人土地开发业务板块毛利率分别为 21.25%、87.27%、40.76%和 0.00%，最近三年毛利率有所波动，2017 年和 2019 年土地开发业务毛利率较低，主要因为当年该板块土地由浦东新区政府收回，并给予一定

补偿款，产生收益较低。

2) 土地深度开发模式

土地深度开发模式下，发行人在完成一级开发的土地基础上，根据浦东新区统一规划开展土地后续开发的准备工作。报告期内，发行人土地深度开发未产生直接收入，发行人已完成的土地深度开发项目主要为张家浜楔形绿地人才公寓一期项目和张家浜楔形绿地 C1-29 地块商用综合楼项目，截至 2019 年末已转入投资性房地产。

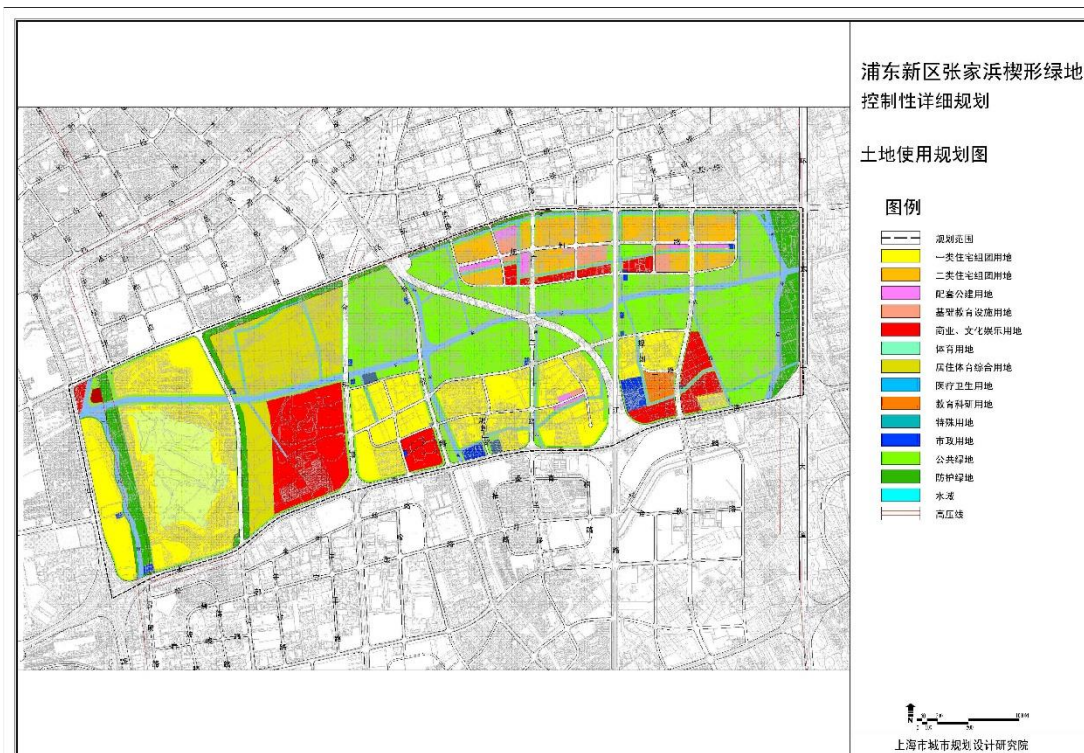
发行人目前有 4 个在建的深度开发项目，分别为张家浜楔形绿地三至六期绿化工程，均位于金张地块。具体在建项目情况如下：

表：发行人在建土地深度开发项目

单位：亿元/平方米

项目名称	开工计划	用地面积	概算总投资	项目概况（建设内容）	项目进度
张家浜楔形绿地绿化工程三期	2019 年上半年开工	609,327	9.24	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	已开工
张家浜楔形绿地绿化工程四期	2019 年下半年开工	412,187	4.99	主要建设内容包括绿地景观工程、河堤和护岸工程、桥梁工程及配套建筑工程等。	已开工
张家浜楔形绿地绿化工程五期	2019 年下半年开工	210,000	1.78	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、公共配套服务用房以及相关市政配套工程等。	已开工
张家浜楔形绿地绿化工程六期	2020 年上半年开工	483,304	27.05	主要建设内容包括绿地景观工程、护岸工程、桥梁工程及配套建筑工程等。	已开工

金张地块指张家浜楔形绿地地块，占地总面积为 520 万平方米。张家浜楔形绿地属于上海市总体规划中确定的八片中心城楔形绿地之一。2005 年起，该项目被新区定为“十一五”规划重大项目、第三轮和第四轮环保三年行动计划生态专项建设项目，2006 年经新区发改委立项批准，2007 年项目的整体规划得到了上海市城市规划管理局的批复（沪规划【2007】411 号）。



图：金张地块规划图

根据项目的整体规划，规划范围内以绿地为主，结合现状和建设的需要，适量布置公建、居住、体育设施和市政建设用地。由于项目地块大部分位于金桥、唐镇、张江三镇，为加快该项目的开发建设，发行人以征地包干方式委托金桥、唐镇、张江三镇政府进行项目的前期土地动拆迁工作。

由于土地开发与转让速度各年度不均衡以及地块的市场价值存在较大差异，盈利均表现出较大的波动性，但因为是自营土地开发，成本控制较好，因此该板块盈利能力相对较强。

2、房产销售板块

最近三年及一期，发行人房产销售实现收入分别为 21,702.73 万元、0.00 万元、34,902.97 万元和 0.00 万元，成本分别为 6,055.96 万元、2,152.98 万元、6,157.22 万元和 0.00 万元，毛利润分别为 15,646.77 万元、-2,152.98 万元、28,745.75 万元和 0.00 万元。发行人的房产销售业务主要分为动拆迁用房销售模式和普通房产开发模式。

表：发行人最近三年及一期房产销售收入明细

单位：万元

房产销售模式	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
动拆迁用房销售	0.00	34,902.97	0.00	21,702.73

房产销售模式	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
普通房产销售	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	34,902.97	0.00	21,702.73

表：发行人及其子公司房地产开发资质文件

持证人	证件号	资质类型	有效期
上海浦东土地控股（集团）有限公司	沪房管开第 02246 号	房地产开发企业资质证书 二级	2022-04-18
上海东旭置业有限公司	沪房管（浦东）第 00880 号	房地产开发企业暂定资质证书	2020-08-22

(1) 动拆迁用房销售模式

A：公司主动收购了部分房源作为动拆迁房，主要为了满足公司自营土地动拆迁需要，收购发生时计入存货，房屋交付自营土地动迁户时计入自营土地开发成本；如有剩余或随着动迁居民需求的变化和动迁政策的变化，使得公司已购买的房产不适宜作为动迁房的标准，发行人将自行对外销售，形成房产销售收入并结转房产销售成本。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人此销售模式形成收入分别为 2.17 亿元、0.00 亿元、3.49 亿元和 0.00 亿元。

B：按照政府核准建设的动拆迁用房，同样主要满足公司自营土地动拆迁需要，开发时计入存货，交付自营土地动拆迁户时，计入自营土地开发成本；按政府要求转让给非自营土地动拆迁户时，确认销售收入并结转成本。

最近三年及一期，发行人动拆迁用房销售模式下产生收入的项目明细如下：

表：近三年及一期发行人动迁房销售项目明细

实现收入年份	房产项目名称	房源来源	收入金额（亿元）	占当年房产销售收入比重	成本金额（亿元）	毛利率
2017 年	张家浜楔形绿地住宅一期（模式 B）	自建	0.03	1.38%	0.02	33.33%
	动拆迁房（模式 A）	收购	2.14	98.61%	0.59	72.43%
2018 年	无	无	无	无	无	无
2019 年	动拆迁房（模式 A）	收购	3.49	100.00%	0.62	82.36%
2020 年 1-6 月	无	无	无	无	无	无

2013 年 8 月发行人及第一征收所、上海浦兴投资发展有限公司、上海市浦东新区住宅发展和保障中心四方签订了《动迁安置房定向供应协议》，第一征收所及浦兴公司因金科路（张家浜-杨高北路）新建工程向土控购买了张家浜楔形绿地一期居住小区用于金科路（张家浜-杨高北路）新建工程动迁安置，项目结束后第一征收所、浦兴公司按实结算购房款。2017 年金科路新建工程动迁安置工作已完成，实际使用 6 套，面积 369.99 平方米，当年确认收入 292.47 万元。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月发行人房产销售业务板块毛利率分别为 72.10%、0.00%、82.36%和 0.00%，近三年毛利率波动较大，主要跟发行人房产销售模式有关。

2017 年和 2019 年发行人房产销售收入主要来自于收购二手房用作动迁房，由于收购时间较早，考虑到销售时当地房产市场行情上涨较多，该模式下房产销售毛利率较高。发行人房产销售业务板块的销售计划主要根据土地开发进展及动拆迁需要而定，2018 年及 2020 年 1-6 月未产生房产销售收入。

1) 在建项目概况

表：动拆迁用房在建项目明细表

单位：亿元

项目名称	计划完工日期	预计总投资	资金来源	已投资规模	项目性质	规划销售/出租
周浦镇08单元03-09配套商品房项目	2020年	8.86	自筹:贷款(3:7)	5.19	动迁安置房	出售
大团 NH020201 单元16-02地块动迁安置房项目	2021年	4.83	自筹贷款(3:7)	1.45	动迁安置房	出售

a.周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目

周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目位于上海市浦东新区周浦镇 08 单元 03-09 地块，东至周东路、南至祝家港路、西至韵波路、北至江康公寓。项目用地面积 39,178.93 平方米，规划容积率 1.80，总建筑面积 97,882.40 平方米，其中地上建筑面积 72,559.59 平方米，地下建筑面积 25,322.81 平方米。主要建设内容包括：高层住宅楼 8 栋，配套商业 3 栋，街坊站 2 座。该项目有利于加快周浦镇的开发建设，满足区域动迁居民的安置需求，项目于 2019 年上半年开工。

b.大团 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房项目

项目位于浦东新区大团镇，基地东至墩祥路，南至 16-03 地块，西至 16-01 地块，北至永晨路。项目用地面积 24,464.8 平方米，规划容积率 1.80，总建筑面积 58,680.76 平方米，其中地上建筑面积 46,248.94 平方米，地下建筑面积 12,431.82 平方米。主要建设内容包括：新建住宅及配套设施。该项目有利于加快大团镇的开发建设，满足区域动迁居民的安置需求，项目于 2019 年上半年开工。

(2) 普通房产开发模式

发行人在自营土地开发完成后，部分地块会根据政府规划进行开发，主要为

商业及住宅房地产项目开发。

1) 在建项目概况

截至 2020 年 6 月末，发行人普通房产主要在建项目有 3 个，具体情况如下所示。

表：普通房产在建工程情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	资金来源	项目进度	项目性质	规划销售/出租	预计销售总额	已完成预售额	已回笼资金
花木-三八河商品住宅项目	13.98	自筹:贷款 (3:7)	正在销售	商品房	出售	40	35.71	35.41
通四住宅项目	24.99	自筹:贷款 (3:7)	已开工	商品房	出售	65	0.00	0.00
江南里住宅项目	16.10	自筹:贷款 (3:7)	已开工	商品房	出售	70	0.00	0.00

花木-三八河商品住宅项目系发行人开发的低密度住宅，紧邻内环线浦东段。该项目东至三八河绿带，南至汤臣住宅用地及 A1-10 局部地块南块边界，西至罗山路绿带，北至张家浜绿带。项目占地面积为 87,036 平方米，容积率为 0.5，总建筑面积为 99,784 平方米，其中地上建筑面积为 44,606 平方米。该项目 2017 年 6 月完成绿化和室外总体施工。该项目预计总投资为 13.98 亿元，项目完成后可售面积为 4.15 万平方。截至 2020 年 6 月，该项目已完成预售许可证办理正在销售，完成预售额 36.71 亿元，并回笼资金 35.41 亿元。

通四住宅项目位于金桥开发区北区产业核心区域，项目共两个地块，总用地面积为 55,365 平方米，容积率为 2.0，总计容建筑面积为 110,730 平方米，地上建筑物限高为 50m，项目于 2019 年上半年开工。

江南里住宅项目位于浦东新区张江镇，东至东郊宾馆，南至龙东大道，西至张家浜楔形绿地 A2-23 地块，北至张家浜及相邻绿地。项目占地面积 97,957 平方米，建筑总面积 157,429 平方米，其中地上面积 68,570 平方米，地下面积 88,859 平方米，容积率 0.7，项目于 2019 年下半年开工。

2) 拟建项目概况

单位：亿元

项目名称	计划完工日期	预计总投资	已投资规模	项目性质	规划销售/出租
------	--------	-------	-------	------	---------

项目名称	计划完工日期	预计总投资	已投资规模	项目性质	规划销售/出租
张家浜楔形块绿地 CLE-01地块商住项目	2023年	37.29	-	住宅、商业	出售和出租
张家浜楔形块绿地 CLE-06地块商住项目	2024年	13.21	-	住宅、商业	出售和出租

发行人房产销售业务板块的销售计划主要根据土地开发及动拆迁需要而定，未来三年的房产销售主要集中在三八河商品住宅项目、通四住宅项目、江南里住宅项目，形成发行人稳定的经营性现金流入。

3、经营性物业板块

经营性物业收入主要是发行人建设或购买的相关商业物业，通过对持有商业物业的租赁经营，实现租金收入和物业管理收入。此种模式也是发行人未来投资建设项目的一个主要模式。报告期末，发行人主要持有型物业租赁的物业有万邦广场、333 世纪大厦和张家浜楔形绿地人才公寓一期项目。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人经营性物业收入分别为 18,166.11 万元、18,557.79 万元、19,117.79 万元和 9,301.11 万元，经营性物业收入主要为发行人子公司所持地产出租所得租金及物业管理费收入。2018 年起，浦东地产股权不再继续受托发行人管理，因此浦东地产持有的海麒大厦等物业收入不再确认。

表：近三年及一期发行人主要经营性物业情况表

项目名称	年份	租赁面积	租金收入	出租率	每平米日租金价格（元）
		（平方米）	（万元）		
海麒大厦	2020 年 1-6 月	-	-	-	-
	2019 年	-	-	-	-
	2018 年	-	-	-	-
	2017 年	25,970.16	2,725	89.24%	2.55
万邦广场	2020 年 1-6 月	47,376	783.04	100%	1.68
	2019 年	47,376	3,581.56	100%	1.68
	2018 年	47,376	3,581.56	100%	1.68
	2017 年	47,376	2,349	100%	1.68
333 世纪大厦（5A 写字楼）	2020 年 1-6 月	32,593	3,874.37	86%	7.68
	2019 年	35,386	9,722	93%	7.53
	2018 年	37,818	10,900	100%	8.17
	2017 年	37,818	9,425	100%	8.17
张家浜楔形绿地人才公寓一	2020 年 1-6 月	27,386.31	895.11	86.32%	2.61
	2019 年	27,386.31	959.81	63.86%	2.63

期项目	2018 年	95 套	106.43	54%	一房 2.67
					两房 2.56
					三房 2.74

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月发行人经营性物业板块毛利率分别为 60.53%、52.99%、42.30%和 46.75%，近三年及一期内毛利率有所波动。2018 年发行人经营性物业毛利率较 2017 年有所下降，主要是当年张家浜楔形绿地人才公寓一期项目完工，由存货结转至投资性房地产，相应的折旧费用开始计入成本，成本增加所以当年毛利率下降。2019 年发行人经营性物业毛利率较 2018 年有所下降，主要是 333 世纪大厦出租率和租赁单价有所下降，系办公楼租赁市场竞争激烈，部分承租者集中换租所致。

1) 在建项目概况

截至 2020 年 6 月末，发行人主要在建的经营性物业情况如下所示：

表：截至 2020 年 6 月末主要在建经营性物业情况表

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已完成投资	项目进度	资金来源
东沟 C-5 地块商业办公项目	1.84	1.24	预计 2020 年完工	自筹+贷款
源深路 1111 号研发楼项目	11.36	7.88	预计 2021 年完工	自筹+贷款

东沟 C-5 地块商业办公项目系上海东旭置业有限公司开发的持有出租型商业、办公楼。项目位于浦东新区高行镇，东至张扬北路，南至东高路，北至东靖路，紧临地铁 6 号线东靖路站。项目占地面积为 7,453.6 平方米，总建筑面积为 20,882 平方米，其中地上建筑面积为 15,305 平方米（为 1 栋 8 层办公，1 栋 7 层酒店），地下建筑面积为 5,590 平方米（地下一层车库）。项目容积率 2.0，建筑密度 32.2%，绿地率 30%。

源深路 1111 号研发楼项目系发行人开发的持有出租型办公楼。项目位于浦东新区源深路 1111 号，西至源深路南至杨源路，东面、北面为桃林公园。项目总投资为 57,396 万元，总建筑面积为 51,349 平方米，其中地上建筑面积 40,017 平方米，地下面积 11,332 平方米。

张家浜楔形绿地人才公寓一期项目总建筑面积 9.93 万平方米，其中地上建筑面积为 7.83 万平方米（含 16 栋共计 721 套可出租公寓、3 栋独立商业和其它配套用房），建成后项目可租面积为 6.6 万平方米，已投资额为 7.61 亿元，人才公寓主体已完工，目前正处于内部装修阶段，其中 95 套公寓房间已完成装修并

