

上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券 （第二期） 募集说明书摘要

注册金额	80 亿元
本期发行金额	不超过 20 亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

国泰君安证券股份有限公司

联席主承销商

国开证券股份有限公司

东方证券承销保荐有限公司

中信证券股份有限公司

海通证券股份有限公司

兴业证券股份有限公司



签署日期：2021 年 12 月 10 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书及其摘要信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，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。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书及其摘要关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书摘要约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）经营活动产生的现金流波动风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 158,439.14 万元、-358,881.23 万元、162,513.70 万元和 -229,187.46 万元。最近三年公司经营活动产生的现金流量波动较大，主要是由于公司业务、经营规模逐年扩张，公司部分基础设施项目、房地产项目的现金流入又存在一定的周期性，因此公司可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出，从而引起经营活动所产生的现金流量为负或在短时期内出现较大波动。

（二）长期应收款项回收风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的长期应收款分别为 1,794,098.09 万元、2,429,527.32 万元、1,794,371.61 万元和 1,628,667.84 万元。发行人主要从事基础设施建设业务，有投入资金大、建设周期长、收款周期长的特点，且在项目完工后会有部分尾款及质保金需延期回收。若未来市场情况发生变动将会给发行人带来一定回收风险。

（三）投资收益结构稳定性风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司净利润分别 119,503.86 万元、128,262.96 万元、134,522.90 万元和 106,985.72 万元。其中，发行人的投资收益分别为 65,421.38 万元、90,519.78 万元、72,457.17 万元和 53,560.62 万元，主要由持有至到期投资收益、长期股权投资收益、可供出售金融资产收益和基础设施项目收益组成。如果未来公司投资收益出现波动，将给发行人的净利润稳定性及偿债资金来源造成一定影响。

（四）基础设施业务风险

公司作为部分浦东新区重大工程项目的筹融资和投资管理主体，以基础设施回购等运作模式参与了浦东新区的基础设施投资。发行人基础设施项目款项主要

在长期应收款上体现，截至 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的长期应收款分别为 1,794,098.09 万元、2,429,527.32 万元、1,794,371.61 万元和 1,628,667.84 万元，主要由建设期基础设施项目和回购期基础设施项目构成。由于发行人基础设施项目合同利率与市场利率挂钩，如果市场利率有大幅度变动，可能对公司相关业务造成不确定风险。同时，发行人自政府开始清理基础设施项目以来，采取提前结算等方式清理存量基础设施项目。发行人作为承担浦东新区重点工程和重大项目的筹融资和投资管理的地方国有企业，大量存量基础设施项目的清理将对发行人未来盈利能力造成一定影响。

（五）内部控制管理风险

发行人经营业务涵盖基础设施建设、房地产开发、环保、商贸等，下属子公司较多，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本期债券设置含权条款

本期债券设置发行人票面利率调整选择权。发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末决定是否调整本期品种一债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 5 年末决定是否调整本期品种二债券后续计息期间的票面利率。发行人票面利率调整选择权将使本期债券票面利率存在一定的不确定性。

本期债券设置投资者回售选择权。品种一债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种二债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权将使本期债券期限存在不确定性并增加投资者操作成本。

（二）投资者保护条款

本期债券在“第十节 投资者保护机制”章节中设置了投资者保护条款：交叉保护承诺。请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

（三）持有人会议规则提示

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，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，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次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。《债券持有人会议规则》具体内容详见本募集说明书摘要“第十二节 债券持有人会议”。

（四）本次债券受托管理安排

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，发行人聘任了国泰君安证券股份有限公司担任本期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》。《债券受托管理协议》主要内容详见本募集说明书摘要“第十三节 债券受托管理人”。

（五）信用评级情况

本期债券为无担保债券。经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪评级”）综合评定，公司的主体信用级别为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。主体信用级别反映发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。债券信用级别反映本期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。但在本期债券存续期内，若因公司自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

根据有关主管部门要求和上海新世纪资信评估投资服务有限公司的业务操作规范，在本次评级的信用等级有效期内或者本期债券存续期内，新世纪评级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，新世纪评级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）质押式回购安排

发行人主体信用级别和本期债券信用等级均为 AAA，符合进行新质押式回购交易的基本条件，发行人拟向上交所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请新质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

（七）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》（2021 年修订）《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。

（八）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。

目录

声明	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本次债券相关的重大事项	4
释义	1
第一节 发行条款.....	3
一、本期债券的基本发行条款	3
二、本期债券的特殊发行条款	5
（一）票面利率调整选择权	5
（二）投资者回售选择权	6
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	7
第二节 募集资金运用	9
一、本期债券的募集资金规模	9
二、本期债券募集资金使用计划	9
三、募集资金的现金管理	10
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	10
五、本次债券募集资金专项账户管理安排	10
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	10
（一）平稳资产负债率，降低短期偿债压力	10
（二）拓宽公司融资渠道	11
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺	11
八、前次公司债券募集资金使用情况	12
第三节 发行人基本情况	13
一、发行人基本情况	13
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	13
（一）发行人设立情况	13
（二）发行人历史沿革	14

（三）重大资产重组情况	14
三、发行人的股权结构	14
（一）股权结构	14
（二）发行人控股股东、实际控制人基本情况	15
四、发行人的重要权益投资情况	15
（一）主要子公司情况	15
（二）参股公司、合营企业和联营企业情况	20
五、发行人的治理结构等情况	21
（一）治理结构、组织机构设置及运行情况	21
（二）内部管理制度	22
（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况	26
（四）信息披露事务相关安排	28
六、发行人的董监高情况	28
（一）基本情况	28
（二）主要工作经历	28
（三）董监高变动情况	31
七、发行人主营业务情况	32
（一）发行人营业总体情况	32
（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况	32
（三）主要业务板块	34
第四节 发行人主要财务情况	47
一、发行人财务报告总体情况	47
（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况	47
（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况	47
（三）报告期内发行人合并范围变化情况：	53
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	57
（一）财务会计信息	57
（二）财务数据和财务指标情况	65

三、发行人财务状况分析.....	66
（一）资产结构分析.....	66
（二）负债结构分析.....	86
（三）现金流量分析.....	93
（四）偿债能力分析.....	95
（五）盈利能力分析.....	95
（六）关联交易情况.....	101
（七）对外担保情况.....	106
（八）未决诉讼、仲裁情况.....	106
（九）受限资产情况.....	107
第五节 发行人信用状况	109
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	109
（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义.....	109
（二）评级报告揭示的主要风险	109
（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因.....	109
（四）跟踪评级安排.....	109
二、发行人其他信用情况.....	110
（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况	110
（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况.....	110
（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况	111
（四）其他影响资信情况的重大事项（发行人及其子公司其他影响资信情况的重大事项）	112
第六节 发行有关机构	113
一、发行人.....	113
二、牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人	113
三、联席承销机构	113
四、律师事务所	115
五、会计师事务所	116

六、信用评级机构	116
七、公司债券登记、托管、结算机构	116
八、公司债券申请上市的证券交易场所	117
九、募集资金等各专项账户开户银行	117
十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利 害关系	117
第七节 备查文件	119
一、备查文件目录	119
二、查阅时间	119
三、查阅地点	119

释义

本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人/浦发集团/公司/集团	指	上海浦东发展（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 1774 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 80 亿元（含 80 亿元）的“上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（面向专业投资者）”
本期债券/本期公司债券	指	本次债券项下发行规模为不超过人民币 20 亿元的上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
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、国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
建交委	指	上海市住房和城乡建设管理委员会
区建交委	指	上海市浦东新区建设和交通委员会
主承销商	指	国泰君安证券股份有限公司、国开证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指	国开证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司
受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所/审计机构/天职	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/君合	指	北京市君合律师事务所
资信评级机构/新世纪评级/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

		东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
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《上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
《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》
《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《关于上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年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《上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年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	上海浦东发展（集团）有限公司章程
董事会	指	上海浦东发展（集团）有限公司董事会
监事会	指	上海浦东发展（集团）有限公司监事会
最近三年/近三年	指	2018 年、2019 年、2020 年
最近三年及一期/报告期		2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 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）
浦东城投、城投公司	指	上海浦东城市建设投资有限责任公司
浦东建设	指	上海浦东建设股份有限公司
浦发生态	指	上海浦发生态建设发展有限公司
南发集团	指	上海南汇发展（集团）有限公司
财务公司	指	上海浦东发展集团财务有限责任公司
浦迪公司	指	上海浦迪投资发展有限公司
浦建集团	指	上海市浦东新区建设（集团）有限公司
浦房集团	指	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
商业公司	指	上海浦东商业股份有限公司

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：上海浦东发展（集团）有限公司。

（二）债券全称：上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：

发行人于 2021 年 5 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东发展（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕1774 号），注册规模为不超过 80 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），分为两个品种，各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终决定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 20 亿元。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年；品种二债券期限为 7 年。

本期债券设置投资者回售选择权。品种一债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种二债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（投资者回售选择权）”。

（六）票面金额及发行价格：

本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：

本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末决定是否调整本期品种一债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 5 年末决定是否调整本期品种二债券后续计息期间

的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（票面利率调整选择权）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：

本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年间每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）；若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

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

（十六）兑付金额：

本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总

额的本金。

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

（十八）本金兑付日期：

本期债券品种一的兑付日为 2026 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为 2028 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）；若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2026 年 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施

本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经新世纪评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末决定是否调整本期品种一债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 5 年末决定是否调整本期品种二债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、品种一债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种二债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕

且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2021 年 12 月 15 日。
- 2、发行首日：2021 年 12 月 17 日。
- 3、发行期限：2021 年 12 月 17 日至 2021 年 12 月 20 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交

易的申请。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会批复同意（浦国资委【2021】12 号），并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【2021】1774 号），本次债券注册总额不超过 80 亿元，采取分期发行。本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。具体情况如下所示：

单位：亿元

序号	借款人	贷款人	到期日	余额	分期/提前还款安排	拟使用募集资金金额
1	上海浦东发展（集团）有限公司	上海银行股份有限公司浦东分行	2022-7-30	3.00	提前还款，拟还款日为 2021/12/25	3.00
2	上海浦东发展（集团）有限公司	中国银行股份有限公司上海市浦东分行	2022-10-26	4.50	提前还款，拟还款日为 2021/12/25	4.00
3	上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司空港支行	2022-9-29	13.00	提前还款，拟还款日为 2021/12/25	3.00
4	上海南汇发展（集团）有限公司	交银国际信托有限公司	2021-12-31	10.00	提前还款，拟还款日为 2021/12/25	10.00
合计				30.50		20.00

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，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要在发行前改变募集资金用途的，必须提请公司董事会审议，通过后向交易所提交申请文件，说明原因、履行的内部程序、提交相关决议文件，并修改相应发行申请文件。

债券存续期间，如募集资金使用计划发生调整的，公司须将调整后的募集资金使用计划提请公司董事会审议通过后及时进行信息披露。若募集资金使用计划调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，按照《债券持有人会议规则》的规定，需另行提请债券持有人会议审议。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

本期债券将设立募集资金专项账户，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转。专项账户内的募集资金应严格按照本募集说明书摘要中约定的用途使用，发行人不得擅自变更资金用途。

六、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

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。假设以 2021 年 9 月 30 日为基准日，则发行后，公司的资产负债率将维持在 55.52% 不变，不会增加发行人债务压力；同时，有利于发行人优化负债结构，通过债务置换减轻发行人短期偿债压力。

表：发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 (发行前)	2021 年 9 月末 (发行后模拟)	变动情况
流动资产合计	8,012,303.51	8,012,303.51	0.00
非流动资产合计	9,595,946.54	9,595,946.54	0.00
资产总计	17,608,250.05	17,608,250.05	0.00
流动负债合计	5,839,669.99	5,639,669.99	-200,000.00
非流动负债合计	3,935,862.68	4,135,862.68	200,000.00
负债合计	9,775,532.67	9,775,532.67	0.00
所有者权益合计	7,832,717.38	7,832,717.38	0.00
流动比率（倍）	1.37	1.42	0.05
速动比率（倍）	0.71	0.73	0.02
资产负债率	55.52%	55.52%	0.00