对外出租，2019 年实现租金收入 959.81 万元。

2) 拟建项目情况

发行人未来主要拟建的经营性物业情况如下所示：

表：主要拟建经营性物业情况表

单位：亿元/万平方米

项目名称	预计总投资	计容建筑面积	项目进度	资金来源
张家浜楔形绿地 B7-11 地块教育项目	13.97	11.30	预计于 2021 年开工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 c1b-02 商业办公项目	45.11	12.31	预计于 2021 年开工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 clb-06 商业办公项目	12.33	3.51	预计于 2021 年开工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 Clc-01 商业办公项目	45.34	12.68	预计于 2021 年开工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 Clc-05 商业办公项目	19.35	5.54	预计于 2021 年开工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 Cld-01 商业办公项目	14.33	3.73	预计于 2021 年开工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 Cld-02 商业办公项目	14.55	3.74	预计于 2021 年开工	自筹+贷款

张家浜楔形绿地 B7-11 地块教育项目位于西至张东路，北至马家宅河，东至友谊河，南至龙东大道。用地面积 84,337 平方米，规划容积率为 1.2。土地性质为教育科研设计用地 C6，将开发后用于包括幼儿园、小学、初中及国际部等民办学校的租赁用地，发行人已于 2018 年 6 月签署框架协议。

4、其他业务板块

除上述主要业务板块外，报告期内发行人主营业务还包括公园管理业务、商品销售业务及其他业务产生收入。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公园管理收入分别为 819.90 万元、12.00 万元、10.43 万元和 0.31 万元。2017 年由于公司上海世纪公园管理有限公司股权划转，因此公园管理收入大幅下降。2018 年-2019 年及 2020 年 1-6 月发行人的公园管理收入主要为新场古镇门票收入。近三年及一期，发行人商品销售收入分别为 229.24 万元、30.15 万元、0.47 万元和 0.05 万元，2017 年、2018 年发行人商品销售收入主要来自于苗木销售。目前发行人其他收入主要为政府管理费收入。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，公司实现其他业务收入分别为 2,304.51 万元、2,278.10 万元、2,946.99 万元和 2,262.13 万元。报告期内发行人其他收入主要包括政府管理费收入、停车场收入等，主要来自第四征收

所管理费。

2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人公园管理毛利率分别为 97.66%、100.00%、100.00%和 100.00%，发行人报告期内公园管理收入主要来自新场古镇门票，毛利率维持在较高水平。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月，发行人商品销售毛利率分别为 94.05%、99.90%、100.00%和 100%，2017 年-2019 年商品销售主要为土地上的苗木销售，毛利率较高。

（四）发行人所在行业状况

发行人的主要业务模式是围绕其持有的土地资产开展的，发行人从事的自营土地开发板块与土地一级开发模式类似，但其开发的为自有土地也与一般的土地一级开发有着显著的区别，有着自身的特殊性；同时，考虑到土地作为稀缺资源，发行人战略性的开展深度开发与房地产行业也有着关联。下文就发行人涉及与其较为类似的行业状况分析如下：

1、土地一级开发

土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府统一组织，由土地一级开发主体实施。通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

从内涵上看，土地一级开发除了是一个以“生地变熟地”为主要特点的工程过程之外，还具有以下三个要素：

1) 权属流转的过程。土地一级开发的过程实际上是一个土地所有权、使用权等权属的转移和流动的过程。

2) 利益协调的平台。土地一级开发体现着以土地为载体的国家、企业（一级开发企业）和经济个体（包含原用地企业、城市居民和农村农业生产者）三者之间的利益关系，是三者利益协调的平台。

3) 调控土地的手段。土地一级开发是政府运用土地供应规模与节奏调控土地市场的重要手段。

2019 年上海全市经营性用地交投体量达到近五年以来的新高，供应 858.1 公顷，同比上涨 15%；成交 848.7 公顷，同比上涨 19.3%。整体经营性用地平均地价水平同比回调 15 个百分点，下滑至 21,831 元/平方米，主要原因在于商品住

宅用地、商办用地和含住宅的综合用地的地价水平都出现不同程度回落。在土地出让政策约束下，商品住宅用地的地价水平整体表现稳中有跌，底价成交呈常态化发展。租赁住房用地相对平稳，供求同比小幅下调，地价水平基本与去年同期持平。商办用地量价回落至近几年低点。工业用地研发用地与产业标准化用地助推供求上扬，地价强势反弹。整体来看，2019 年度上海土地市场良好的完成了年初中央“三稳”目标中的稳地价、稳预期。

与此同时，上海经济总体保持着平稳发展，财政收入稳步提升。2019 年，全年实现上海市生产总值（GDP）38,155.32 亿元，比上年增长 6.0%。其中，第一产业增加值 103.88 亿元，下降 5.0%；第二产业增加值 10,299.16 亿元，增长 1.8%；第三产业增加值 27,752.28 亿元，增长 8.2%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 72.7%。按常住人口计算的上海市人均生产总值为 15.73 万元。全年地方一般公共预算收入 7,165.10 亿元，比上年增长 0.8%。地方一般公共预算支出 8,179.28 亿元，减少 2.1%。经济实力和财政收入的不断增长为上海市城市基础设施建设以及后续的土地一级开发提供了有利保障。

《上海市住房发展“十三五”规划》正式发布提出，“十三五”期间上海城镇住房供应总量以及住房用地供应总量将显著增加，预计供应 5,500 公顷，其中商品住房用地稳中有升，租赁住房用地大幅增加，保障性住房用地确保供应。城镇住房供应总量也将显著增加，预计新增供应各类住房约 170 万套。其中，商品住房约 45 万套，以中小套型普通商品住房为主；租赁住房约 70 万套；各类保障性住房约 55 万套。此外，以市场为主，新增代理经租房源 30 万套(间)左右。按照“留、改、拆并举，以保留保护为主”的原则，用城市更新理念推进旧区改造，中心城区完成二级旧里为主的房屋改造 240 万平方米，实施约 5,000 万平方米的各类旧住房修缮改造。积极推进“城中村”改造和农村低收入户危旧房改造。

2、房地产行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求构成了我国房地产行业快速发展的新动力。

近年来,我国房地产行业发展经历了“黄金十年”。特别是 2001 至 2007 年间,我国房地产开发投资和商品住宅投资均保持了 20%以上的复合增长率。2010 年,全国房地产开发投资完成额为 48,259 亿元,同比增幅为 33.2%,创近年来新高,其中商品住宅完成投资 34,026 亿元,32.9%的增幅同样创近年来新高。2010 年,国家出台了包括差别化信贷、限购、上调公积金贷款利率等一系列调控政策,有效抑制了房地产市场的过热趋势。2010 至 2012 年,我国商品房销售面积增速逐步回落,同比增速由 2010 年的 10.56%下降至 2012 年的 1.77%;同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86%回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行,但是随着调控政策持续深入,投资增速逐步放缓。2010 至 2012 年,房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05%和 16.19%。进入 2013 年,全国房地产市场整体呈现回升势头,各项主要指标增速均出现回升,其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年,全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米,同比增加 17.29%;商品房销售金额为 81,428.28 亿元,同比上升 26.33%。2014 年以来,我国宏观经济增速放缓,居民购房观望情绪上升,房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。三线城市房价率先下跌,其次为二线城市,一线城市相对较坚挺。下半年后,各线城市的房价环比均持续负增长。在房价下调、开发商采取各种优惠促销的刺激下,商品房销售的同比降幅有所收窄。根据国家统计局公布的 2014 年全国房地产开发和销售情况数据显示,2014 年,商品房销售面积 120,649 万平方米,比上年下降 7.6%。

2015 年以来,房地产市场明显回暖。2015 年全年,房地产商品房销售面积 128,495 万平方米,比 2014 年增长 6.5%。其中,住宅销售面积增长 6.9%,办公楼销售面积增长 16.2%,商业营业用房销售面积增长 1.9%。2016 年,商品房销售面积 157,349 万平方米,比上年增长 22.5%,其中,住宅销售面积增长 22.4%,办公楼销售面积增长 31.4%,商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元,增长 34.8%,增速回落 2.7 个百分点。其中,住宅销售额增长 36.1%,办公楼销售额增长 45.8%,商业营业用房销售额增长 19.5%。

2017 年国家政策对房地产行业进行调控,市场逐步降温,2017 年房地产销售面积和销售金额增速下降。党的十九大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全

体人民住有所居”，为房地产市场确立主基调。

而进入到 2019 年之后，经济下行压力增大，房地产业的景气度进一步下滑。政策层面，“房住不炒”仍是主基调，但“因城施政、分类调控”的会更加突出，调控目标已经从“坚决遏制房价过快上涨”转换为“防止房市大起大落”。办公楼和商业用房销售面积增长已经转负，住宅销售额虽仍以两位数的增速增长，但销售面积增速大幅下降。2019 年，全国商品房销售面积 171,558 万平方米，较上年下降 0.1%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

（五）发行人竞争地位、经营方针及战略

在未来几年，发行人将继续承担新区土地的前期开发，统筹“7+1”以外的土地资源。随着浦东新区全力服务上海自贸区，着力打造上海科创中心核心功能区，以及进一步深化国资国企改革的新形势，“十三五”期间，发行人的战略定位是：围绕浦东新区“建设开放、创新、高品质、现代化国际大都市核心区”总目标，通过“土地+文化”，“土地+生态”的转型发展，努力成为政府重大项目主要土地供应商和开发商。

一是在浦东的“二次创业”、“二次开发”中，继续承载浦东新区经济社会发展所需的储备土地前期开发；

二是在浦东新区服务上海自贸区，着力打造上海科创中心核心功能区的建设中，承载与自贸区发展和科创中心建设相适应的区域城市功能开发；

三是在浦东新区着力提升文化软实力的过程中，承载浦东新区重大文化项目功能和载体开发；

四是在浦东新区加速推进城市化进程中，承载推进“4+4”功能区以外区域的城市化进程。

八、发行人治理结构和组织结构情况

（一）发行人的法人治理结构

发行人根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定

相关的配套制度，《公司章程》对出资人、执行董事、监事会、总经理等作了明确的规定。目前，发行人的公司治理结构如下：

1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：（1）决定公司的经营方针和投资计划；（2）选举和更换执行董事、非由职工代表担任的监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；（3）决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项；（4）审议批准执行董事的报告；（5）审议批准监事会的报告；（6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（7）审批批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（9）对发行公司债券作出决议；（10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（11）修改公司章程；（12）法律、法规、国资监管规范性文、章程规定的以及出资人认为应当由其行使的其他职权。

2、执行董事

公司不设董事会，设执行董事一名，任期三年，由出资人任免。执行董事任期届满，可以连任。执行董事对出资人负责，行使以下职权：

（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘副经理等高级管理人员及其报酬事项；（10）制订公司的基本管理制度。

3、监事会

（1）公司设立监事会，成员为三人。监事任期每届三年，被连续委派或当选可连任。除职工代表监事外，监事会成员由出资人委派。职工代表监事所占比例不低于监事会成员总数的三分之一，由公司职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。监事会设主席一名，由出资人在监事会成员中指定。

（2）监事会会议由监事会主席召集和主持；监事会主席不能履行职务或者不履行职务的，由出资人指定的监事召集和主持。监事会会议需由二分之一以上监事参加方为有效。监事如不能出席监事会会议的，可以书面委托其他监事参加，

由被委托人依法行使委托书中载明的权力。

（3）监事会决议的表决，实行一人一票。监事会对所议事项做出的决定由全体监事人数过半数的监事表决通过方为有效，并应做成会议记录或会议纪要，由出席会议的监事会成员在会议记录上签字。

（4）执行董事、高级管理人员、财务负责人不得兼任监事。

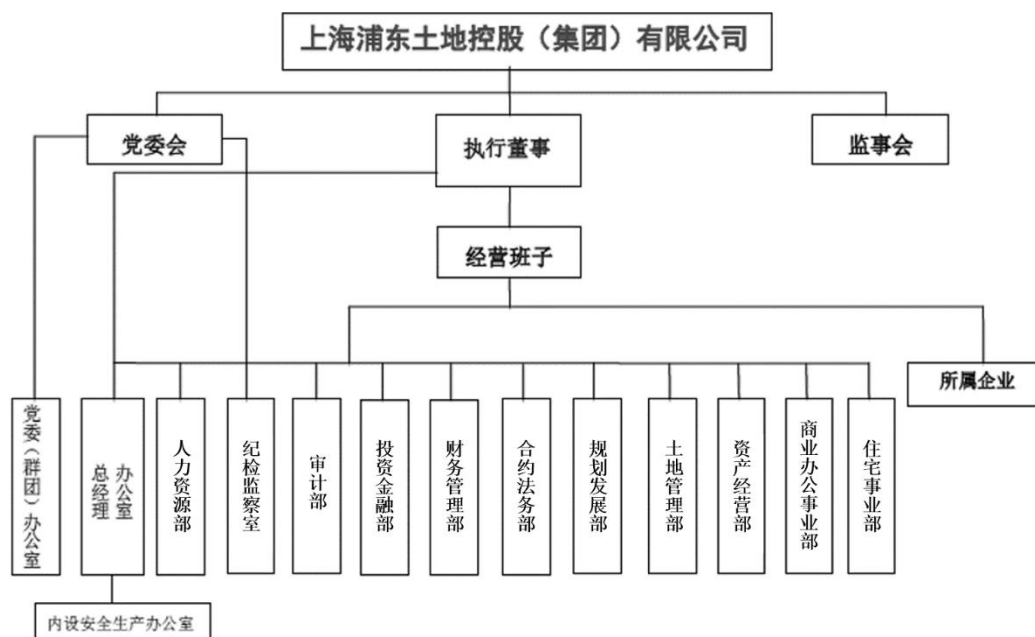
（5）监事会行使以下职权：1）检查公司财务；2）向出资人报告工作；3）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；4）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；5）依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼；6）法律、法规、国资监管规范性文件和公司章程规定的其他职权。

4、总经理

公司设总经理一名，副总经理若干名。副总经理等公司高级管理人员根据公司章程的规定和总经理的委托履行相应的职责，协助总经理工作。总经理、副总经理的任免按照浦东新区现行干部管理体制执行。出资人可以决定公司其他人员为高级管理人员。

总经理行使以下职权：（1）主持公司的生产经营管理工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）拟订公司的经营计划和投资草案；（7）拟订公司的年度财务预算草案、决算草案；（8）拟订公司的利润分配草案和弥补亏损草案；（9）拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的草案；（10）拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的草案；（11）决定公司以发行公司债券或其他具有债券性质的证券以外的方式进行融资；（12）决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员及其薪酬、考核事宜；（13）召集并主持总经理办公会议；（14）出资人或执行董事授予的其他职权。

（二）发行人的组织架构图



图：发行人的组织架构图

（三）发行人主要部门职责

1、总经理办公室

总经理办公室作为公司行政管理的综合协调部门，主要是要围绕中心、服务大局，狠抓执行力建设，积极发挥参谋助手、综合协调、督促检查、后勤保障作用，为集团经营发展和行政决策的贯彻执行提供有力保障。

2、党委（群团）办公室

贯彻落实上级党组织、集团党委的要求，在公司党委领导下，具体负责、协调、办理集团系统党建工作、干部政治理论建设工作、思想政治建设工作、精神文明建设工作、企业文化建设工作、纪检监察工作、协助指导集团工会、共青团、妇联等群众组织的具体工作。

3、人力资源部

人力资源部是公司人力资源开发与管理的综合部门，根据公司发展战略需要，在公司内部营造集聚干事创业人才的良好环境，为员工提供职业发展空间和素质提升的机会，培养和造就推动公司战略目标实现的人才队伍。

4、财务管理部

财务管理部是负责公司会计管理、预算管理、财务管理、资金管理的综合性职能部门，通过加强条线财务管理、控制财务风险、提高财务资产的运作效率，

为集团经营提供有效财务支持，并获取最大经济效益。

5、规划发展部

规划发展部是公司从事土地一级开发研究、区域开发研究、规划设计管理、土地出让的专业部门，通过市场调研、项目策划定位、产品研发、规划设计等工作，建立公司在规划设计上的核心竞争力，提高区域开发综合效益。

6、土地管理部

土地管理部是公司的土地主管部门，承担公司土地一级开发项目的土地收储、指导和管理土地征收工作、并负责存量土地管理工作。

7、资产经营部

资产经营部是负责公司土地二级开发产品租售市场研究、产品营销管理以及资产管理的部门。基于对市场、政策、行业动态的研究，通过对资产经营公司销售管理等一系列工作进行业务指导，确保完成公司的租售目标，同时持续提升公司品牌影响力。

8、投资金融部

投资金融部承担公司与政府机关、合作单位以及所属企业的协调、配合、服务职能，确保区政府相关决策和集团重点任务的完成，是公司投资管理、综合计划、融资管理、战略规划管理的职能部门，承担公司投资审核、创新融资渠道等重要功能，支持和促进公司战略目标实现，充分支持公司战略目标的实现，提升公司价值。