（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。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不涉及新增地方政府债务、不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益性项目，不用于非经营性资金往来或拆借、金融投资等高风险投资以及法律法规限制的用途，不用于垃圾焚烧发电业务。因此发行人本期发行的募集资金用途符合国家产业政策，符合《证券法》《管理办法》等相关法律法规及规范性文件的规定。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券系经中国证监会“证监许可[2019]569 号”文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券。前次债券共发行三期，分别为 20 亿元的“19 浦集 01”；30 亿元的“19 浦集 02”和“19 浦集 03”、10 亿元的“20 浦集 01”。发行人前次债券各期募集资金均用于偿还公司债务，符合对应募集说明书约定的募集资金使用安排。

发行人本次发行公司债券系经中国证券监督管理委员会同意注册（证监许可【2021】1774 号）。根据上述注册情况，公司将在中国境内公开发行不超过人民币 80 亿元的公司债券。发行人于 2021 年 7 月 20 日发行 20 亿元的上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）。其中，募集资金 20 亿元全部用于偿还公司到期债务。截至本募集说明书摘要出具日，上述债券募集资金已全部使用完毕，且用途与该期债券募集说明书的约定一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海浦东发展（集团）有限公司
法定代表人	李俊兰
注册资本	人民币399,881万元
实缴资本	人民币399,881万元
设立（工商注册）日期	1997年11月14日
统一社会信用代码	91310000132294194W
注册地	中国（上海）自由贸易试验区浦东新区张杨路699号
邮政编码	200127
所属行业	房屋建筑业
经营范围	土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【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】
电话及传真号码	电话：021-50113062 传真：021-50113010
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	马诗经 职位：董事、副总经理 电子邮箱：zhangyingyi@shpdg.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

1996 年 10 月，根据《上海市人民政府关于同意组建上海浦东发展（集团）有限公司的批复》（沪府[1996]47 号），同意成立上海浦东发展（集团）有限公司，并以浦发集团为核心，以国有资产为纽带，通过控股、参股等方式，吸纳 7 家子公司和 80 家有关企业，组成以浦发集团为核心的国有独资公司。1997 年，浦发集团筹备并注册，公司取得了上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，编号为 31000000057131。1998 年，公司开始试运行，1999 年 1 月 18 日公司正式挂牌运营。2001 年 12 月，浦东新区国有资产管理办公室（现为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会）正式对浦发集团实施国有资产授权经营。公

司成立时注册资本为 399,000.00 万元，由上海长信会计师事务所出具的长信财验【1999】024 号《验资报告》予以验证。根据浦国资委（2009）10 号《关于增加浦发集团资本金的通知》及修改后的公司章程规定，浦发集团增加注册资本金 881 万元，变更后的注册资本为 399,881.00 万元，实收资本 399,881.00 万元，由国富浩华会计师事务所有限公司上海分所出具的浩华沪验字（2010）第 27 号《验资报告》予以验证。

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（二）发行人历史沿革

根据发行人在工商主管部门备案的工商档案，发行人自设立后未发生其他重大事项变更。

发行人自设立以来未发生股东变更情况，截至 2021 年 9 月末，发行人的股东和实际控制人是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，持有公司 100%的股权。

上海市浦东新区国资委代表上海市浦东新区政府履行出资人职责，实行资产与人、事相结合管理。浦东新区国资委为浦东新区政府直属的特设机构。浦东新区政府授权浦东新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。

截至 2021 年 9 月末，浦发集团总资产 1,760.83 亿元，所有者权益合计 783.27 亿元。2021 年 1-9 月实现营业总收入 142.79 亿元，利润总额 15.16 亿元，净利润 10.70 亿元。

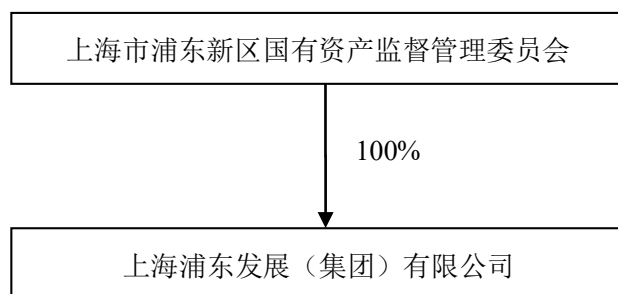
（三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 9 月末，发行人控股股东及实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，控股比例为 100%，股权关系情况如下图所示：



（二）发行人控股股东、实际控制人基本情况

发行人控股股东、实际控制人的具体情况如下：

上海市浦东新区国资委代表上海市浦东新区政府履行出资人职责，实行资产与人、事相结合管理。浦东新区国资委为浦东新区政府直属的特设机构。浦东新区政府授权浦东新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2020 年末，发行人主要子公司 7 家，情况如下：

表：主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海浦东建设股份有限公司	基础设施项目投资、建筑工程施工、沥青砼及相关产品生产销售及环保业务	32.78%	166.83	100.40	66.44	83.76	4.56	否
2	上海浦东发展集团财务有限责任公司	利息收入、委托贷款手续费收入、咨询收入、	56.80%	246.87	220.96	25.91	0.18	2.60	否

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
3	上海浦东国有资产投资管理有限公司	商铺、办公楼出租收入	100%	33.27	15.59	17.68	9.61	0.43	否
4	上海浦东新区房地产（集团）有限公司	房地产开发业务、租赁业务、物业经营业务、贸易业务	100%	453.66	357.58	96.08	33.09	5.29	否
5	上海浦东投资经营有限公司	高尔夫相关业务、别墅出租、物业管理	100%	32.30	21.87	10.43	0.57	-0.95	否
6	上海南汇发展（集团）有限公司	商品房销售收入、工程施工收入、验车服务、港口运营、风电项目、租赁服务、房屋租赁收入	100%	253.09	72.17	180.93	6.74	-6.16	否
7	上海浦东环保发展有限公司	环保业务	100%	55.24	31.19	24.05	9.21	1.85	否