9、纪检监察室

纪检监察室是公司内部审计、内部控制（风险控制）和监察部门。根据国家有关法律法规和集团相关规章制度的规定，对公司及所属企业内部控制（风险控制）的有效性、财务信息的真实性与完整性、以及经营活动的效率与效果开展客观监督和评价活动，旨在提升公司价值，促进战略目标实现。

10、商业办公事业部

商业办公事业部是负责集团商业办公建设项目建设管理的部门，通过立项、设计、现场施工全过程管理，确保集团商业办公建设项目工程质量，提升集团的工程项目管理核心能力，有效控制商业办公建设项目的工期、成本、质量、安全，树立集团高品质产品形象。

11、住宅事业部

住宅事业部是负责集团住宅（商品房和租赁房）建设项目建设管理的部门，通过立项、设计、现场施工全过程管理，确保集团住宅（商品房和租赁房）建设项目工程质量，提升集团的工程项目管理核心能力，有效控制住宅（商品房和租赁房）建设项目的工期、成本、质量、安全，树立集团高品质产品形象。

九、相关机构、人员违法违规情况

（一）发行人最近三年及一期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（二）发行人控股股东最近三年及一期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人控股股东不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（三）发行人的董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内是否存在重大违法违规及受处罚的情况

最近三年及一期，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

十、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

（一）业务独立

发行人拥有完整的运营体系，依据《企业法人营业执照》核准的经营范围独立开展业务活动。根据营业执照，目前发行人经营范围为房地产开发经营，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。

（二）人员方面

发行人按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董事、监事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。发行人拥有系

统化的管理规章制度。

（三）资产方面

发行人对其所有资产基本上拥有控制支配权，发行人拥有经营所需的土地使用权、经营权是独立完整的。

（四）机构方面

发行人治理结构合理有效，与控股股东在机构设置上是完全分开、独立运行的；与控股子公司、参股公司及控股股东的下属分子公司，机构设置完全分开。

（五）财务方面

发行人设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度；发行人独立在银行开户，有独立的银行账号。发行人独立纳税，有独立的纳税登记号。发行人独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。发行人与出资人在财务方面是独立的。

十一、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、实际控制人基本情况

表：实际控制人基本情况

实际控制人名称	注册地址	业务性质	注册资本（万元）	合计持股比例（%）	合计表决权比例（%）
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	上海	-	-	100.00	100.00

2、母公司基本情况

表：母公司基本情况

母公司名称	注册地址	业务性质	注册资本（万元）	合计持股比例（%）	合计表决权比例（%）
上海浦东开发（集团）有限公司	上海	-	955,000.00	100.00	100.00

注：根据浦东新区国资委《关于拨入轨交项目专项资金的通知》（浦国资联[2018]55号）：同意增加浦开集团资本金 15 亿元，浦开集团注册资本达到 955,000 万元，截至本募集说明书摘要签署日，浦开集团尚在办理工商变更。

3、子公司及下属企业

表：截至 2019 年末子公司基本情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	业务性质
1	上海联安实业公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
2	上海永安劳务管理中心	200.00	100.00	100.00	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	48,792.73	100.00	100.00	房地产
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产业
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业

4、合营企业和联营企业

表：截至 2019 年末合营和联营企业情况

企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	关系
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	44,716.38	30.00	联营
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	4,600.00（美金）	30.00	联营
上海天艺文化投资发展有限公司	28,000	42.00	联营

注：2018 年 8 月，发行人将上海天艺文化投资发展有限公司的部分股权转让给上海保利建霖房地产有限公司，截至本募集说明书摘要签署日发行人持有天艺文化 42%的股权，不再将此公司纳入合并报表范围。

5、其他关联方

表：截至 2019 年末发行人其他关联方情况

公司名称	关联方关系
上海三林投资发展有限公司 ²	本公司持有其 100%股权（不具有控制、共同控制和重大影响）
上海浦东唐城投资发展有限公司	本公司持有其 10.00%股权
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	同一最终控制方
上海浦东轨道交通东线物业开发有限公司	同一最终控制方
交通银行	参股企业
天安财产保险股份有限公司	参股企业
上海瑞东医院有限公司	本公司持有其 14.82%股权
上海兴利开发有限公司	同一最终控制方
上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	同一最终控制方
上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方
上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方
上海联洋集团有限公司	同一最终控制方
上海联洋经济发展有限公司	同一最终控制方
上海联洋商业旅游投资发展有限公司	同一最终控制方

² 公司将上海三林发展有限公司（以下简称“三林发展”）委托上海市浦东新区世博地区管理办公室管理，上海市浦东新区世博地区开发管理委员会持有三林发展 65%的权益，公司持有三林发展 35%权益，公司在对三林发展仅享有固定分红权，在财务和经营方面不具有实际控制权。

公司名称	关联方关系
上海联洋物业服务有限公司	同一最终控制方
上海联洋劳动服务有限公司	同一最终控制方
上海浦东地产有限公司	同一最终控制方
上海周储置业有限公司	同一最终控制方

（二）关联交易情况

1、关联交易制度

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况，不得为关联方提供担保，与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

2、关联交易明细

（1）关联交易情况

表：截至 2019 年末销售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
提供劳务	上海天艺文化投资发展有限公司	300.19
提供劳务	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	153.50

表：截至 2019 年末购买商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
安置费支出	上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	539.18
广告宣传费	上海联洋商业旅游投资发展有限公司	50.95
物业管理费	上海周储置业有限公司	95.74
接受劳务	上海世纪公园管理有限公司	10.50
接受劳务	上海世纪广场管理有限公司	74.96
接受劳务	上海浦东新城镇投资有限公司	503.79
物业管理费	上海兴晖物业管理有限公司	257.19
安置费支出	上海兴晖物业管理有限公司	94.34
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	236.54

项目名称	关联方	交易金额
办公费	上海世纪公园管理有限公司	10.65
水电费	上海世纪公园管理有限公司	13.14

表：截至 2019 年末其他交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
利息支出	上海浦东地产有限公司	384.09
利息支出	上海世纪公园管理有限公司	13.76
利息支出	上海世纪广场管理有限公司	22.78
利息支出	上海兴利开发有限公司	88.59
利息支出	上海周储置业有限公司	37.12
利息支出	上海浦东开发（集团）有限公司	1,829.76
利息支出	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	1,241.39
利息支出	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	3,681.63
利息收入	上海天艺文化投资发展有限公司	3,045.26

(2) 关联方担保事项

表：截至 2019 年末关联担保明细

单位：万元

被担保方	担保方	担保余额	担保类型	关联关系
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	1,000.00	保证	母公司
上海新场古镇投资开发有限公司	本公司	27,600.00	保证	子公司
本公司	上海浦东开发（集团）有限公司	420,000.00	保证	母公司
本公司	上海浦东开发（集团）有限公司	31,466.00	保证	母公司
合计		480,066.00		

(3) 应收、应付关联方款项

表：截至 2019 年末主要关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	余额
其他应收款	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	608,275.19
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	73,916.40
其他应收款	上海天艺文化投资发展有限公司	25,880.25
其他应收款	上海世纪公园管理有限公司	157.88

项目名称	关联方	余额
其他应收款	上海联洋商业旅游投资发展有限公司	5.50
应收账款	上海天艺文化投资发展有限公司	318.20

表：截至 2019 年末主要关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易金额
其他应付款	上海浦东开发（集团）有限公司	60,480.22
其他应付款	上海浦东地产有限公司	26,266.40
其他应付款	上海兴利开发有限公司	7,446.50
其他应付款	上海周储置业有限公司	3,097.27
其他应付款	上海世纪公园管理有限公司	2,003.84
其他应付款	上海世纪广场管理有限公司	1,654.26
其他应付款	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	500.00
其他应付款	上海轨道交通十四号线发展有限公司	280.00
其他应付款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	58.03
其他应付款	上海瑞东医院有限公司	1.50
长期借款	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	30,000.00
长期借款	上海浦东轨道交通投资有限公司	200,000.00
应付账款	上海浦东新城镇投资有限公司	967.99
应付账款	上海周储置业有限公司	4.05
应付股利	上海浦东开发（集团）有限公司	74,047.01

十二、发行人资金占用情况

（一）发行人最近三年及一期是否存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况

最近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情况。

（二）发行人最近三年及一期是否存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保的情况

截至 2020 年 6 月末，发行人为控股股东、实际控制人提供担保的情况如下：

担保人	担保余额（万元）	被担保人
浦东土控	980.00	上海浦东开发（集团）有限公司
合计	980	-

十三、发行人内部管理制度建立及运行情况

根据发行人相关内部管理规定以及集团公司制定并发文通知的相关制度，发行人建立并执行了相关内部管理制度，将各项内控任务目标层层细化并分解落实，公司治理结构清晰，组织架构紧密。

（一）融资管理办法

为加强发行人及所属企业的融资管理，规范融资操作，防范金融风险，提高融资效率，降低融资成本，使融资工作具有计划性和可控性，制定本办法。融资管理原则为“计划管理，分级审批；防范风险，适度借款；结构合理，降低成本；满足需求，拓宽渠道”。公司总经理办公会议负责对年度融资计划、直接融资方案、阶段性的融资成本限线、计划外融资和计划外融资担保以及对外担保进行审议决策。“三重一大”有相关规定的按要求审批。

公司不实行单向对外担保，只限于新区国资系统的直属公司内实行相互担保。融资中需集为全资子公司担保的，根据计划情况，按审批权限报总经理或总经理办公会审定后，方可办理担保手续。发行人对外担保由浦开集团执行统一管理，未经浦开集团批准，发行人不得对外提供担保，不得相互提供担保。

（二）资金管理制度

1、货币资金管理办法

为了加强公司货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全和完整，提高货币资金使用效益，制定本办法。货币资金支付实行审批制。在发生付款业务时，必须经审批流程，凭审核批准后的请款申请和相关合同、票据，经财务管理部稽核后办理支付，具体流程按公司制定的《资金拨付和费用报销管理规定》执行。库存现金必须保存在指定的保险柜内，保险柜钥匙由出纳人员负责保管及日常使用。出纳人员调动岗位，继任者应更换并使用新密码。银行账户的管理，严格按公司制定的《银行账户管理办法》开、销和使用银行账户。银行账户的账号必须保密，非因业务需要不准外泄。

2、资金拨付和费用报销管理规定

为规范发行人资金拨付和费用报销审核流程，明确各级审核权限，合理控制资金拨付和费用支出，制定本规定。费用报销按各部门分类管理和审批。除规定的报销单据外，所有资金划拨和费用报销的付款流程都应出具与事项相符的正规

发票或收据。各部门应根据批准后的年度预算安排好相关经营活动，并在预算范围内进行资金和费用的申请。超预算的支出须由经办部门书面申请，报分管领导、总经理和总经理办公会审核批准。

3、资金集中管理办法

为规范发行人资金运营行为，保障资金安全，发挥资金效益，控制资金风险，制订本管理办法。除社保专户、项目专户等有关部门规定必须专户存储的账户资金或公司认定的账户资金外，发行人及成员企业应将剩余存量资金归集至浦开集团指定的资金归集银行的结算账户内。发行人及成员企业应将拟不纳入集中管理的资金账户，报浦开集团公司财务管理部审批。公司采用实时/定时现金池模式进行资金集中管理，账户资金实时/定时上收至浦开集团的归集账户，发行人归集账户为零余额状态。项目资金的支付与调拨，应按照浦开集团批准的月度项目资金使用计划，在集团财务管理部的统筹安排下予以办理。归集账户资金由浦开集团财务管理部统一进行调度使用。对于自有资金归集产生的收益，浦开集团按照同期协定存款基准利率上浮 30%，在成员企业间进行收益分配，按季结算资金收益。

（三）财务会计制度

为加强公司财务管理，统一和规范资产减值准备计提与财务核销的标准和程序，促进建立和完善内部控制制度，依据国务院国资委《中央公司资产减值准备财务核销工作规则》和《企业会计准则》等国家相关财务会计制度规定，参照《浦东新区直属公司资产减值准备财务核销工作办法》，制定《资产减值准备和财务核销管理办法》。

为规范公司的账务处理，合理规划公司长期资产成本摊销进度，针对公司持有的资产类别：低值易耗品、固定资产、投资性房地产和无形资产，根据国家会计准则及税法的相关规定，制定了《资产摊销办法》。

为加强公司的固定资产管理，确保固定资产的安全完整，准确核算固定资产的数量和价值，充分发挥固定资产效能，有效监督固定资产的妥善保管，明确经济责任，根据国家有关会计准则的规定，制定了《固定资产管理办法》。

为进一步完善公司财务监督机制，健全财务工作的管理体制，防范经营风险，根据《中华人民共和国会计法》、财政部、监察部《关于试行会计委派制度工作

的意见》等国家法律、法规和上海市的有关规定，制定了《委派所属公司财务负责人管理办法》。

为了完善公司与所属企业的财务信息传递系统，以更好地为企业决策与内部监控提供及时信息，提高公司和所属企业财务系统解决财务相关问题的能力，根据《委派所属公司负责人管理办法（试行）》及集团财务管理的有关要求，制定了《财务负责人报告管理规定》。

为加强财务会计电算化管理，确保会计信息的及时性、准确性和安全性，更好地发挥会计工作的核算、监督职能，提高会计工作规范化、现代化水平，根据《中华人民共和国会计法》、财政部颁布的《会计电算化管理办法》和财务管理的有关制度，制定了《会计电算化管理规定》。

（四）内部控制指引

为推动和指导公司及所属企业建立健全内部控制制度，提高风险管理水平，促进企业规范运作和健康发展，增强企业竞争力，保障国有资产保值增值，制定本制度。内部控制领导机构是集团公司内部控制建设工作的最高领导机构，对内部控制建设工作进行总体筹划、组织领导和推进检查，对内部控制建设工作的重大事项进行决策，分阶段对内部控制建设成果验收和考评等。

公司内部控制领导机构下设办公室，负责落实内部控制建设工作方案，协调集团各部门、所属企业及外部咨询机构，定期向领导机构汇报内部控制建设工作的进展情况，负责与监管机关、审计机构沟通，保证内部控制建设工作顺利进行。

（五）招标管理制度

公司招标工作实行计划管理，专职每年末根据发行人综合计划和各部门上报的招标计划，编制下一年度年度招标计划。每季度末，按发行人项目实际开发进度调整下一季度招标计划。未列入发行人综合计划的项目进行招标，需申报调整计划，调整计划经批准后，方可实施。

公开招标程序应严格执行国家及新区有关法律、法规和规定。由采购部门通过招标或比选，委托有资质招标代理公司进行，招标代理公司在招标工作小组的管理下实施公开招标的信息发布、报名、编写招标文件及工程量清单、发标、组织答疑、开标、询标和评标等工作。

（六）全面预算管理办法

1、预算编制

发行人应当建立和完善预算编制工作制度，在符合自身经济业务特点、生产经营周期和管理需要的前提下，可以选择或综合运用固定预算、弹性预算、滚动预算等方法编制预算，在每年四季度和一季度，完成下年度全面预算草案和正式案的编制。

发行人总经理办公会下设预算领导小组，预算领导小组作为全面预算决策机构，统一领导企业全面预算管理工作，负责审定发行人全面预算管理办法、编制方法及程序，审定年度预算目标，审定年度预算草案、正式案和调整案，并指导解决预算编制、执行中的问题。

2、预算执行

发行人各部门、各成员企业应将年度预算作为预算期内组织、协调各项经营活动的基本依据。认真组织落实，将预算指标层层分解，从横向和纵向落实到公司各部门、各企业和各岗位，形成全方位的预算执行责任体系。

发行人应建立严格的授权制度、费用审批以及标准定额制度，加强企业内部控制管理，严格控制预算外支出或项目。任何部门和个人不得超越权限调整、变动预算。各部门、各成员企业必须建立预算台账，及时登记预算执行中各项数据、指标，并由公司相关部门不定期检查。公司各部门、各成员企业应按公司要求填报季度预算执行情况表，编制预算执行分析报告，定期对预算执行情况进行总结，说明执行情况与预算差异的原因。

预算调整必须经过规定的程序，预算调整批准程序同预算审批程序。在预算的调整批准之前，应按原预算执行，特殊情况，应事前专项报批。

3、预算考核

发行人应当建立预算执行结果质询制度，要求预算执行企业对预算指标与实际结果之间的重大差异作出解释，并采取相应措施。所属各企业应接受主管部门和上级企业的质询。

预算执行情况的考核纳入公司与各部门、各成员企业签署的年度《目标责任书》中。每年将按照年度《目标责任书》中所列明的预算执行目标完成情况进行考核。

（七）关联交易制度

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况，不得为关联方提供担保，与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

（八）信息披露制度

发行人制定了《信息披露事务管理制度》，规范了发行人的信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理的要求、信息披露责任的追究及处罚、保密措施、财务管理和会计核算的内部控制及监督机制、与投资者、中介服务机构、媒体等信息沟通制度等。

（九）募集资金管理制度

发行人制定了《募集资金使用管理制度》，对募集资金存储、使用、变更和监督管理与责任追究进行了约定，以规范公司募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益。

（十）法律事务管理办法

发行人制定了《法律事务管理办法》，维护公司及所属企业的合法权益，保障国有资产安全，防止国有资产流失，促进公司建立健全企业法律事务管理制度和法律风险防范机制，规范公司系统的法律事务工作。

十四、关于涉及房地产业务的自查情况

本公司对公司及纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

报告期内，本公司房地产业务不存在下列情形：

1、报告期内不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；

2、房地产市场调控期间，不存在在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；

3、不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

十五、发行人信息披露及投资者关系管理的相关制度安排

（一）信息披露制度安排

1、存续期内定期信息披露

在本期债券存续期内，发行人将按以下要求持续披露信息：

（1）每年 4 月 30 日以前，披露上一年度年度报告；

（2）每年 8 月 31 日以前，披露本年度中期报告；

2、存续期内重大事项的信息披露

发行人在本期债券存续期间，向市场公开披露可能影响本期债券投资者实现其债权的重大事项，包括：

（1）发行人名称变更；

（2）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（3）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（4）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（5）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（6）发行人公司债券违约；

（7）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（8）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（9）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（10）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（11）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（12）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

- （13）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （14）发行人情况发生重大变化导致可能不符合债券上市条件；（15）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生变更或重大变化；
- （16）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；
- （17）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、交易所要求的其他事项。

3、本金兑付和付息事项

发行人将根据上海证券交易所要求在其网站公布本金兑付和付息事项。如有信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。

4、其他信息披露安排

发行人应当在公司债券存续期定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况、公司执行房地产行业政策和市场调控政策情况进行及时准确的信息披露。

（二）投资者关系管理制度安排

负责投资者关系管理工作人员，联系方式如下：

联系人：刘业臻

地址：上海市浦东新区花木路 409 号

电话：021-68540077

邮箱：liu.yezhen@spdegc.com

第五节 财务会计信息

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年半年度的财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017 年、2018 年、2019 年财务报告进行了审计，并分别出具了天职业字[2018]163 号、天职业字[2019]6636 号和天职业字[2020]1684 号标准无保留意见的审计报告。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的实际报表口径的财务数据均引自公司经审计的 2017 年、2018 年、2019 年财务报告以及 2020 年半年度未经审计的财务报表。本募集说明书摘要管理层分析与讨论章节所依据的数据为 2017 年、2018 年、2019 年经审计的财务报表及 2020 年半年度未经审计的财务报表。为使财务指标分析更准确反映公司财务状况，管理层分析与讨论章节中若涉及现金流量表和其他表的混合指标，用“-”代替不计算即可。

重大会计政策变更：自 2017 年 1 月 1 日起，开始采用财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》（财会〔2017〕15 号）相关规定；自 2017 年 5 月 28 日采用财政部于 2017 年颁布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组及终止经营》（财会〔2017〕13 号）相关规定；自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定；自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

一、发行人最近三年及一期合并报表范围的变化

本节所指合并报表范围的变化是指发行人最近三年及一期报表合并范围的变化。

（一）合并报表范围

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共 6 家，具

体披露情况如下：

表：截至 2020 年 6 月 30 日发行人合并范围情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	业务性质
1	上海联安实业公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
2	上海永安劳务管理中心	200.00	100.00	100.00	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	48,792.73	100.00	100.00	房地产
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产业
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业

（二）发行人最近三年及一期合并报表范围的变化情况

表：发行人 2017 年合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
1	上海兴利开发有限公司	股权划转 ^{注 1}
2	上海世纪公园管理有限公司	股权划转 ^{注 2}
3	上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	股权划转 ^{注 2}
4	上海世纪广场管理有限公司	股权划转 ^{注 2}
5	上海兴晖物业管理有限公司	股权划转 ^{注 2}
6	上海联洋集团有限公司	股权划转 ^{注 3}
7	上海联洋经济发展有限公司	股权划转 ^{注 3}
8	上海联洋商业旅游投资发展有限公司	股权划转 ^{注 3}
9	上海联洋动拆迁有限公司	股权划转 ^{注 3}
10	上海联洋物业服务有限公司	股权划转 ^{注 3}
11	上海联洋劳动服务有限公司	股权划转 ^{注 3}
12	上海新场古镇旅游发展有限公司	注销

注 1：根据浦开集团出具的《关于将上海兴利开发有限公司 100%股权无偿划拨至上海浦东开发（集团）有限公司的通知》，发行人持有的上海兴利开发有限公司 100%股权无偿划转入至上海浦东开发（集团）有限公司。

注 2：根据浦开集团出具的《上海世纪公园管理有限公司股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司的通知》，发行人原持有的上海世纪公园管理有限公司 100%股权无偿划拨至上海浦东开发（集团）有限公司，划转后股权由上海浦东开发（集团）有

限公司持有。

注 3：根据浦开集团出具的《上海联洋集团有限公司 50%股权无偿划转至浦开集团的通知》，发行人将所持有的上海联洋集团有限公司 50%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司。

表：发行人 2018 年合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
1	上海浦东地产有限公司	股权委托管理到期 ^{注 1}
2	上海天艺文化投资发展有限公司	股权转让 ^{注 2}

注 1：根据浦开集团出具的《关于增加上海浦东土地控股（集团）有限公司资本金的通知》，上海浦东地产有限公司的 88%委托管理权将从发行人转至浦开集团，届时完成剩余 7 亿元的增资工作，截至 2018 年 12 月 31 日，委托管理协议已经签订，增资款已到位。

注 2：2018 年发行人两次在上海产权交易中心公开挂牌出售上海天艺文化投资发展有限公司股权，第一次系 2018 年 4 月 11 日，发行人通过在上海联合产权交易所公开挂牌的方式将天艺公司 29%的股权挂牌协议转让给唯一符合条件的受让方上海保利建霖房地产有限公司；第二次系 2018 年 9 月 3 日再次在上海联合产权交易所公开挂牌的方式出让天艺公司 29%的股权，最终仍由唯一符合条件的受让方上海保利建霖房地产有限公司摘牌获得，发行人对天艺公司已经丧失控制权。

表：发行人 2019 年合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
1	上海联安市政工程有限公司	注销 ^注

注：根据浦开集团出具的《关于关闭上海联安市政工程有限公司的通知》，决定关闭上海联安市政工程有限公司。2019 年，上海联安市政工程有限公司关闭。

表：发行人 2020 年 1-6 月合并报表范围的变化

序号	增加公司	变动原因
-	无变化	-
序号	减少公司	变动原因
-	无变化	-

二、最近三年及一期的财务报表

（一）合并财务报表

公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	301,758.78	360,783.80	409,445.25	847,425.37
应收账款	972.91	1,563.61	583.60	0.64
预付款项	62.19	25.27	68.16	116.94
其他应收款	712,014.11	709,503.31	747,858.67	89,719.99
存货	1,880,206.52	1,805,977.97	1,651,712.93	2,214,835.26
其他流动资产	26,280.24	21,380.01	11,452.22	3,018.57
流动资产合计	2,921,294.75	2,899,233.97	2,821,120.82	3,155,116.78
非流动资产：				
可供出售金融资产	215,230.69	222,845.38	215,426.33	220,350.99
长期应收款	183,568.65	183,568.65	198,038.60	384,523.02
长期股权投资	505,344.86	505,344.86	423,620.89	129,528.34
投资性房地产	243,442.53	244,185.57	249,649.37	214,178.06
固定资产	1,521.09	1,698.69	1,158.08	2,486.41
在建工程	-	-	-	17,460.50
无形资产	64.53	83.59	89.83	2,178.57
商誉	-	-	-	2,099.01
长期待摊费用	1,899.07	2,948.31	4,092.85	365.64
其他非流动资产	-	-	-	5,521.29
非流动资产合计	1,151,071.42	1,160,675.05	1,092,075.94	978,691.84
资产总计	4,072,366.17	4,059,909.01	3,913,196.76	4,133,808.61
流动负债：			-	-
短期借款	64,700.00	77,800.00	68,900.00	29,900.00
应付账款	1,401.59	1,709.44	1,777.52	1,264.76
预收款项	425,222.88	399,876.39	272,762.55	97,403.86
应付职工薪酬	417.09	1,776.43	1,743.50	865.02
应交税费	11,776.60	27,789.09	120,484.85	62,042.94
其他应付款	363,902.65	272,687.67	145,148.71	883,201.32
一年内到期的非流动负债	263,800.00	243,600.00	272,537.00	245,580.00

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他流动负债	-	-	120,000.00	310,000.00
流动负债合计	1,131,220.82	1,025,239.03	1,003,354.14	1,630,257.90
非流动负债：				
长期借款	429,179.07	476,976.00	509,600.00	658,937.00
应付债券	490,050.00	495,000.00	340,000.00	150,000.00
长期应付款	214,537.01	217,041.16	222,150.69	227,037.26
递延所得税负债	94,150.47	96,054.15	94,399.71	36,340.35
其他非流动负债	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
非流动负债合计	1,237,916.56	1,295,071.30	1,176,150.40	1,072,314.61
负债合计	2,369,137.38	2,320,310.33	2,179,504.54	2,702,572.51
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	440,000.00	440,000.00	440,000.00	370,000.00
资本公积	724,076.46	724,076.46	724,076.46	743,035.39
其他综合收益	43,973.27	49,684.29	44,720.97	52,914.47
盈余公积	66,585.39	66,585.39	60,381.32	34,879.26
未分配利润	428,593.67	459,252.54	464,513.46	170,347.73
归属于母公司所有者权益合计	1,703,228.79	1,739,598.68	1,733,692.23	1,371,176.84
少数股东权益	-	-	-	60,059.26
所有者权益合计	1,703,228.79	1,739,598.68	1,733,692.23	1,431,236.10
负债和所有者权益总计	4,072,366.17	4,059,909.01	3,913,196.76	4,133,808.61

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	11,865.02	112,140.94	45,878.02	99,820.58
其中：营业收入	11,865.02	112,140.94	45,878.02	99,820.58
二、营业总成本	42,299.85	89,084.24	86,197.74	100,309.77
其中：营业成本	6,744.79	51,163.82	17,252.71	57,629.89
税金及附加	2,554.47	2,174.82	4,173.59	9,804.26
销售费用	501.95	1,031.62	1,654.78	638.60
管理费用	3,542.05	9,056.89	8,505.81	8,241.97
研发费用	-	-	-	-
财务费用	28,956.58	25,657.08	56,609.97	23,486.27
加：其他收益	3.01	2.68	17.50	-
投资收益（损失以“-”号填列）		46,648.19	466,093.20	48,787.77
其中：对联营企业		44,650.56	19,564.52	408.78

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
和合营企业的投资收益				
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-260.72	1,999.12	-508.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	164.16	19.59	-
三、营业利润	-30,431.82	69,611.02	425,810.57	48,298.58
加：营业外收入	422.70	314.35	562.77	652.61
减：营业外支出	121.40	0.53	922.12	195.23
四、利润总额	-30,130.52	69,924.84	425,451.22	48,755.96
减：所得税费用	528.35	7,011.67	99,539.11	18,398.87
五、净利润	-30,658.87	62,913.17	325,912.10	30,357.08
减：少数股东损益	-	-	-	697.38
归属于母公司所有者的净利润	-30,658.87	62,913.17	325,912.10	29,659.70
六、其他综合收益的税后净额	-5,711.02	4,963.32	-8,193.50	5,623.36
七、综合收益总额	-36,369.89	67,876.49	317,718.60	35,980.44
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	697.38
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-36,369.89	67,876.49	317,718.60	35,283.06

3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	38,612.02	241,899.99	224,076.27	118,468.77
收到其他与经营活动有关的现金	93,695.41	372,553.20	28,341.32	543,503.42
经营活动现金流入小计	132,307.43	614,453.20	252,417.59	661,972.19
购买商品、接受劳务支付的现金	81,273.69	173,445.94	161,563.43	148,674.69
支付给职工以及为职工支付的现金	4,841.07	7,902.86	6,559.79	7,056.59
支付的各项税费	22,224.68	113,825.14	34,625.84	31,122.01
支付其他与经营活动有关的现金	119,750.97	468,768.28	140,226.17	110,656.79
经营活动现金流出小计	228,090.40	763,942.22	342,975.21	297,510.09
经营活动产生的现金流量净额	-95,782.98	-149,489.03	-90,557.63	364,462.10
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	4,092.28	-	137,874.08
取得投资收益收到的现金	-	721.63	1,207.61	6,925.42
处置固定资产、无形资产和其他长期	8.61	165.46	168.65	44.26

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	376,788.35	-
收到其他与投资活动有关的现金		38,469.95	240,726.95	188,341.00
投资活动现金流入小计	8.61	43,449.32	618,891.56	333,184.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,736.41	2,326.56	273.03	1,968.24
支付其他与投资活动有关的现金	-	13,861.63	1,210,802.45	188,441.00
投资活动现金流出小计	1,736.41	16,188.20	1,211,075.48	190,409.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,727.80	27,261.13	-592,183.92	142,775.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	70,000.00	70,000.00
取得借款收到的现金	136,653.07	443,976.00	591,600.00	931,437.00
收到其他与筹资活动有关的现金	105,000.00	99,000.00	263,760.00	109,380.00
筹资活动现金流入小计	241,653.07	542,976.00	925,360.00	1,110,817.00
偿还债务支付的现金	182,300.00	461,637.00	582,244.00	867,010.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,799.89	65,744.69	48,058.13	80,511.90
支付其他与筹资活动有关的现金	10,067.43	42,027.86	50,296.44	97,180.00
筹资活动现金流出小计	243,167.32	569,409.55	680,598.58	1,044,701.90
筹资活动产生的现金流量净额	-1,514.25	-26,433.55	244,761.42	66,115.10
四、汇率变动对现金的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-99,025.02	-148,661.45	-437,980.12	573,352.72
加：期初现金及现金等价物余额	260,783.80	409,445.25	847,425.37	274,072.65
六、期末现金及现金等价物余额	161,758.78	260,783.80	409,445.25	847,425.37

（二）母公司财务报表

公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 6 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-6 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：				
货币资金	209,181.38	274,266.15	329,420.00	295,986.93
应收账款	693.50	325.80	-	0.05
预付款项	-	-	-	79.00
其他应收款	745,058.31	739,769.05	778,579.60	256,886.95
存货	1,648,366.18	1,589,770.05	1,470,091.26	1,900,482.98

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
其他流动资产	23,203.48	19,599.57	10,722.17	2,322.23
流动资产合计	2,626,502.85	2,623,730.62	2,588,813.02	2,455,758.14
非流动资产：				
可供出售金融资产	215,230.69	222,845.38	215,426.33	220,350.99
长期应收款	183,568.65	183,568.65	198,038.60	384,523.02
长期股权投资	368,802.47	368,802.47	268,057.80	259,866.53
投资性房地产	240,336.89	241,586.99	246,851.35	169,990.21
固定资产	832.05	932.50	380.71	577.69
在建工程	-	-	-	17,460.50
长期待摊费用	1,279.41	2,278.87	3,726.09	-
非流动资产合计	1,010,050.16	1,020,014.86	932,480.88	1,052,768.95
资产总计	3,636,553.01	3,643,745.49	3,521,293.90	3,508,527.09
流动负债：				
短期借款	45,000.00	55,000.00	50,000.00	15,000.00
应付账款	1,385.54	1,266.21	2,254.19	173.05
预收款项	427,225.87	400,875.45	273,733.99	97,721.86
应付职工薪酬	18.39	239.96	296.58	234.47
应交税费	11,713.87	27,285.40	119,505.28	61,157.98
其他应付款	296,524.78	214,770.08	107,441.26	391,876.24
一年内到期的非流动负债	263,800.00	243,200.00	268,537.00	245,580.00
其他流动负债	-	-	120,000.00	310,000.00
流动负债合计	1,045,668.44	942,637.10	941,768.30	1,121,743.60
非流动负债：				
长期借款	405,939.07	469,866.00	504,600.00	654,937.00
应付债券	490,050.00	495,000.00	340,000.00	150,000.00
长期应付款	150,648.91	153,296.57	158,668.14	164,404.23
递延所得税负债	27,505.02	29,408.69	27,758.88	30,490.05
其他非流动负债	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
非流动负债合计	1,084,142.99	1,157,571.26	1,041,027.02	999,831.28
负债合计	2,129,811.43	2,100,208.36	1,982,795.32	2,121,574.88
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	440,000.00	440,000.00	440,000.00	370,000.00
资本公积金	584,410.52	584,410.52	584,405.88	730,893.72
其他综合收益	43,973.27	49,684.29	44,720.97	61,826.64
盈余公积	66,221.74	66,221.74	60,017.67	34,879.26
未分配利润	372,136.05	403,220.58	409,354.05	189,352.59
所有者权益合计	1,506,741.58	1,543,537.13	1,538,498.59	1,386,952.21
负债和所有者权益总计	3,636,553.01	3,643,745.49	3,521,293.90	3,508,527.09