注：上海浦东建设股份有限公司持股比例为 32.78%，享有的表决权比例为 32.78%，虽发行人在被投资单位表决权不足半数，但发行人为上海浦东建设股份有限公司的实际控制人，因此纳入发行人的合并范围。

发行人主要子公司基本情况如下：

1、上海浦东建设股份有限公司（原上海浦东路桥建设股份有限公司）

上海浦东建设股份有限公司成立于 1998 年，注册资本为 69,304.00 万元，公司于 2004 年上市，股票代码为 600284.SH，公司原名为上海浦东路桥建设股份有限公司，2021 年 3 月 24 日公司更名为上海浦东建设股份有限公司，公司经营范围：道路、公路、桥梁、各类基础工程施工，设备安装，装饰装修工程施工，园林绿化工程，建材研制及生产，水利和港口工程建筑，房屋工程建筑，公路管理与养护，市政公共设施管理，工程准备，房地产开发经营，城市轨道交通工程，实业投资，高新技术开发，汽配、机械加工，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，从事道路技术专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。截至 2021 年 9 月末，公司所持有的浦东建设股权未进行质押，也不存在任何其他的股权争议情况。

截至 2020 年末，该公司总资产为 1,668,345.18 万元，总负债为 1,003,969.59 万元，股东权益为 664,375.59 万元；2020 年度实现营业收入 837,648.58 万元，利润总额 52,297.40 万元，净利润 45,563.14 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 1,767,529.58 万元，总负债为 1,098,545.53 万元，股东权益为 668,984.05 万元；2021 年 1-9 月度实现营业收入 728,006.19 万元，利润总额 34,152.74 万元，净利润 32,801.67 万元。

浦东建设主要业务为基础设施项目投资、建筑工程施工、沥青砼及相关产品生产销售及环保业务。基础设施业务方面拥有大量的实践经验，且具有较为成熟的施工管理一体化项目运作模式；此外，公司道路施工方面技术实力强劲，具有国内领先的路面施工技术，具备较强的核心竞争力。报告期内，浦东建设经营状况稳定，经营业绩良好，具体财务数据如下表：

单位：万元

科目	2021 年 9 月 末/1-9 月	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
总资产	1,767,529.58	1,668,345.18	1,448,470.79	1,181,134.18
总负债	1,098,545.53	1,003,969.59	815,627.82	575,864.14
净资产	668,984.05	664,375.59	632,842.97	605,270.03
营业收入	728,006.19	837,648.58	621,961.06	367,237.81
利润总额	34,152.74	52,297.40	46,012.33	56,284.37
净利润	32,801.67	45,563.14	41,236.44	46,154.86

报告期内，浦东建设具有稳定的利润分配政策，具体如下表：

年份	利润分配政策
2020 年	向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.60 元（含税），共分配红利人民币 15,524.10 万元，占 2020 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 34.92%。
2019 年	向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.40 元（含税），共分配红利人民币 13,583.58 万元，占 2019 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 33.27%。
2018 年	向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.50 元（含税），共分配红利人民币 14,553.84 万元，占 2018 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 32.14%。

2018-2020 年，浦东建设分别向全体股东每 10 股派发现金红利 1.50 元、1.40

元和 1.60 元，分配红利占当年归属于上市公司股东净利润的比例分别为 32.14%、33.27%和 34.92%。整体来看，浦东建设报告期内具有较高的分红比例，且分红政策具有较强的持续性和稳定性。

同时，根据浦东建设 2021 年 3 月 16 日发布的《未来三年股东回报规划（2021-2023）》，未来三年浦东建设将继续实施连续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。在利润分配方式上，现金分红将优先于股票分红；分配时间上，在符合分红条件的基础下每年进行一次现金分红；分配比例上，将满足最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

2、上海浦东发展集团财务有限责任公司

上海浦东发展集团财务有限责任公司成立于 1998 年，注册资本为 100,000.00 万元，公司经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务，协助成员单位实现交易款项的收付，经批准的保险代理业务，对成员单位提供担保，办理成员单位之间的委托贷款及委托投资，对成员单位办理票据承兑与贴现，办理成员单位之间的内部转帐结算及相应的结算、清算方案设计，吸收成员单位的存款，对成员单位办理贷款及融资租赁，从事同业拆借，经批准发行财务公司债券，承销成员单位的企业债券，对金融机构的股权投资，有价证券投资。

截至 2020 年末，该公司总资产为 2,468,673.04 万元，总负债为 2,209,554.01 万元，股东权益为 259,119.03 万元；2020 年度实现营业收入 1,775.39 万元，利润总额 32,814.71 万元，净利润 26,037.92 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 1,958,430.50 万元，总负债为 1,700,186.34 万元，股东权益为 258,244.16 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 9.03 万元，利润总额 24,074.16 万元，净利润 18,914.81 万元。

3、上海浦东国有资产投资管理有限公司

上海浦东国有资产投资管理有限公司成立于 1993 年，注册资本为 107,491.20 万元，公司经营范围：对授权范围内的国有企业进行控股、参股、投资转让、资产托管、破产清理，土地开发，国内贸易，物业管理，自有房屋租赁，自有设备

的融物租赁，招投标中介服务。

截至 2020 年末，该公司总资产为 332,741.78 万元，总负债为 155,923.41 万元，股东权益为 176,818.37 万元；2020 年度实现营业收入 96,104.20 万元，利润总额 5,655.50 万元，净利润 4,314.83 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 344,633.48 万元，总负债为 151,829.64 万元，股东权益为 192,803.84 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 42,213.31 万元，利润总额 10,249.00 万元，净利润 7,834.92 万元。

4、上海浦东新区房地产（集团）有限公司

上海浦东新区房地产（集团）有限公司成立于 1996 年，注册资本为 20,000.00 万元，公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售。