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	7,127.03	100,457.50	33,484.94	52,925.78
其中：营业收入	7,127.03	100,457.50	33,484.94	52,925.78
二、营业总成本	38,090.16	77,312.25	81,457.02	55,598.36
其中：营业成本	3,317.00	43,116.65	11,906.76	17,458.67
税金及附加	2,509.19	2,055.75	4,092.26	9,672.78
销售费用	735.94	1,900.49	2,016.01	470.02
管理费用	1,902.15	4,654.84	4,107.35	2,750.73
财务费用	29,625.88	25,584.53	61,333.76	24,718.58
加：其他收益	-	1.89	16.06	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	44,962.16	381,334.08	48,787.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	43,371.56	19,564.52	408.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-259.50	1,999.12	-527.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	112.00	3.12	-
三、营业利润	-30,963.14	67,961.80	333,381.18	46,115.19
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	121.39	0.53	919.89	76.17
四、利润总额	-31,084.53	67,961.27	332,461.30	46,039.03
减：所得税费用	-	5,920.65	77,440.61	17,130.22
五、净利润	-31,084.53	62,040.62	255,020.69	28,908.81
六、其他综合收益	-5,711.02	4,963.32	-8,193.50	5,623.36
七、综合收益总额	-36,795.55	67,003.94	246,827.19	34,532.17

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 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	33,445.32	229,778.66	211,163.34	70,891.19
收到其他与经营活动有关的现金	6,278.88	12,842.94	16,350.19	9,367.18
经营活动现金流入小计	39,724.20	242,621.60	227,513.53	80,258.37
购买商品、接受劳务支付的现金	62,438.42	136,001.49	119,939.49	93,446.13
支付给职工以及为职工支付的现金	457.29	940.41	794.02	2,091.29
支付的各项税费	20,890.10	111,226.53	31,868.48	29,134.19
支付其他与经营活动有关的现金	43,222.32	130,066.31	141,193.19	8,469.17
经营活动现金流出小计	127,008.13	378,234.74	293,795.19	133,140.78
经营活动产生的现金流量净额	-87,283.93	-135,613.14	-66,281.66	-52,882.41

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	4,203.79	376,798.69	137,874.08
取得投资收益收到的现金	-	721.63	1,207.61	6,925.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	112.00	104.30	-
收到其他与投资活动有关的现金	3,000.00	61,069.95	310,924.08	244,141.00
投资活动现金流入小计	3,000.00	66,107.36	689,034.67	388,940.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,696.43	1,699.97	51.22	1,540.41
投资支付的现金	-	8,939.22	14,200.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	5,381.26	46,930.09	811,405.92	238,188.00
投资活动现金流出小计	7,077.69	57,569.28	825,657.14	239,728.41
投资活动产生的现金流量净额	-4,077.69	8,538.08	-136,622.46	149,212.10
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	70,000.00	70,000.00
取得借款收到的现金	120,523.07	418,466.00	567,700.00	912,537.00
收到其他与筹资活动有关的现金	105,000.00	99,000.00	263,760.00	147,997.67
筹资活动现金流入小计	225,523.07	517,466.00	901,460.00	1,130,534.67
偿还债务支付的现金	178,800.00	438,537.00	567,344.00	856,210.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	50,378.79	64,979.93	47,482.37	79,845.29
支付其他与筹资活动有关的现金	10,067.43	42,027.86	50,296.44	97,180.00
筹资活动现金流出小计	239,246.21	545,544.79	665,122.81	1,033,235.29
筹资活动产生的现金流量净额	-13,723.15	-28,078.79	236,337.19	97,299.38
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-105,084.77	-155,153.85	33,433.07	193,629.07
期初现金及现金等价物余额	174,266.15	329,420.00	295,986.93	102,357.86
六、期末现金及现金等价物余额	69,181.38	174,266.15	329,420.00	295,986.93

三、管理层讨论与分析

公司管理层结合发行人最近三年及一期的财务报表，从合并口径对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。

如无特别说明，以下财务分析均依据合并口径计算。

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

表：发行人最近三年主要财务指标

主要财务指标	2020 年 6 月末 /2020 年 1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	2.58	2.83	2.81	1.94
速动比率	0.92	1.07	1.17	0.58
资产负债率	58.18%	57.15%	55.70%	65.38%

主要财务指标	2020 年 6 月末 /2020 年 1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
总资产周转率（次）	0.01（年化）	0.03	0.01	0.03
应收账款周转率（次）	18.71（年化）	104.45	157.05	256.17
存货周转率（次）	0.01（年化）	0.03	0.04	0.05
EBITDA（万元）	7,325.59	115,456.43	508,840.16	77,209.26
EBITDA 利息保障倍数	0.22	1.59	4.77	0.99
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-3.09	6.04	-0.90	-0.11

注：

上述各指标的具体计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债总计/资产总计

总资产周转率=营业总收入/总资产平均余额

应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均余额，2017 年期初数以期末数代替

存货周转率=营业总成本/存货平均余额，2017 年期初数以期末数代替

EBITDA，即息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销

EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

（二）合并报表口径下的财务分析

1、资产结构分析

表：发行人最近三年及一期资产结构

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,921,294.75	71.73	2,899,233.97	71.41	2,821,120.82	72.09	3,155,116.78	76.32
非流动资产	1,151,071.42	28.27	1,160,675.05	28.59	1,092,075.94	27.91	978,691.84	23.68
资产总额	4,072,366.17	100.00	4,059,909.01	100.00	3,913,196.76	100.00	4,133,808.61	100.00

最近三年及一期，发行人的总资产分别为 4,133,808.61 万元、3,913,196.76 万元、4,059,909.01 万元和 4,072,366.17 万元。发行人总资产金额近三年有所波动。从总资产的构成看，发行人以流动资产为主；近三年及一期，发行人流动资产在资产总额中占比分别为 76.32%、72.09%、71.41%和 71.73%。发行人建设项目增多，带动经营性流动资产增长，流动资产占比较大。

（1）流动资产结构分析

表：最近三年及一期末公司流动资产结构

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	301,758.78	10.33	360,783.80	12.44	409,445.25	14.51	847,425.37	26.86
应收账款	972.91	0.03	1,563.61	0.05	583.60	0.02	0.64	0.00

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预付款项	62.19	0.00	25.27	0.00	68.16	0.00	116.94	0.00
其他应收款	712,014.11	24.37	709,503.31	24.47	747,858.67	26.51	89,719.99	2.84
存货	1,880,206.52	64.36	1,805,977.97	62.29	1,651,712.93	58.55	2,214,835.26	70.20
其他流动资产	26,280.24	0.90	21,380.01	0.74	11,452.22	0.41	3,018.57	0.10
流动资产合计	2,921,294.75	100.00	2,899,233.97	100.00	2,821,120.82	100.00	3,155,116.78	100.00

发行人流动资产以货币资金、其他应收款、存货为主，其中存货占比较大。

最近三年及一期末，上述三项合计金额分别为 3,151,980.63 万元、2,809,016.85 万元、2,876,265.08 万元和 2,893,979.41 万元，均占当期流动资产总额的 99%以上，在发行人资产总额中占比也均在 70%以上，分别占发行人当期总资产规模的 76.25%、71.78%、70.85%和 71.06%。

① 货币资金

最近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 847,425.37 万元、409,445.25 万元、360,783.80 万元及 301,758.78 万元，占当期流动资产的比重分别为 26.86%、14.51%、12.44%及 10.33%。2018 年末货币资金较 2017 年末下降较大主要是浦东地产和天艺文化不再纳入合并报表范围影响。发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金构成，其中绝大部分为银行存款，其他货币资金主要为结构性存款。

表：发行人最近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
库存现金	3.82	2.90	3.64	3.40
银行存款	301,754.96	360,780.90	409,441.61	847,421.97
其他货币资金	-	-	-	-
合计	301,758.78	360,783.80	409,445.25	847,425.37

截至 2020 年 6 月末，发行人因结构性存款而受限的货币资金为 14.00 亿元。

② 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 89,719.99 万元、747,858.67 万元、709,503.31 万元及 712,014.11 万元，分别占流动资产的比重为 2.84%、26.51%、24.47%和 24.37%。2018 年末其他应收款较 2017 年末增加较多，主要系与上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司的往来款增加所致。

表：2020 年 6 月年末其他应收款情况

单位：万元/%

种类	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款	716,556.53	100.00	4,542.43	0.64
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	716,556.53	100.00	4,542.43	0.64

按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款明细如下：

表：2020年6月末采用账龄分析法的其他应收款

单位：万元/%

账龄	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1 年以内（含 1 年）	993.54	15.49	-
1 至 2 年（含 2 年）	72.91	1.14	7.29
2 至 3 年（含 3 年）	1,087.45	16.95	326.24
3 至 5 年（含 5 年）	101.95	1.59	50.97
5 年以上	4,157.93	64.83	4,157.93
合计	6,413.77	100.00	4,542.43

按信用风险组合计提坏账准备的其他应收款中，采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款明细如下：

表：2020 年 6 月末采用余额百分比法或其他方法的其他应收款

单位：万元/%

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例	坏账准备
关联方往来款	710,073.20	0.00	0.00
押金保证金	69.56	0.00	0.00
合计	710,142.76	0.00	0.00

发行人根据款项形成原因是否与公司自身经营有关，将其他应收款分为经营性和非经营性两类，截至 2020 年 6 月末，发行人其他应收款为 712,014.11 万元，其中非经营性其他应收款为 609,210.76 万元，占其他应收款净额的比例为 85.56%；经营性其他应收款为 102,803.35 万元，占其他应收款净额的比例为 14.44%。

表：最近一年及一期其他应收款按经营性、非经营性分类情况

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比

非经营性其他应收款	609,210.76	85.56	608,275.19	85.73
经营性其他应收款	102,803.35	14.44	101,228.12	14.27
合计	712,014.11	100.00	709,503.31	100.00

表：截至 2019 年末发行人主要经营性、非经营性其他应收款明细

单位：万元/%

债务人名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账面净额	账龄	占其他应收款净额的比例	分类	形成原因	回款安排
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	代垫费用-往来款	608,275.19	0.00	608,275.19	1-2 年（含 2 年）	85.73	非经营性	往来款，用于浦东新区轨道交通项目建设及补充营运资金	项目建设完成后回款，项目预计 2025 年建设完成
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	代垫费用及新区财力资金返还	73,916.40	0.00	73,916.40	4 年以上	10.42	经营性	合作开发前滩项目产生	预计项目营运产生盈利后股利分红并逐步归还借款。截至目前已收到前滩国际现金分红 6 亿元
上海天艺文化投资发展有限公司	代垫费用、暂付款、押金、资金集中	25,880.25	0.00	25,880.25	1-4 年（含 4 年）	3.65	经营性	合作开发十号地块项目产生	项目独立融资后将通过银行贷款置换部分股东垫款
二期集体土地转国有预征	其他	2,901.86	2,901.86	0.00	5 年以上	-	-（注）	土地前期动拆迁产生的代垫经费	由于历史遗留原因预计无法收回，目前该款项已全额计提坏账准备。
绿城房地产建设管理集团有限公司	押金	1,000.00	300.00	700.00	2-3 年	0.10	经营性	房地产项目开发代建押金	代建项目竣工后，押金将冲减代建费
其他	-	2,072.03	1,340.57	731.47	-	0.10	经营性	代垫水电费、维修金等；应收财政返税；暂付款等	-
合计	-	714,045.73	4,542.43	709,503.31		100.00		-	

注：已全额计提坏账准备，故不再区分经营性或非经营性。

上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司为上海浦东开发（集团）有限公司控股子公司，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司成立于 2014 年

5 月 12 日，注册 1,774,040.92 万元，由浦开集团持股 72.27%，上海浦东发展（集团）有限公司持股 27.73%。公司主要负责浦东新区轨道交通项目站点及周边配套设施，包括地下空间结建、地下停车场、配套道路等工程的开发建设。截至 2019 年 12 月 31 日，轨交集团总资产 420.65 亿元、总负债 228.22 亿元、净资产 192.43 亿元，2019 年度实现营业收入 4.00 亿元，净利润 2.41 亿元，经营活动产生的现金流量净额 4.43 亿元。

发行人与轨交集团往来款主要用于浦东新区龙阳路交通枢纽中片区站点及周边配套建设。龙阳路交通枢纽中片区地块位于上海花木城市副中心南部、浦东“一轴四带”的“东西发展轴”重要节点，地处虹桥机场及浦东机场交通枢纽中间位置，紧贴中心城内环线，西北方为浦东新区陆家嘴金融贸易区，正北方为世纪公园，东临张江高科技园区，是花木副中心向南拓展的重要方向。在上海市总体规划明确在建设“四个中心”的基础上新增“全球科创中心”的目标背景下，龙阳路交通枢纽中片区项目的实施有助于打造区域功能规划拼图，符合城市总体发展目标方向。该项目以①充分体现 TOD 开发理念，践行“高效便捷换乘，绿色低碳出行”的上海重要的六线换乘的城市级综合交通枢纽，辐射浦东机场及虹桥两大交通枢纽，城市内部及城市与区域之间的重要中转站；②上海中心城东南部分与浦东新区重要城市门户，成为东西向上海城市功能主轴及南北向浦东新区产业发展轴线的重要节点；③导入符合上海建设“四个中心”+“全球科创中心”发展要求的优势产业，成为全球卓越城市副中心的重要组成部分作为发展目标。

龙阳路交通枢纽中片区项目由上海地产（集团）有限公司、轨交集团和上海申通地铁集团有限公司三方合作推进，项目开发体量巨大、开发周期长、是全面实现花木副中心功能的关键地区，截至目前该项目部分开发内容已动工，整体预计于 2025 年完工。轨交集团将在项目建设完成后及时归还款项。未来，发行人将一如既往的承载浦东新区城市功能开发，立足主业，努力参与到龙阳路交通枢纽中片区建成后的运营中。

本期债券由浦开集团提供担保，发行人承诺：相较 2018 年末，发行人在本期债券存续期间内不新增非经营性往来占款或资金拆借。发行人将严格按照公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款履行内部审批流程。发行人往来借款、

资金拆借等非经营性资金占款，将通过年度报告及半年度报告对相关信息进行披露。

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款，主要依据《公司章程》、《资金拨付及费用报销管理规定》、《资金集中管理办法》等内部规章制度。

I.根据《资金拨付及费用报销管理规定》，发行人对集团公司外企业资金拆借行为，需经投资金融部负责人审签、凭有关批准文件等，经财务管理部审核，再报投资金融部和财务管理部分管领导核批，最后经总经理审批后办理资金拨付手续。

发行人对受同一控股股东浦开集团控制的关联公司的资金拆借行为，资金（数额大于等于 30 万元）的划拨事项，由经办部门填写“内部资金划拨申请”，经办部门负责人审签，经财务管理部审核，报经办部门分管领导、财务管理部分管领导审批。

“内部资金划拨申请”审批同意后，由出纳填制“支票（贷记凭证）领用单”，经财务管理部负责人审核，报财务管理部分管领导审核后办理。

II.根据《资金集中管理办法》，受同一控股股东浦开集团控制的关联公司的资金内部调度，需经资金划出方的财务管理部分管领导审批后，由财务管理部负责实施。发行人将按照该办法约定的利率获取自有资金收益，按季结算资金收益；对于超额使用的资金，将按照一司一议计算资金成本；内部结算由财务管理部按季统一进行结算，报公司领导审批后办理。

③ 存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,214,835.26 万元、1,651,712.93 万元、1,805,977.97 万元和 1,880,206.52 万元；存货占流动资产的比重分别为 70.20%、58.55%、62.29%和 64.36%。从流动资产的构成情况来看，存货的占比最大。2018 年末存货较 2017 年末减少 563,122.33 万元，降幅 25.43%，主要为存货中金桥通四地块转让所致。2019 年末，存货余额为 1,805,977.97 万元，相较于上年末增长 9.34%，主要系房地产开发成本增加所致，以自营土地开发成本为主。

由于报告期内存货未发生减值的情形，故未计提存货跌价准备。

表：发行人最近三年及一期末存货明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
原材料	466.75	466.75	466.75	469.14
库存商品	3,568.95	3,987.28	4,029.27	3,820.76
周转材料	2.10	2.10	2.10	2.10
工程施工	150,152.83	149,088.33	135,066.51	133,521.92
其他	1,726,015.89	1,652,433.52	1,512,148.30	2,077,021.35
合计	1,880,206.52	1,805,977.97	1,651,712.93	2,214,835.26

表：发行人最近三年存货-其他明细

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
开发成本	1,493,166.95	1,349,567.91	1,904,335.15
开发产品	159,266.57	162,580.39	172,686.20
合计	1,652,433.52	1,512,148.30	2,077,021.35

表：截至 2019 年末发行人主要开发产品明细

单位：万元

项目	2019 年末
金葵路 1315 弄（金葵佳苑）	34,070.56
东靖路 669 弄	60,443.18
张江名流豪庭	11,658.99
金葵路 1115 弄	10,984.07
保利金爵(创新西路 300 弄)	5,735.50
金葵路 945 弄	8,036.12
双桥路 180 弄	6,578.49
金高路 2131 弄	2,728.06
银山路 200 弄(二唐工贸)	1,834.22
龙东大道 2865 号（6 幢）	10,379.62
合计	152,448.81

表：截至 2019 年末发行人主要开发成本明细

单位：万元

项目	2019 年末
金桥通四地块住宅	15,265.73
别墅区（别墅）	18,219.42
通用汽车备用地四期	53,931.03
汤臣高尔夫	17,044.46
华晨医院地块	34,091.87
锦绣东（云间路）路	11,719.21
同乐地块	231,941.23
三桥中块	46,759.20
汤臣二球场（北块）	102,853.40
汤臣二球场（南块）	43,537.54
汤臣南（A2）别墅	34,072.31
铁路客站前区	83,370.24
同乐二队地块	11,088.12

项目	2019 年末
万邦	24,831.78
楔形绿地	351,074.48
源深路 111 号	66,860.03
云间公寓	10,329.31
云间公寓二期	15,460.59
张家浜楔形绿地三期住宅	28,828.60
张家浜楔形绿地住宅二期	29,762.96
绿地项目二期	13,881.49
绿地项目六期	65,906.41
东沟居住小区	19,970.88
周浦镇 08 单元 03-09	40,136.24
大团镇 NH020201 单元 16-02	12,463.42
合计	1,383,399.95

(2) 非流动资产结构分析

表：最近三年及一期末非流动资产构成

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	215,230.69	18.70	222,845.38	19.20	215,426.33	19.73	220,350.99	22.51
长期应收款	183,568.65	15.95	183,568.65	15.82	198,038.60	18.13	384,523.02	39.29
长期股权投资	505,344.86	43.90	505,344.86	43.54	423,620.89	38.79	129,528.34	13.23
投资性房地产	243,442.53	21.15	244,185.57	21.04	249,649.37	22.86	214,178.06	21.88
固定资产	1,521.09	0.13	1,698.69	0.15	1,158.08	0.11	2,486.41	0.25
在建工程	-	-	-	-	-	-	17,460.50	1.78
无形资产	64.53	0.01	83.59	0.01	89.83	0.01	2,178.57	0.22
商誉	-	-	-	-	-	-	2,099.01	0.21
长期待摊费用	1,899.07	0.16	2,948.31	0.25	4,092.85	0.37	365.64	0.04
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	5,521.29	0.56
非流动资产合计	1,151,071.42	100.00	1,160,675.05	100.00	1,092,075.94	100.00	978,691.84	100.00

发行人非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产。近三年及一期末，上述四者合计余额分别为 948,580.42 万元、1,086,735.19 万元、1,155,944.46 万元和 1,147,586.73 万元，在当期非流动资产中的占比均超过 95%。

① 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 220,350.99 万元、215,426.33 万元、222,845.38 万元和 215,230.69 万元；可供出售金融资产占非流动资产的比重分别为 22.51%、19.73%、19.20%和 18.70%。发行人持有的可供出售金融资产主要为按成本计量的可供出售金融资产，其中主要为上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司股权，账面金额为 18 亿元。2018 年发行人可供出

售金融资产较 2017 年末减少 4,924.66 万元，降幅 2.23%，变化较小。2019 年发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 7,419.05 万元，增幅 3.44%，变化较小。

表：发行人最近三年及一期末可供出售金融资产明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
按公允价值计量的可供出售金融资产	20,690.10	28,304.79	21,687.04	32,611.71
按成本计量的可供出售金融资产	194,540.59	194,540.59	193,739.29	187,739.29
合计	215,230.69	222,845.38	215,426.33	220,350.99

表：截至 2019 年末以成本计量的可供出售金融资产明细

单位：万元/%

被投资单位	期初余额	期末余额	持股比例
上海三林投资发展有限公司	5,739.29	5,739.29	100.00
上海瑞东医院有限公司	-	-	14.82
上海浦东唐城投资发展有限公司	2,000.00	2,000.00	10.00
上海浦东地产有限公司	6,000.00	6,000.00	12.00
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	180,000.00	180,000.00	12.21
天安财产保险股份有限公司	-	801.30	0.31
合计	193,739.29	194,540.59	-

② 长期应收款

最近三年及一期末，发行人长期应收款的账面净值分别为 384,523.02 万元、198,038.60 万元、183,568.65 万元和 183,568.65 万元，分别占非流动资产 39.29%、18.13%、15.82%和 15.95%。发行人的长期应收款主要是应收浦东土地储备中心的川沙新镇 A-1 地块款项。

2018 年末发行人长期应收款较 2017 年减少 186,484.42 万元，降幅为 48.50%，主要系发行人根据《关于川沙新镇 A-1 地块土地储备项目资金来源的批复》，将以前年度已收到的 15 亿计入资本公积-资本溢价的资金抵消账面长期应收款。另外，公司原对于代建项目发生资金成本进行资本化处理，由于川沙 A-1 地块围场河项目结束，公司对以前年度已资本化利息部分进行冲回，原因系新区政府确认公司长期应收款中代垫的款项通过其他方式已补偿了公司 18 亿元建设款，故针对上述 18 亿元计提的利息财政不会返还给企业，需要将 18 亿元本金对应 2013 年至 2015 年利息冲减 3.64 亿元。截至 2019 年末，公司长期应收款中应收浦东土储款 18.36 亿元，浦东新区发改委、浦东土地储备中心尚未与发行人明确后续的回款安排。

③ 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资的账面净值分别为 129,528.34 万元、423,620.89 万元、505,344.86 万元和 505,344.86 万元，分别占非流动资产 13.23%、38.79%、43.54%和 43.90%。2018 年末长期股权投资规模较 2017 年末增加 294,092.55 万元，增幅为 227.05%，主要是处置 58%上海天艺文化投资发展有限公司部分股权，由于丧失控制权，根据会计准则规定，对于剩余股权按公允价值后续计量，增加合并层面长期股权投资 26.64 亿元。2019 年末长期股权投资规模较 2018 年末增加 81,723.97 万元，增幅为 19.29%，主要是对天艺文化 4.24 亿股债转股，同时对前滩国际确认 4.46 亿元投资收益所致。

表：截至 2019 年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	投资成本	年初余额	期末余额
一、合营企业			
无	-	-	-
二、联营企业			
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	13,414.91	136,803.92	181,354.23
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	11,451.25	9,845.45	10,001.13
上海金桥土控联合投资开发有限公司	4,000.00	4,067.58	0.00
上海天艺文化投资发展有限公司	70,420.00	272,903.94	313,989.50
合计	99,286.17	423,620.89	505,344.86

④ 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产净额分别 214,178.06 万元、249,649.37 万元、244,185.57 万元和 243,442.53 万元。公司投资性房地产主要为公司持有的经营性物业资产，采用成本模式进行初始和后续计量。2018 年末较 2017 年末增加 16.56%，主要系在建工程花木宾馆、张家浜楔形绿地 C1-29 办公楼和人才公寓全部完工转为投资性房地产所致。

表：2019 年末发行人投资性房地产构成明细

项目	期初余额	期末余额
一、账面原值合计	264,990.79	265,601.28
其中：房屋、建筑物	264,990.79	265,601.28
二、累计折旧和累计摊销合计	15,341.42	21,415.71
其中：房屋、建筑物	15,341.42	21,415.71
三、投资性房地产账面净值合计	249,649.37	244,185.57
其中：房屋、建筑物	249,649.37	244,185.57
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-

项目	期初余额	期末余额
其中：房屋、建筑物	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	249,649.37	244,185.57
其中：房屋、建筑物	249,649.37	244,185.57

2、负债结构分析

表：最近三年及一期末负债结构

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,131,220.82	47.75	1,025,239.03	44.19	1,003,354.14	46.04	1,630,257.90	60.32
非流动负债	1,237,916.56	52.25	1,295,071.30	55.81	1,176,150.40	53.96	1,072,314.61	39.68
负债合计	2,369,137.38	100.00	2,320,310.33	100.00	2,179,504.54	100.00	2,702,572.51	100.00

最近三年及一期末，发行人的总负债分别为 2,702,572.51 万元、2,179,504.54 万元、2,320,310.33 万元和 2,369,137.38 万元，呈现波动。2018 年发行人负债总额较 2017 年减少了 523,067.97 万元，降幅 19.35%，主要是土地储备中心拆迁资金拨付影响。

最近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为 1,630,257.90 万元、1,003,354.14 万元、1,025,239.03 万元和 1,131,220.82 万元，流动负债在总负债的占比分别为 60.32%、46.04%、44.19%和 47.75%；非流动负债余额分别为 1,072,314.61 万元、1,176,150.40 万元、1,295,071.30 万元和 1,237,916.56 万元，在负债中的占比分别为 39.68%、53.96%、55.81%和 52.25%。2017 年，发行人负债整体以流动负债为主。2018 年-2019 年，因发行人长期借款和应付债券等长期限融资规模增加，非流动负债占整体的比例有所增长。

（1）流动负债结构分析

表：最近三年及一期末流动负债构成

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	64,700.00	5.72	77,800.00	7.59	68,900.00	6.87	29,900.00	1.83
应付账款	1,401.59	0.12	1,709.44	0.17	1,777.52	0.18	1,264.76	0.08
预收款项	425,222.88	37.59	399,876.39	39.00	272,762.55	27.19	97,403.86	5.97
应付职工薪酬	417.09	0.04	1,776.43	0.17	1,743.50	0.17	865.02	0.05
应交税费	11,776.60	1.04	27,789.09	2.71	120,484.85	12.01	62,042.94	3.81
其他应付款	363,902.65	32.17	272,687.67	26.60	145,148.71	14.47	883,201.32	54.18
一年内到期的非流动负债	263,800.00	23.32	243,600.00	23.76	272,537.00	27.16	245,580.00	15.06
其他流动负债	-	-	-	-	120,000.00	11.96	310,000.00	19.02

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,131,220.82	100.00	1,025,239.03	100.00	1,003,354.14	100.00	1,630,257.90	100.00

发行人流动负债主要包括短期借款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。最近三年及一期末，上述五项余额合计分别为 1,566,085.18 万元、879,348.26 万元、993,964.06 万元和 1,117,625.53 万元，在当期流动负债中的合计占比分别为 96.06%、87.64%、96.95%和 98.80%。

① 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款账面余额分别为 29,900.00 万元、68,900.00 万元、77,800.00 万元和 64,700.00 万元，在流动负债中占比分别为 1.83%、6.87%、7.59%和 5.72%。2018 年末，发行人短期借款较 2017 年末增加 130.43%，主要系发行人新增短期债务。2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 12.92%。

表：最近三年及一期末发行人短期借款情况表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
保证借款	19,700.00	22,800.00	18,900.00	14,900.00
信用借款	45,000.00	55,000.00	50,000.00	15,000.00
合计	64,700.00	77,800.00	68,900.00	29,900.00

② 预收账款

最近三年及一期末，发行人预收账款账面余额分别为 97,403.86 万元、272,762.55 万元、399,876.39 万元和 425,222.88 万元，在流动负债中占比分别为 5.97%、27.19%、39.00%和 37.59%。预收账款主要来自于土地开发预收款和房产预售款。2018 年发行人预售款项较 2017 年增加 175,358.69 万元，增幅为 180.03%；2019 年末发行人预收款项较 2018 年增加 127,113.84 万元，增幅为 46.60%，主要是 2018 年和 2019 年三八河商品住宅项目预售取得的款项。

表：最近三年及一期末预收款项账龄结构

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年以内（含 1 年）	185,462.48	162,422.86	175,040.70	28,997.07
1 年以上	239,760.40	237,453.54	97,721.86	68,406.79
合计	425,222.88	399,876.39	272,762.55	97,403.86

截至 2019 年末，账龄超过 1 年的重要预收款项明细如下：

表：发行人 2019 年末账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未结转原因
上海汤臣房地产开发有限公司	54,512.10	尚未交地
上海恒瑞医药有限公司	10,922.06	未到结算期
上海浦东工程建设管理有限公司	8,974.00	尚未交地
上海翰森生物医药科技有限公司	8,267.74	未到结算期
合计	82,675.90	

上述账龄超过 1 年的重要预收款项主要是发行人自营开发土地中采取分期收款，分期交地的，未交地收取的地价款先作预收款，待交地办妥土地证后才确认收入。因此预收账款余额变化情况根据交地进度确认。

③ 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 883,201.32 万元、145,148.71 万元、272,687.67 万元和 363,902.65 万元，在流动负债中的占比分别为 54.18%、14.47%、26.60%和 32.17%。2018 年末发行人其他应付款较 2017 年末减少 738,052.61 万元，降幅为 83.57%，一方面是受上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁资金影响；另一方面是发行人将持有的金桥汽车备用地 IV 范围内 04-01 等 17 幅经营性土地资产划转至上海金桥（集团）有限公司，同时转让了债务债权，因此其他应付款减少 26.73 亿元，后续该地块内的开发建设由金桥集团主导。2019 年末发行人其他应付款较 2018 年末增加 127,538.96 万元，增幅为 87.87%，主要是由于收到动拆迁款项较去年增加及暂收款增加所致。2020 年 6 月末发行人其他应付款较 2019 年末增加 91,214.98 万元，增幅为 33.45%，主要是由于暂收款较 2019 年末增加。

表：最近三年及一期末其他应付款构成明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应付利息	10,164.29	14,877.24	14,080.70	14,289.97
应付股利	61,970.03	74,047.01	12,076.98	5,832.68
其他	291,768.33	183,763.43	118,991.03	863,078.67
合计	363,902.65	272,687.67	145,148.71	883,201.32

表：最近三年及一期末按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
押金保证金	5,552.08	5,688.55	6,079.82	7,674.52
上海市浦东房屋征收事	71,128.30	64,575.51	47,110.17	524,769.95

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目				
暂收款	207,315.90	110,917.42	63,191.47	60,384.11
金桥集团合作项目款 ^注	-	-	-	267,300.00
动迁款及安置基金	1,193.14	1,193.14	1,193.14	1,193.14
其他	6,578.91	1,388.81	1,416.43	1,756.95
合计	291,768.33	183,763.43	118,991.03	863,078.67

注：金桥集团合作项目款主要是指金桥-赵家沟地块上通用四期项目发行人应付金桥集团的项目款。

④ 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要是到期日在一年内的长期借款和应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 245,580.00 万元、272,537.00 万元、243,600.00 万元和 263,800.00 万元，在流动负债中的占比分别为 15.06%、27.16%、23.76%和 23.32%。

最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
1 年内到期的长期借款	103,800.00	93,600.00	272,537.00	115,580.00
其中：信用借款	103,300.00	92,700.00	248,537.00	38,000.00
保证借款	-	400.00	4,000.00	19,400.00
抵押借款	500.00	500.00	20,000.00	48,180.00
质押借款	-	-	-	10,000.00
1 年内到期的应付债券	160,000.00	150,000.00	-	130,000.00
合计	263,800.00	243,600.00	272,537.00	245,580.00

⑤ 其他流动负债

发行人其他流动负债主要是发行人对外发行的非公开定向债务融资工具和短期融资券。最近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 310,000.00 万元、120,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，在流动负债中的占比分别为 19.02%、11.96%、0.00%和 0.00%。2018 年末发行人其他流动负债较 2017 年减少了 190,000.00 万元，降幅为 61.29%，主要是 21 亿元的短期融资券和 10 亿元的超短期融资券到期，同时当年发行了 12 亿元的超短期融资券。2019 年末及 2020 年 6 月末，发行人其他流动负债为 0.00 万元，主要是发行人已发行的超短期融资券

到期兑付。

（2）非流动负债结构分析

表：最近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	429,179.07	34.67	476,976.00	36.83	509,600.00	43.33	658,937.00	61.45
应付债券	490,050.00	39.59	495,000.00	38.22	340,000.00	28.91	150,000.00	13.99
长期应付款	214,537.01	17.33	217,041.16	16.76	222,150.69	18.89	227,037.26	21.17
其他非流动负债	10,000.00	0.81	10,000.00	0.77	10,000.00	0.85	-	-
递延所得税负债	94,150.47	7.61	96,054.15	7.42	94,399.71	8.03	36,340.35	3.39
非流动负债合计	1,237,916.56	100.00	1,295,071.30	100.00	1,176,150.40	100.00	1,072,314.61	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 1,072,314.61 万元、1,176,150.40 万元、1,295,071.30 万元和 1,237,916.56 万元。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。最近三年及一期末，发行人上述三项科目余额占发行人非流动负债的比例分别为 96.61%、91.12%、91.81%和 91.59%。

① 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 658,937.00 万元、509,600.000 万元、476,976.00 万元和 429,179.07 万元，占当期非流动负债的比例分别为 61.45%、43.33%、36.83%和 34.67%，长期借款总金额呈下降趋势。发行人根据资金计划和融资成本合理安排长期借款和应付债券等融资方式。

表：最近三年及一期末长期借款明细

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
质押借款	-	-	-	74,500.00
抵押借款	47,977.31	14,210.00	-	20,000.00
保证借款	48,501.76	35,866.00	20,000.00	4,000.00
信用借款	332,700.00	426,900.00	489,600.00	5,60,437.00
合计	429,179.07	476,976.00	509,600.000	6,58,937.00

② 应付债券

发行人应付债券主要是发行人对外发行的中期票据、定向债券融资工具和公司债券。最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 150,000.00 万元、340,000.00 万元、495,000.00 万元和 490,050.00 万元，占当期非流动负债的比例分别为 13.99%、28.91%、38.22%和 39.59%。2018 年末发行人应付债券较 2017