截至 2020 年末，该公司总资产为 4,536,550.82 万元，总负债为 3,575,760.94 万元，股东权益为 960,789.88 万元；2020 年度实现营业收入 330,867.75 万元，利润总额 81,446.78 万元，净利润 52,896.69 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 5,075,348.20 万元，总负债为 4,091,310.91 万元，股东权益为 984,037.28 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 212,594.02 万元，利润总额 75,358.65 万元，净利润 54,715.34 万元。

5、上海浦东投资经营有限公司

上海浦东投资经营有限公司成立于 1997 年，注册资本为 120,000.00 万元，公司经营范围：投资经营土地、房产、科技、工业、农业、商业、服务业、社会事业等项目，城市基础设施建设附设分支。

截至 2020 年末，该公司总资产为 323,025.54 万元，总负债为 218,688.70 万元，股东权益为 104,336.84 万元；2020 年度实现营业收入 5,747.97 万元，利润总额-9,545.94 万元，净利润-9,545.94 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 327,993.89 万元，总负债为 225,709.12 万元，股东权益为 102,284.78 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 6,177.33 万元，利润总额-2,052.07 万元，净利润-2,052.07 万元。

6、上海南汇发展（集团）有限公司

上海南汇发展（集团）有限公司成立于 2008 年，注册资本为 338,866.00 万元，公司经营范围：土地开发和经营管理、城市基础设施建设和经营管理、房地产开发和经营管理、建筑施工、社会事业项目建设和经营管理、社会服务项目建设和经营管理、工业项目投资和产品销售，对水务行业的投资，企业管理，投资管理，资产管理，水利工程，市政工程（以上工程类项目凭资质），给排水设备安装，园林绿化，仓储（除危险品），国内贸易（除专项审批）。

截至 2020 年末，该公司总资产为 2,530,916.93 万元，总负债为 721,657.07 万元，股东权益为 1,809,259.86 万元；2020 年度实现营业收入 67,436.19 万元，利润总额-60,788.44 万元，净利润-61,566.69 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 2,400,470.70 万元，总负债为 531,351.92 万元，股东权益为 1,869,118.79 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 326,046.78 万元，利润总额 72,447.66 万元，净利润 59,858.93 万元。

7、上海浦东环保发展有限公司

上海浦东环保发展有限公司成立于 2011 年，注册资本为 162,000.00 万元，公司经营范围：许可项目包括城市生活垃圾经营性服务；发电、输电、供电业务。一般项目包括对固废处理、污水处理、资源再利用项目的投资与管理，环保高新技术开发及相关产品的研制，并提供技术咨询，污水处理及其再生利用，新能源发电及电能、热能的综合利用。

截至 2020 年末，该公司总资产为 552,409.85 万元，总负债为 311,860.55 万元，股东权益为 240,549.30 万元；2020 年度实现营业收入 92,106.13 万元，利润总额 22,293.26 万元，净利润 18,458.66 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 597,979.22 万元，总负债为 349,834.11 万元，股东权益为 248,145.10 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 81,409.36 万元，利润总额 19,642.42 万元，净利润 16,717.22 万元。

（二）参股公司、合营企业和联营企业情况

截至 2020 年末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 5 家，情况

如下：

表：截至 2020 年末重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海浦东软件园股份有限公司	园区建设	20.30%	49.34	27.85	21.48	7.86	3.65	否
2	上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司	零售	29.32%	7.60	1.23	6.36	46.07	1.52	否
3	浦湘生物能源股份有限公司	环保业务	10%	29.28	17.98	11.31	6.23	2.88	否
4	上海浦东工程建设管理有限公司	建设	100%	20.49	18.32	2.17	1.07	0.09	否
5	上海浦东建筑设计研究院有限公司	工程设计、建设	13.88%	3.40	1.69	1.70	5.40	0.31	否

注：1、发行人持有上海浦东工程建设管理有限公司 100.00%的股份，但无实质控制权，因此未纳入发行人的合并范围。

2、上表中的持股比例均为发行人直接和间接持有的股权比例之和。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、公司治理

公司严格按照《公司法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》等法律法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，制定了符合公司发展的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科学有效的职责分工和制衡机制。出资人、董事会和监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。

公司设董事会，由五名董事组成，其中包括职工代表一名。董事由出资人委派，但董事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会设董事长一人，可以设副董事长，由

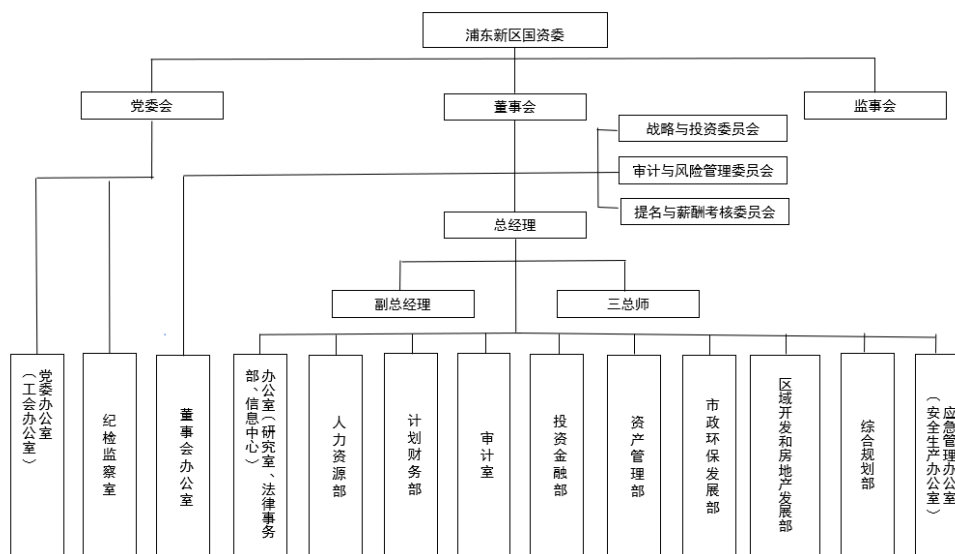
出资人在董事会成员中指定。

公司设监事会，成员为五人，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，由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席一名，由出资人委派。