年末增加 19 亿元，主要是 2018 年发行了 11 亿元的“18 浦东土地 PPN001”和 8 亿元的“18 浦土 01”债券所致。2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末增加 15.5 亿元，主要是 2019 年发行了 7 亿元的“19 浦土 01”、12 亿元的“19 浦土 02”、5 亿元的“19 浦东土地 PPN001”和 6.5 亿元的“19 浦东土地 PPN002”债券，且“17 浦土 01”、“17 浦土 02”转入一年内到期的非流动负债所致。2020 年 6 月末，发行人应付债券较 2019 年末减少 0.45 亿元。

表：发行人截至 2020 年 6 月末的应付债券情况

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	期末余额
20 浦土 01	2020 年 6 月 3 日	5 年	85,000.00
19 浦土 02	2019 年 8 月 20 日	5 年	120,000.00
19 浦东土地 PPN002	2019 年 4 月 23 日	3 年	65,000.00
19 浦东土地 PPN001	2019 年 1 月 10 日	3 年	50,000.00
19 浦土 01	2019 年 1 月 4 日	5 年	70,000.00
18 浦土 01	2018 年 10 月 23 日	5 年	80,000.00
17 浦土 01	2017 年 6 月 9 日	5 年	20,050.00
合计			490,050.00

③ 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 227,037.26 万元、222,150.69 万元、217,041.16 万元和 214,537.01 万元，在非流动负债中占比分别为 21.17%、18.89%、16.76%和 17.33%。发行人长期应付款主要为征地吸劳基金及地块前期开发费。

表：最近三年及一期末的长期应付款

单位：万元

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
征地吸劳基金 ^注	151,454.64	154,010.22	158,668.14	164,404.23
安置费	-	-	-	621.76
C-08 地块前期开发费	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	35,952.00	35,952.00	36,686.42	35,952.00
B-14 地块前期开发费	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
开发费利息收入	1,130.37	1,078.94	796.14	59.26
合计	214,537.01	217,041.16	222,150.69	227,037.26

注：浦东土控已经拆迁完毕的动拆迁土地上劳动力的安置费用，每月拨付，直至退休，

这部分费用就是吸收养老金。

3、现金流量分析

表：最近三年及一期现金流量主要数据

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	132,307.43	614,453.20	252,417.59	661,972.19
经营活动现金流出小计	228,090.40	763,942.22	342,975.21	297,510.09
经营活动产生的现金流量净额	-95,782.98	-149,489.03	-90,557.63	364,462.10
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	8.61	43,449.32	618,891.56	333,184.76
投资活动现金流出小计	1,736.41	16,188.20	1,211,075.48	190,409.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,727.80	27,261.13	-592,183.92	142,775.52
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	241,653.07	542,976.00	925,360.00	1,110,817.00
筹资活动现金流出小计	243,167.32	569,409.55	680,598.58	1,044,701.90
筹资活动产生的现金流量净额	-1,514.25	-26,433.55	244,761.42	66,115.10
现金及现金等价物净增加额	-99,025.02	-148,661.45	-437,980.12	573,352.72
期末现金及现金等价物余额	161,758.78	260,783.80	409,445.25	847,425.37

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 364,462.10 万元、-90,557.63 万元、-149,489.03 万元和-95,782.98 万元，出现较大幅度的波动，这与土地开发与转让速度各年度不均衡以及地块的市场价值波动较大相关。2018 年发行人经营活动现金流净额大幅下滑，主要是受销售商品、提供劳务收到的现金确认周期影响，2018 年度经营活动现金流入大幅下降。2019 年发行人现金流量净额相比 2018 年变动较大，主要系东旭置业项目投资及新场古镇安置房源款支出较大、支付其他与经营活动有关的现金以及支付的各项税费增加所致。

最近三年及一期，发行人经营性现金流入分别为 661,972.19 万元、252,417.59 万元、614,453.20 万元和 132,307.43 万元。2018 年度经营活动现金流入大幅下降，主要是受销售商品、提供劳务收到的现金确认周期影响。2019 年度经营活动现金流入大幅增长，主要是因为征收四所收到项目征收资金增加所致。

最近三年及一期，发行人经营性现金流出分别为 297,510.09 万元、342,975.21 万元、763,942.22 万元和 228,090.40 万元。发行人经营性现金流出主要包括开发项目支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。最近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 110,656.79 万元、140,226.17 万元、

468,768.28 万元和 119,750.97 万元，占经营性现金流出的比重分别为 37.19%、40.89%、61.36%和 52.50%， “支付与其他经营活动有关的现金” 主要是押金、往来款等。随着发行人自营土地的进一步开发以及加强对应收款项的管理，未来经营活动产生现金流的能力将不断增强。

（2）投资活动现金流分析

发行人投资活动产生的现金流出主要是对子公司和联营及合营企业的投资以及购建固定资产，而投资活动产生的现金流入则主要来自上述股权投资所产生的分红收益及股权出让等。最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为 142,775.52 万元、-592,183.92 万元、27,261.13 万元和-1,727.80 万元，呈波动趋势。2018 年投资活动产生的现金流量净额较 2017 年减少 734,959.44 万元，一方面系发行人支付给轨交集团的往来款增加，另一方面系浦东地产股权托管到期调出合并报表范围所致。2019 年投资活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 619,445.05 万元，主要系消除与轨交集团的往来款影响所致。

（3）筹资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为 66,115.10 万元、244,761.42 万元、-26,433.55 万元和-1,514.25 万元。发行人所筹资金保证了资金需求，筹资活动产生的现金净流入对发行人支出起到重要支撑作用。2018 年发行人筹资活动现金流净额增加，主要是当年偿还债务支付的现金较 2017 年减少。2019 年发行人筹资活动现金流净额减少，主要是当年借入的债务减少。

4、偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

主要财务指标	2020 年 6 月末 /2020 年 1-6 月	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	2.58	2.83	2.81	1.94
速动比率	0.92	1.07	1.17	0.58
资产负债率	58.18%	57.15%	55.70%	65.38%
总资产周转率（次）	0.01（年化）	0.03	0.01	0.03
应收账款周转率（次）	18.71（年化）	104.45	157.05	256.17
存货周转率（次）	0.01（年化）	0.03	0.04	0.05
EBITDA（万元）	7,325.59	115,456.43	508,840.16	77,209.26
EBITDA 利息保障倍数	0.22	1.59	4.77	0.99

发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为65.38%、55.70%、57.15%和58.18%，发行人负债率相对稳定，处于城市基础设施建设企业中正常水平。

最近三年及一期，发行人的EBITDA利息保障倍数分别为0.99、4.77、1.59和0.22，利息保障倍数有所波动。利息保障倍数能对利息支出形成一定覆盖。最近三年及一期，发行人流动比率分别为1.94、2.81、2.83和2.58，速动比率分别0.58、1.17、1.07和0.92，报告期内流动及速动比率均有所波动。2017年度，发行人速动比率较低，主要原因是存货金额较高。

5、盈利能力分析

（1）盈利指标

表：发行人最近三年及一期主要盈利指标

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
营业总收入	11,865.02	112,140.94	45,878.02	99,820.58
营业总成本	42,299.85	89,084.24	86,197.74	100,309.77
投资收益		46,648.19	466,093.20	48,787.77
营业利润	-30,431.82	69,611.02	425,810.57	48,298.58
营业外收入	422.70	314.35	562.77	652.61
利润总额	-30,130.52	69,924.84	425,451.22	48,755.96
净利润	-30,658.87	62,913.17	325,912.10	30,357.08
净资产收益率（%）	-1.80	3.62	18.80	2.12

最近三年及一期，发行人实现营业总收入分别为99,820.58万元、45,878.02万元、112,140.94万元和11,865.02万元。投资收益分别为48,787.77万元、466,093.20万元、46,648.19万元和0.00万元，实现净利润分别为30,357.08万元、325,912.10万元、62,913.17万元和-30,658.87万元，净资产收益率分别为2.12%、18.80%、3.62%和-1.80%，2018年发行人净资产收益率大幅上升，主要是当年转让天艺文化股权取得的投资收益增加带来的净利润增加所致。

（2）收入成本分析

报告期内，发行人主营业务收入主要包括土地开发收入、房产销售收入、经营性物业收入、公园门票收入、商品销售收入和其他收入。

表：发行人最近三年及一期主营业务收入明细

单位：万元/%

主营业务收入	2020 年 1-6 月	2019 年	2018 年	2017 年
--------	--------------	--------	--------	--------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	50,795.80	47.13	24,476.19	53.97	55,454.07	56.20
房产销售	-	-	34,902.97	32.39	-	-	21,702.73	21.99
经营性物业	9,301.11	80.43	19,117.79	17.74	18,557.79	40.92	18,166.11	18.41
公园管理	0.31	0.00	10.43	0.01	12.00	0.03	819.90	0.83
商品销售	0.05	0.00	0.47	0.00	30.15	0.07	229.24	0.23
其他	2,262.13	19.56	2,946.99	2.73	2,278.10	5.02	2,304.51	2.34
合计	11,563.61	100.00	107,774.45	100.00	45,354.23	100.00	98,676.55	100.00

公司最近三年及一期主营业务收入分别为98,676.55万元、45,354.23万元、107,774.45万元和11,563.61万元。发行人主营业务收入波动较大，主要受公司土地开发业务板块及房地产板块收入波动的影响。2018年发行人主营业务收入较2017年下降53,322.32万元，降幅为54.04%，主要是土地开发板块和房产销售板块收入下降所致。由于发行人下属子公司股权划出，2017年以来发行人公园管理和商品销售板块收入大幅下降。2019年发行人主营业务收入较2018年增长62,420.22万元，涨幅为136.63%，主要是金张地块足球场地块转让收入和房地产销售发生业务带来收入所致。

最近三年及一期，土地开发收入是公司经营收入的最主要来源。发行人土地开发收入分别为55,454.07万元、24,476.19万元、50,795.80万元和0.00万元，分别占主营业务收入的56.20%、53.97%、47.13%和0.00%。2018年发行人土地开发实现收入较2017年减少30,977.88万元，当年确认的收入主要为转让金桥-赵家沟部分地块形成土地开发收入。2019年发行人土地开发实现收入较2018年增长26,319.61万元，主要源于金张地块足球场地块转让收入。2020年1-6月发行人土地开发业务未实现收入。

房产销售收入也是主营业务收入的一个重要组成部分。最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为21,702.73万元、0.00万元、34,902.97万元和0.00万元，分别占主营业务收入的21.99%、0.00%、32.39%和0.00%。公司房产销售业务主要分为动拆迁用房销售模式和普通房产销售模式。报告期内发行人房地产销售收入全部来自于动拆迁用房销售。

经营性物业收入也是主营业务收入的重要组成部分，最近三年及一期，公司经营性物业板块业务收入分别为18,166.11万元、18,557.79万元、19,117.79万元和9,301.11万元，占主营业务收入的比重分别为18.41%、40.92%、17.74%和80.43%，经营性物业收入主要为发行人所持地产出租所得租金及物业管理费收入。截至

2020年6月末，公司主要持有的经营性物业为万邦广场、333 世纪大厦和张家浜楔形绿地人才公寓一期项目等。2018年实现经营性物业收入18,557.79万元，较2017年变化不大。2019年经营性物业收入19,117.79万元，较2018年略有增加。2020年1-6月经营性物业收入9,301.11万元。

最近三年及一期，发行人公园管理收入分别为819.90万元、12.00万元、10.43万元和0.31万元。2017年11月，根据浦开集团出具《上海世纪公园管理有限公司股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司的通知》，发行人原持有的上海世纪公园管理有限公司100%股权无偿划拨至上海浦东开发（集团）有限公司，划转后股权由上海浦东开发（集团）有限公司持有。因此2017年后发行人公园管理收入大幅下降。2018-2019年发行人公园管理收入主要来自新场古镇门票收入。

目前发行人的其他业务收入主要是管理费收入。最近三年及一期，发行人其他收入分别为2,304.51万元、2,278.10万元、2,946.99万元和2,262.13万元，占主营业务收入分别为2.34%、5.02%、2.73%和19.56%。发行人其他收入主要包括政府管理费收入、停车场收入等，主要来自第四征收所管理费。

表：发行人最近三年及一期主营业务成本明细

单位：万元/%

主营业务成本	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	30,089.75	59.20	3,115.08	18.35	43,667.81	76.26
房产销售	-	-	6,157.22	12.11	2,152.98	12.68	6,055.96	10.58
经营性物业	4,952.50	74.81	11,030.71	21.70	8,723.43	51.38	7,169.35	12.52
公园管理	-	-	-	-	-	-	19.20	0.03
商品销售	-	-	-	-	0.03	-	13.63	0.02
其他	1,667.39	25.19	3,551.64	6.99	2,987.33	17.59	332.93	0.58
合计	6,619.88	100.00	50,829.32	100.00	16,978.85	100.00	57,258.89	100.00

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于土地开发成本、房产销售成本、经营性物业成本，同时还包括公园管理成本、商品销售成本、其他成本。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为57,258.89万元、16,978.85万元、50,829.32万元和6,619.88万元。发行人主营业务成本与主营业务收入呈同比变化，主要受公司土地一级开发业务板块及房地产板块收入波动的影响，在报告期内有所波动。2018年发行人主营业务成本较2017年下降40,280.04万元，降幅为70.35%，主要是土地开发板块和房产销售板块成本下降所致。由于发行人下属子公司股权划出，2017年以来发行人公园管理和商品销售板块成本大幅下降。

2019年发行人主营业务成本较2018年增加33,850.47万元，增幅为199.37%，主要是金张地块足球场地块转让成本结转所致。

最近三年及一期，发行人土地开发成本分别为43,667.81万元、3,115.08万元、30,089.75万元和0.00万元，占主营业务成本的比重分别为76.26%、18.35%、59.20%和0.00%。2020年1-6月土地开发业务尚未产生成本。

最近三年及一期，发行人房产销售成本分别为6,055.96万元、2,152.98万元、6,157.22万元和0.00万元，占营业成本的比重分别为10.58%、12.68%、12.11%和0.00%。房产销售成本随房产销售收入波动。

经营性物业板块中，发行人最近三年及一期成本分别为7,169.35万元、8,723.43万元、11,030.71万元和4,952.50万元，占主营业务的成本的比重分别为12.52%、51.38%、21.70%和74.81%，经营性物业成本主要是发行人物业管理日常支出、维修等费用。

公园管理板块中，2017年成本为19.20万元，占主营业务的成本的比重为0.03%。2018年-2019年及2020年1-6月成本均为0.00万元。公园管理板块的成本主要为绿化养护及日常营运支出。2017年以来发行人原持有的世纪公园100%股权划转后，发行人公园管理成本大幅下降，2018年以后不再产生公园管理成本。

最近三年及一期，发行人其他业务板块成本分别为332.93万元、2,987.33万元、3,551.64万元和1,667.39万元，占主营业务成本的比重分别为0.58%、17.59%、6.99%和25.19%。2018年发行人其他业务成本主要为第四征收所管理费成本和项目前期设计费等。2019年发行人其他业务成本主要为三八河商品住宅项目的销售推广费用、管理费用等。

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利润明细

单位：万元/%

主营业务毛利润	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
土地开发	-	-	20,706.05	40.76	21,361.11	87.27	11,786.26	21.25
房产销售	-	-	28,745.75	82.36	-2,152.98	-	15,646.77	72.10
经营性物业	4,348.61	46.75	8,087.08	42.30	9,834.36	52.99	10,996.76	60.53
公园管理	0.31	100.00	10.43	100.00	12.00	100.00	800.70	97.66
商品销售	0.05	100.00	0.47	100.00	30.12	99.90	215.61	94.05
其他	594.75	26.29	-604.65	-20.52	-709.23	-31.13	1,971.58	85.55
合计	4,943.72	42.75	56,945.13	52.84	28,375.38	62.56	41,417.66	41.97

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为41,417.66万元、28,375.38万元、

56,945.13万元和4,943.72万元，报告期内有所波动。2018年发行人营业毛利润较2017年下降13,042.28万元，主要是当年土地开发和房产销售板块收入大幅下降所致。2019年发行人营业毛利润较2018年增长28,569.75万元，主要是因为当年土地开发和房产销售板块收入增长所致。最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为41.97%、62.56%、52.84%和42.75%。

最近三年及一期，发行人土地开发业务毛利润分别为11,786.26万元、21,361.11万元、20,706.05万元和0.00万元，2017年-2019年毛利率分别为21.25%、87.27%、100.00%。2020年1-6月土地开发业务未实现，也未产生成本。

最近三年及一期，发行人房产销售板块毛利润分别为15,646.77万元、-2,152.98万元、28,745.75万元和0.00万元；2017年、2019年房产销售的毛利率分别为72.10%、82.36%。2018年房地产业务未实现收入，2020年1-6月房产销售未实现收入，也未产生成本。

最近三年及一期，发行人经营性物业板块毛利润分别为10,996.76万元、9,834.36万元、8,087.08万元和4,348.61万元，毛利率分别为60.53%、52.99%、42.30%和46.75%，近三年房屋租赁业务的毛利率水平较高。

最近三年及一期，发行人公园管理板块毛利润分别为800.70万元、12.00万元、10.43万元和0.31万元，公园管理板块的毛利率为97.66%、100.00%、99.39%和100.00%。2017年以来发行人原持有的世纪公园100%股权划转后，发行人公园管理利润大幅下降。

最近三年及一期，发行人其他业务板块毛利润分别为1,971.58万元、-709.23万元、-604.65万元和594.75万元，目前发行人其他业务板块主要为第四征收所管理费。2018年由于项目终止未产生收入，同时前期设计费计入其他业务成本，故当年利润为负。

（3）投资收益

发行人最近三年及一期投资收益分别为48,787.77万元、466,093.20万元、46,648.19万元和0.00万元。2017年，发行人投资收益主要来自处置上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司股权取得的投资收益。2018年，发行人投资收益较2017年增加417,305.43万元，主要是当年转让天艺文化股权带来的投资收益增加。

2019年，发行人投资收益主要为对联营企业和合营企业的投资收益，主要源于发行人参股的上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司和上海汤臣浦东房地产开发有限公司分红。2019年发行人投资收益较2018年减少419,445.00万元，降幅为90.00%，主要是由于2018年转让天艺文化股权为一次性收益。

表：发行人最近三年投资收益明细

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-	1,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		44,650.56	19,564.52	408.78
处置可供出售金融金融资产取得的投资收益	-	-	-	41,453.57
可供出售金融金融资产等取得的投资收益	-	1,972.92	1,207.61	5,925.42
处置长期股权投资产生的投资收益	-	24.70	445,321.06	-
合计	0.00	46,648.19	466,093.20	48,787.77

（4）营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为652.61万元、562.77万元、134.73万元和422.70万元。最近三年及一期营业外收入的明细如下：

表：发行人最近三年及一期营业外收入明细

单位：万元

项目	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年
非流动资产处置利得	-	-	-	14.51
政府补助	239.64	267.81	326.37	355.73
其他	183.06	46.54	236.40	282.37
合计	422.70	314.35	562.77	652.61

发行人营业外收入主要由政府补助和其他构成，其他主要系无法支付的款项和客户的违约金等。计入当期损益的政府补助情况如下：

表：发行人近三年计入当期损益的政府补助明细

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
临港地区落户财政扶持	260.10	326.00	284.00
镇级财政扶持款	-	-	46.00
招商引资服务费	-	-	25.04
税务退地方教育附加税	-	-	0.70
稳定岗位补贴	7.71	0.37	-
合计	267.81	326.37	355.73

(5) 期间费用水平分析

表：发行人最近三年及一期期间费用明细

单位：万元/%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例
销售费用	501.95	4.23	1,031.62	0.92	1,654.78	3.61	638.60	0.64
管理费用	3,542.05	29.85	9,056.89	8.08	8,505.81	18.54	8,241.97	8.26
财务费用	28,956.58	244.05	25,657.08	22.88	56,609.97	123.39	23,486.27	23.53
合计	33,000.58	278.13	35,745.59	31.88	66,770.56	145.54	32,366.84	32.43

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为32,366.84万元、66,770.56万元、35,745.59万元和33,000.58万元。期间费用率（期间费用合计在当期营业收入中的占比）分别为32.43%、145.54%、31.88%和278.13%。

最近三年及一期，发行人的销售费用分别为638.60万元、1,654.78万元、1,031.62万元和501.95万元。销售费用率（销售费用在当期营业总收入中的占比）分别为0.64%、3.61%、0.92%和4.23%，2018年受发行人房地产项目销售所致当年销售费用有所增加，销售费用率有所增加。

最近三年及一期，发行人的管理费用分别为8,241.97万元、8,505.81万元、9,056.89万元和3,542.05万元，管理费用率（管理费用在当期营业收入中的占比）分别为8.26%、18.54%、8.08%和29.85%。

最近三年及一期，发行人的财务费用分别为23,486.27万元、56,609.97万元、25,657.08万元和28,956.58万元，财务费用率（财务费用在当期营业收入中的占比）分别为23.53%、123.39%、22.88%和244.05%。2018年发行人财务费用较2017年增加较多，主要是川沙A-1围场河项目对应的长期应收款资本化利息冲回所致。

(三) 盈利能力的可持续性

公司在行业、业务经营方面具有的以下优势，将有利于改善公司的财务状况，并提高公司的盈利能力：

1、拥有大量低成本土地资源储备

公司作为浦东新区“7+1”以外开发主体之一，主要从事土地前期开发等经营活动。公司手中掌握大量的低成本土地，随着我国房地产市场的不断发展，作为稀缺资源的土地，成熟区域的存量将会越来越少，因此土地有升值的趋势。

2、浦东新区土地开发与运营的重点企业

发行人作为浦东新区土地开发与运营的重点企业，自成立以来承担了浦东新区大量土地开发与运营业务，同时涉及市政基础设施建设等其他业务，在地区内的基础设施建设和土地整理开发行业中具有极其重要的地位。

四、有息债务情况

截至 2019 年末，发行人有息负债总额 130.34 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 32.14 亿元，长期有息负债为 98.20 亿元；截至 2020 年 6 月末，发行人有息负债总额 125.77 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 32.85 亿元，长期有息负债为 92.92 亿元。发行人不存在债务逾期未偿还的情况。有息债务结构明细情况如下表所示：

表：发行人最近三年及一期末有息债务明细

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	64,700.00	5.14	77,800.00	5.97	68,900.00	5.22	29,900.00	2.14
其他流动负债	-	-	-	-	120,000.00	9.08	310,000.00	22.23
一年内到期的非流动负债	263,800.00	20.97	243,600.00	18.69	272,537.00	20.63	245,580.00	17.61
长期借款	429,179.07	34.12	476,976.00	36.60	509,600.00	38.58	658,937.00	47.26
应付债券	490,050.00	38.96	495,000.00	37.98	340,000.00	25.74	150,000.00	10.76
其他非流动负债	10,000.00	0.80	10,000.00	0.77	10,000.00	0.76	-	-
合计	1,257,729.07	100.00	1,303,376.00	100.00	1,321,037.00	100.00	1,394,417.00	100.00

最近一年及一期末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下：

表：发行人近一年及一期末信用融资与担保融资明细

单位：万元/%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押融资	-	-	-	-
抵押融资	48,477.31	3.85	14,710.00	1.13
保证融资	493,251.76	39.22	571,766.00	43.87
信用融资	716,000.00	56.93	716,900.00	55.00
合计	1,257,729.07	100.00	1,303,376.00	100.00

五、本期发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债

结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2020 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 15 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 15 亿元计入 2020 年 6 月 30 日的资产负债表，15 亿元全部用于偿还负债；
- 4、假设本期债券于 2020 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行后资产负债结构变化情况表

单位：万元

项目	2020 年 6 月末 (发行前)	2020 年 6 月末 (发行后)	模拟变动额
资产总计	4,072,366.17	4,072,366.17	0.00
负债总计	2,369,137.38	2,369,137.38	0.00
资产负债率 (%)	58.18	58.18	-

六、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2020 年 6 月 30 日，公司所有权和使用权受到限制的资产总计 19.84 亿元，占 2020 年 6 月末净资产比例为 11.65%，具体情况如下。

表：公司所有权和使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
存货	96,362.70	抵押借款
投资性房地产	102,009.17	抵押借款
合计	1,978,371.87	-

注：2020 年 6 月末，发行人因结构性存款而受限的货币资金为 14.00 亿元。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人所持有的子公司股权不存在抵质押情况。

七、其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项。

（二）或有事项

1、对内对外担保情况

截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额 980 万元，对上海浦东开发（集团）有限公司提供的担保占发行人 2020 年 6 月末净资产的比例为 0.06%。

担保人	对外担保余额（万元）	被担保人
浦东土控	980	上海浦东开发（集团）有限公司
合计	980	-

截至 2020 年 6 月末，发行人对内担保余额 27,100.00 万元，对关联方上海新场古镇投资开发有限公司提供的担保占发行人 2020 年 6 月末净资产的比例为 1.59%。

担保人	对内担保余额（万元）	被担保人
浦东土控	27,100	上海新场古镇投资开发有限公司
合计	27,100	-

（三）其他重要事项

1、未决诉讼、仲裁

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

2、发行人 2018 年转让上海天艺文化投资发展有限公司股权

（1）天艺文化主要业务及财务状况

上海天艺文化投资发展有限公司成立于 2010 年 1 月 29 日，注册资金 2.8 亿元，经营范围包括房地产开发经营，物业管理，艺术表演场馆管理。股权转让前，天艺文化为发行人全资子公司，主要资产仅为一块地块，即“十号地块”。2016 年至 2018 年，根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天职业字[2017]290 号、天职业字[2018]175 号；立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2019]第 ZG28317 号审计报告，天艺文化主要财务情况如下：

单位：亿元

项目	2018 年末/度	2017 年末/度	2016 年末/度
总资产	17.99	16.65	18.89
总负债	15.19	13.85	16.09
所有者权益	2.80	2.80	2.80
营业收入	0.00	3.57	0.00
净利润	-0.003	0.00	0.00

注：2017 年上海市浦东新区土地储备中心向天艺文化收回国有土地面积约 4.47 万平方米，并给予 3.57 亿元的补偿款。

（2）转让天艺文化股权的背景

发行人于 1993 年与浦东新区区政府签订上海市国有土地使用权成片开发出让合同，取得了花木行政文化中心区域约 200 万平方米土地的产权，十号地块为该成片受让土地的一部分，2010 年 9 月发行人通过合同主体变更将该地块转至天艺文化名下。十号地块北临世纪大道，南临张家浜逸飞创意街，西临杨高路，东临科技馆，土地证面积 87,877 平方米，用途为商业办公和文化。

2017 年 5 月根据浦东新区政府最新规划，将该地块一分为二，其中约 44,735 平方米为上海博物馆东馆建设用地，采用政府土地有偿划拨的方式回收该土地；剩余土地面积约 43,141 平方米，继续由天艺文化建设地上建筑面积约 27.14 万平方米的商业办公文化设施，其中规划要求经营性文化设施面积不小于 10%，商业面积不小于 10%，办公面积不大于 80%。考虑到上述项目处于同一地块的特殊性，浦东新区政府提出博物馆和商办项目统一规划、统一设计、统一施工。

为了使上述地块建筑物能够与上海市重大文化设施建设项目“上海博物馆东馆”相呼应，打造浦东新区地标项目，发行人将天艺文化 58%的股权转让予中国保利集团有限公司全资子公司上海保利建霖房地产有限公司，引入具有一定经济实力、办公项目开发能力以及文化艺术经营能力的战略合作方，共同开发十号地块项目。

（3）交易过程

经万隆（上海）资产评估有限公司评估并出具的资产评估报告“万隆评报字[2017]1479 号”，天艺文化总资产评估值为 81.78 亿元、总负债评估值为 16.80 亿元、所有者权益评估值为 64.98 亿元。股权转让分两次进行：

第一次系发行人于 2018 年 2 月 11 日至 3 月 14 日在上海联合产权交易所挂牌协议转让天艺文化 29%的股权，以 188,433.67 万元的价格转让给上海保利建霖房地产有限公司，双方于 2018 年 4 月 11 日签订股权转让协议，2018 年 4 月 16 日完成股权交割。第二次系发行人于 2018 年 7 月 27 日至 8 月 23 日在上海联合产权交易所挂牌协议转让天艺文化公司 29%的股权，以 188,433.67 万元的价格转让给上海保利建霖房地产有限公司，双方于 2018 年 9 月 3 日签订股权转让协议，2018 年 9 月 5 日完成股权交割。

（4）具体会计处理及价款到账情况：

发行人分别于 2018 年 4 月 17 日、2018 年 9 月 13 日收到两次股权转让款，

价款已全部到账。发行人累计转让天艺文化 58% 股权，转让完成后，仅持有剩余 42% 的股权，发行人对天艺文化丧失控制权。该交易事项不属于一揽子交易，两次交易会计处理分别如下：

1) 发行人第一次转让 29% 的股权，未丧失控制权

在母公司财务报表中，发行人在收到股权价款后，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资。即，借记银行存款，贷记长期股权投资账面价值，差额结转入投资收益。具体会计分录如下：

借：银行存款	188,399.34 万元（股权转让价款扣除交易费用的净额）
贷：长期股权投资	8,118.26 万元（原长期股权投资账面价值*29%）
投资收益	180,281.08 万元（差额）

在合并财务报表中，发行人仍将天艺文化纳入合并报表范围，处置股权取得的对价与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日持续计算可辨认净资产份额的差额，计入所有者权益。具体会计分录如下：

借：投资收益	180,314.25 万元（股权转让价款-原长期股权投资账面价值*29%）
贷：资本公积	180,314.25 万元

2) 发行人第二次转让 29% 的股权，丧失控制权

在母公司财务报表中，发行人在收到股权价款后，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资。即，借记银行存款，贷记长期股权投资账面价值，差额结转入投资收益。由于处置后的剩余股权能够对原有子公司实施重大影响，发行人对剩余股权按权益法进行追溯调整，同时还原内部未实现交易损益对权益法核算的影响。具体会计分录如下：

借：银行存款	188,399.34 万元（股权转让价款扣除交易费用的净额）
贷：长期股权投资	8,118.26 万元（原长期股权投资账面价值*29%）
投资收益	180,281.08 万元（差额）
借：长期股权投资-权益法	11,757.48 万元（原长期股权投资账面价值*42%）
贷：长期股权投资-成本法	11,757.48 万元（原长期股权投资账面价值*42%）
借：盈余公积、未分配利润	3,636.51 万元（以前年度未实现交易损益）
贷：投资收益	1,614.89 万元（当年未实现交易损益）
贷：长期股权投资	5,251.40 万元（差额）

借：长期股权投资 266,397.86 万元（天艺股权净资产评估价值*42%-
母公司报表中已按权益法核算的长期股权投资账面价值）

贷：投资收益	262,761.35 万元（差额）
盈余公积、未分配利润	3,636.51 万元（个别报表中还原的未实现部分交易损益）

第六节 募集资金运用

一、募集资金用途及使用计划

公司本期发行公司债券预计募集资金总额不超过 15 亿元人民币。本期发行募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债务。发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，在发行人合并报表范围内灵活安排募集资金在上述募集资金用途中的使用分配，未来可能调整用于偿还借款和补充营运资金等用途的具体金额。本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，发行人未来可能调整用于偿还借款和补充营运资金等用途的具体金额。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于转借他人。

发行人承诺，本期公司债券募集资金不用于购置土地、不用于房地产业务。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于由地方政府及其部门和机构主要依靠财政性资金投资建设的公益性项目。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

公司拟将本期债券募集资金用于偿还下列债务：

表：本期募集资金拟偿还的债务明细

单位：万元

借款人	贷款人/债务名称	行权日期/到期日期	借款金额	拟还款金额
浦东土控	上海浦东开发（集团）有限公司	2021 年 6 月 16 日	15,000.00	15,000.00
浦东土控	上海浦东开发（集团）有限公司	2022 年 10 月 22 日	49,000.00	49,000.00
浦东土控	上海浦东开发（集团）有限公司	2023 年 1 月 8 日	89,435.00	86,000.00
合计			153,435.00	150,000.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整上述拟偿还的债务明细。

在公司债务偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充营运资金（单次补充营运资金最长不超过 12 个月）。

发行人建立了《货币资金内部审计办法》、《货币资金管理办法》等资金监管机制，确保资金运用符合《管理办法》第十五条“除金融类企业外，募集资金不得转借他人”的规定，确保本期募集资金用于披露的用途。

二、募集资金专项账户管理安排

发行人在上海银行股份有限公司浦东分行开立募集资金专用账户，专门用以本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人将按照有关法律、行政法规和规范性文件的规定及中国证监会批复文件中明确的用途使用债券募集资金。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）平稳资产负债率，降低短期偿债压力

本期募集资金全部用于偿还公司存量债务，少量用于补充流动资金，本期债券发行后，公司的资产负债率不变，资产负债率水平处于合理水平。此外，此次债券募集资金可优化发行人负债结构，通过发行中长期债务融资工具来降低短期偿债压力。

（二）拓宽公司融资渠道

利用多种渠道筹集资金、完善融资体系是公司实现未来发展战略的重要保障。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，募集资金用途及使用计划，符合相关法律、法规的要求，符合公司的实际情况和战略目标，有利于满足公司持续稳定发展的资金需求，优化公司财务结构，促进长远健康发展。

四、前次募集资金使用情况

发行人前一次公开发行公司债券系根据中国证券监督管理委员会《关于核准上海浦东土地控股（集团）有限公司向合格投资者公开发行公司债券的批复》（证监许可[2019]1295 号），向合格投资者公开发行面值不超过 35 亿元的公司债券。截至本募集说明书摘要签署日，发行人分别于 2019 年 8 月 22 日发行 12 亿元上

海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）；于 2020 年 6 月 5 日发行 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）；于 2020 年 7 月 30 日发行 10 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(第二期)。上述债券募集资金用于偿还有息债务和补充营运资金，募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

除本募集说明书摘要披露资料外，发行人及主承销商将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告和审计报告及最近一期的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、上海市锦天城律师事务所出具的法律意见书；
- 4、上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的资信评级报告；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、债券持有人会议规则；
- 7、中国证监会注册本次发行的文件；
- 8、担保合同和担保函；
- 9、担保人最近一年的审计报告。

二、查阅时间

工作日上午 9：00-11：30，下午 13：00-15：00。

三、查阅地点

自本募集说明书摘要公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅本募集说明书摘要全文及上述备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。