2、公司组织结构

公司根据业务需要设立了 13 个职能部门，公司目前的组织结构如图所示：

图：公司组织结构图



(二) 内部管理制度

为了保护国有资产的安全、完整，公司通过企业的各级管理层，协调经济行为，控制经济活动，利用企业内部分工而产生的相互制约、相互联系的关系，形成一系列具有控制职能的办法和程序，并使之成为一个严密的、较为完整的内部控制体系。

1、发行人内部制度

(1) 财务管理制度

公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》《企业会计准则》及有关规定，结合实际地建立统一的财务管理与会计核算体系。其内容包括全面预算管理、会计核算、委派所属企业财务负责人

和财务部经理管理、所属企业利润上缴管理以及资金归集管理等规定，规范了公司的会计核算和财务管理，真实完整地提供了公司的会计信息。为加强财务收支控制和内部管理的需要，公司还相应建立了切合实际的财务控制制度，包括《财务负责人和财务部经理报告管理规定》《会计档案管理规定》《会计电算化管理规定》《网上银行操作内部控制管理规定》《关于资金拨付和费用报销审核的规定》《财务人员工作交接的管理规定》《全面预算管理办法》《会计核算办法》《委派所属企业财务负责人和财务部经理管理办法》《所属企业利润上缴管理办法》《资金归集管理办法》等。

（2）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。公司不存在须对外披露的、与合并范围外各关联方的关系及其重大交易。

（3）全面预算管理制度

为规范公司全面预算管理，健全全面预算管理制度，使全面预算真正成为日常经营管理和企业绩效考核重要内容，公司制定了《上海浦东发展（集团）有限公司全面预算管理办法（2020 版）》，实行统一预算、分级管理的预算管理方式，通过对执行过程的监控，将实际完成与预测目标进行对照和分析，从而及时指导经营活动的改善和调整，并对管理者业绩进行考核与评价。

（4）对外投资决策机制

为了进一步规范浦发集团及成员企业的投资行为，提高投资决策的科学性和管理水平，公司用货币、实物、有价证券、无形资产等参与投资的行为进行了有效管理，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司投资管理办法（2020 版）》，

对拟投资项目进行严格审核，设定了具体的条件限制。同时，公司加强对外投资的决策管理，执行严格的审批程序，使对外投资活动得到有效的事前控制，并且强化对外投资的跟踪管理，及时有效地防范投资风险。

（5）项目建设管理制度

为加强公司及其成员企业在项目建设中的规范管理，制定《上海浦东发展（集团）有限公司工程项目建设管理的规定（2020 版）》，公司在项目策划管理中，做好项目前期手续办理包括代建方选择、技术准备以及施工证件办理等工作。承包商选择过程严格参照《中华人民共和国招标投标法》和《上海市建设工程承包发包管理办法》及其它相关法律法规实行。在投资控制中，项目公司或代甲方应就项目建设过程中的资金使用进行全过程动态跟踪，严格参照已批准的概算或预算对项目投资进行控制，以验工月报等现场资料为依据，对建设资金拨付行为严格进行把关。

（6）安全生产管理制度

为确保浦发集团系统及监管区域生产安全的平稳有序，浦发集团安全生产办公室制定了相关的管理制度。已登录集团本部《制度汇编》的有《上海浦东发展（集团）有限公司应急管理总体预案》和《上海浦东发展（集团）有限公司安全生产风险基金使用办法》，现正在实行的有《上海浦东发展（集团）有限公司安全生产工作问责规定（试行）》《上海浦东发展（集团）有限公司安全生产目标责任考核规定（试行）》《上海浦东发展（集团）有限公司出租场所安全管理规定》，这些管理制度对加强企业自律，履行企业主体责任起到了积极的推动作用。

（7）资金管理制度

公司根据实际情况，以浦发财务为载体，实行了相对集中的资金管理。公司对浦发集团成员企业银行帐户实行严格管理，资金主要集中存款于浦发财务，资金归集率超过 90%。同时，公司注重对资金运行的过程控制，建立银行联网系统对资金的流动进行动态监控，强化资金运作监管，确保资金安全。公司制定了《上海浦东发展（集团）有限公司融资管理办法（2013 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司资金归集管理办法》、《关于进一步加强浦发集团资金管

理的暂行意见》等制度，对日常费用、项目资金的运营与管理、融资工作的管理进行了有效的规范，保证资金使用的安全。

（8）对外担保制度

为了进一步规范公司及公司所属企业的担保行为，有效防范企业经营和财务风险，强化或有负债管理，提高公司整体融资能力，公司制定了《上海浦东发展（集团）有限公司担保管理办法》，严格控制担保业务，规定母公司及其子公司原则上不得对浦发集团外企业提供担保（经新区政府同意特别批准的除外）。公司及公司所属企业与公司外企业原则上采取对等担保，双方须确认符合互保条件，互保金额相对平衡，担保时间大致相当，报经浦东新区国资委，并签订对等担保协议；公司所属企业的下属企业原则上不得对任何企业提供担保；子公司为其下属企业提供担保时，需严格按投资比例（或股权比例）担保，原则上不得超比例担保。另外，公司对担保对象、范围及限额做了严格规定，母公司及其子公司担保余额不得超过自身净资产的 50%，单笔担保额度不得超过净资产的 10%，原则上不得为资产负债率超过 70%的企业担保。

（9）内部审计制度

为了加强内部审计监督，公司专门设立了监察审计室，并相继制定了《上海浦东发展（集团）有限公司监察审计工作管理办法》《委托中介机构开展审计、审价和资产评估等业务的管理规定》《成员企业财务收支轮审管理规定》《自营建设项目施工结算审计管理规定》等一系列规章制度。经多年经验总结，公司内审工作形成了“以管住源头和控制过程为主，以预防为主，以审计结果为辅”的指导思想，即公司内审工作不仅审计财务收支，更重视从内部控制的制度评审出发，及时发现管理中存在的漏洞和经营风险，为公司识别、防范风险服务，实现内部流程控制再监督。

（10）对子公司的管理机制

为维护出资人利益，实现国有资产保值增值，公司制定了《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业目标责任考核管理办法（2020 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业有关干部薪酬管理办法（2020 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司委派所属企业财务负责人管理办法（2019 版）》等一系列

规章制度。公司对直属企业委派产权代表责任人与财务负责人，从对人的控制入手，对直属企业加强日常经营的监管与财务的控制，构筑规范有效的管理架构，确保国有资产保值增值。

（11）公司的激励约束机制

为了加强公司的内部管理，提高管理水平和经济效益，确保新区政府和浦发集团总体经营目标的实现，逐步建立并完善了以子公司和人员的绩效为核心的激励约束机制，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业目标责任考核管理办法（2020 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业有关干部薪酬管理办法（2020 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司委派所属企业财务负责人和财务部经理管理办法（2019 版）》等。

（12）信息披露制度

公司按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《上海浦东发展（集团）有限公司章程》等相关规定，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度（2021 年版）》。

2、内部控制制度运行情况

发行人现有内部管理制度已经基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在资产、人员、机构、财务和业务经营等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立

发行人现有业务以基础设施建设、房地产开发以及环保和发电业务为主。

发行人作为国有独资企业，在出资人浦东新区国资委的授权范围内，进行国有资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

2、资产独立完整

发行人拥有独立于出资人的资产，能够保持资产的完整性；公司的资金、资产和其他资源由自身独立控制并支配。目前其实际控制人上海市浦东新区国有资产监督管理委员会未占用、支配公司的资产。公司的资产均有明确的资产权属，并拥有相应的处置权。

3、人员独立

发行人的董事长由出资人在董事会成员中指定，监事会主席由出资人直接委派。董事长作为公司国有资产首席产权代表，在公司领取薪酬；监事会主席对出资人负责，向出资人汇报工作，并由出资人支付薪酬。发行人其他高级管理人员的劳动、人事及工资管理独立于出资人。控股股东浦东新区国资委按照公司章程规定程序对部分公司高级管理人员进行任免、考核和管理。

4、机构独立

发行人设立了健全的组织机构体系，规范的现代企业制度，经营和管理完全独立于出资人，发行人的办公机构和办公场所与出资人完全分开，不存在合署办公等情形，出资人的内设机构与发行人的相应部门之间不存在上下级关系。公司作为国有企业，根据其特性设立了董事会、监事会等机构，并就董事会、监事会的权利与义务、人员组成、权责权限及议事规则、总经理的职责权限等作出了明确的规定。

5、财务独立

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度；发行人依法独立做出财务决策，不存在出资人干预公司资金使用的情况；发行人独立在银行开设账户，不存在与实际控制人（浦东新区国资委）及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人未以其资产、权益或信誉为出资人的债务提供过担保，发行人依法对其资产拥有

控制支配权。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
李俊兰	董事长	2018.09 至今	是	否
陆基	董事	2018.10 至今	是	否
	总经理	2018.09 至今	是	否
马诗经	董事	2020.03 至今	是	否
	副总经理	2019.10 至今	是	否
韩海斌	专职外部董事	2020.06 至今	是	否
张文革	职工董事	2018.07 至今	是	否
陈卫星	监事会主席	2021.10 至今	是	否
王建	专职监事	2021.10 至今	是	否
王晓芳	专职监事	2021.10 至今	是	否
钱筱斌	职工监事	2020.09 至今	是	否
王雪	职工监事	2020.09 至今	是	否
林东	副总经理	2015.09 至今	是	否
许广惠	副总经理	2019.09 至今	是	否
褚峰	副总经理	2020.12 至今	是	否

（二）主要工作经历

1、李俊兰：女，1973 年 8 月生，中共党员，研究生学历，工学博士。曾任浦东新区发展计划局规划管理处主任科员、浦东新区发展计划局投资管理处副处长（正科级）、浦东新区发展和改革委员会投资管理处副处长、上海市外高桥保税区管理委员会主任助理、党组成员（正处级），上海综合保税区管理委员会主任助理、党组成员，浦东新区发展和改革委员会副主任、党组成员，上海轨道交通

通开发投资（集团）有限公司党委书记、执行董事、总经理，上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、董事长、总经理，浦东新区区委委员、上海浦东开发（集团）有限公司董事长、总经理、党委副书记，浦东新区区委委员、上海浦东开发（集团）有限公司董事长、党委书记。现任浦东新区区委委员，上海浦东发展（集团）有限公司董事长、党委书记。

2、陆基：男，1965 年 1 月生，中共党员，在职大学学历，中学二级教师。曾任川沙县江镇中学教师、团委书记，川沙县财政局政工股科员、川沙县财政局团委书记、川沙县财政局政工股副股长、川沙县财政局人教科科长（副科级）、浦东新区财税局办公室主任科员、浦东新区国库券推销委员会办公室负责人、浦东新区财税局办公室主任助理、浦东新区财税局办公室副主任（副处级）、浦东新区财税局基建财务处副处长、浦东新区政府采购中心主任、浦东新区政府采购管理办公室副主任兼采购中心主任（保留副处级）、浦东新区财政局行政事业处处长、浦东新区财政局行政事业处处长（正处级）、上海市外高桥保税区管理委员会办公室主任，浦东新区外高桥功能区域党工委、管委会办公室主任，浦东新区劳动和社会保障局副局长、党组成员，上海化学工业区发展有限公司办公室主任、上海化学工业区置业有限公司党委书记、总经理，上海化学工业区企业发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥保税区开发股份有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥集团股份有限公司党委委员、副总经理，上海金桥（集团）有限公司总经理、党委副书记。现任上海浦东发展（集团）有限公司董事、总经理、党委副书记。

3、马诗经：男，1966 年 7 月生，中共党员，研究生学历，硕士学位，助理研究员。曾任上海市政府研究室综合处副主任科员、经济处副处长，浦东新区区委办公室研究室主任（正处级），区政府办公室副主任、研究室主任，区发展和改革委员会党组成员、副主任，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理、纪委书记。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

4、韩海斌：男，1962 年 5 月生，中共党员，在职研究生学历，博士学位，高级工程师。曾任上海工具厂热工科镀层技术组助理工程师，中国航空工业总公司第 633 研究室第九室工程师、副主任、主任，上海工程技术大学航空运输学院中心实验室主任、高级工程师，浦东新区环境保护监理署署长（相当副处级），

浦东新区环境监察支队支队长，浦东新区环境保护和市容卫生管理局环保处副处长（主持工作）、市容处副处长（主持工作）、环境卫生管理处处长（正处级），浦东新区政协常委、人口和资源环境建设委员会副主任，区环境保护和市容卫生管理局环境卫生管理处处长，浦东新区政协常委，区政协专委会副主任人选，浦东新区政协常委，区政协经济和科技委员会专职副主任，浦东新区环境保护和市容卫生管理局副局长，浦东新区环境和市容卫生管理局正处级干部，上海金桥（集团）有限公司专职外部董事。现任上海浦东发展（集团）有限公司专职外部董事。

5、张文革：男，1966 年 7 月生，中共党员，在职大学学历，高级政工师、高级经济师。曾任川沙县医药药材公司职员、团支部书记，川沙县供销社团委书记、上海华夏文化旅游区开发公司公共关系部经理、上海华夏文化旅游区开发公司办公室主任、上海华夏文化旅游区开发公司总经理助理、办公室主任，上海华夏文化旅游区开发公司总经理助理、办公室主任、党委委员，上海华夏文化旅游区开发公司副总经理、党委委员，上海浦东新区粮食购销有限公司党委委员、副总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司行政办公室副主任、主任、总经理助理，上海浦东发展（集团）有限公司党委办公室副主任、办公室副主任（主持工作）、信息中心主任，上海浦东发展（集团）有限公司办公室主任、信息中心主任，上海浦东国有资产投资管理有限公司总经理、党委副书记、执行董事。现任上海浦东发展（集团）有限公司工会主席、职工董事、党委办公室主任。

6、陈卫星，女，1968 年 2 月出生，研究生学历，会计师。曾任上海金桥出口加工区开发股份有限公司副总经理、上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理、上海金桥（集团）有限公司党委委员、副总经理、上海浦东土地控股（集团）有限公司党委书记、副总经理、上海浦东发展银行股份有限公司建设指挥部副总经理、总经理。现任上海浦东发展（集团）有限公司监事会主席。

7、王建，男，1980 年 8 月出生，研究生学历，注册会计师。曾任依必安派特风机（上海）有限公司财务经理、埃培智市场咨询（上海）有限公司高级财务经理、万宝盛华人力资源（中国）有限公司大中华区财务总监、华道佳（北京）广告有限公司财务总监。现任上海浦东发展（集团）有限公司专职监事。

8、王晓芳，女，1980 年 5 月出生，研究生学历，高级经济师。曾任渤海期货经纪有限公司金融事业部经理、上海欧越投资公司项目总监、上海普惠投资管

理有限公司财务负责人、上海浦东新区公共交通有限公司专职监事、上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、上海浦东投资控股（集团）有限公司、浦东资产经营有限公司专职监事。现任上海浦东发展（集团）有限公司专职监事

9、钱筱斌：男，1977 年 5 月生，中共党员，在职大学学历，会计师、注册会计师。曾任上海永健净化设备总厂财务主管，上海天腾服饰有限公司财务经理，上海多元工贸有限公司财务经理，浦东新区公共人事服务中心委派审计，浦东新区审计事务中心审计，浦东新区国资委董监事中心（综合监督中心）专职监事。现任上海浦东发展（集团）有限公司职工监事、审计室主任。

10、王雪：女，1983 年 12 月生，中共党员，大学学历，硕士学位，政工师。曾任上海浦发工程建设管理有限公司综合办公室主任助理（主持工作）、副主任（主持工作）、主任，上海浦发生态建设发展有限公司综合办公室主任。现任上海浦东发展（集团）有限公司职工监事、纪检监察室副主任。

11、林东：女，1970 年 10 月生，中共党员，大学学历，硕士学位，高级会计师。曾任上海石油化工股份有限公司炼油化工部培训专员、教育中心培训主管；光华服务产业（中国）有限公司上海分公司财务经理，南汇区水务局计划财务科副科长、科长，上海南汇发展（集团）有限公司副总经理。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

12、许广惠：男，1969 年 12 月生，中共党员，大学学历，学士学位，高级工程师。曾任上海市第一市政工程公司第二分公司总工程师，上海浦东工程建设管理有限公司副总工程师、副总经理，上海浦东第一房屋征收服务事务有限公司党总支书记、副总经理、总经理、执行董事。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

13、褚峰：男，1980 年 8 月生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级工程师。曾任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司办公建筑事业部总经理助理、前滩项目部总经理助理、副总经理，上海前滩实业发展有限公司副总经理（主持工作）、总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司项目八部总经理。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

（三）董监高变动情况

2021 年度内，浦发集团共发生 3 名监事变动。

此次变动前，由付晓平先生、谢婧女士担任公司专职监事，公司无监事会主席。因公司原专职监事任期到期，且公司在此次变动前暂无监事会主席。根据《浦东新区人民政府关于陈卫星等同志职务任免的通知》（浦府发[2021]26 号），陈卫星同志担任上海浦东发展（集团）有限公司监事会主席；根据《关于胡微等同志职务任免的通知》（浦国资委[2021]152 号），王晓芳、王建同志任上海浦东发展（集团）有限公司专职监事。

此次监事变动对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，对公司有权机构决议有效性无影响。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围为土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

作为上海市浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的筹融资、投资、建设管理和施工主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者，浦发集团经营业务涉及土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口业务等。浦发集团是目前浦东新区少数拥有非银行金融机构即财务公司的企业集团。浦发集团成立以来不断强化经营和资产管理功能，促进跨部门、跨行业资源合理配置，使公司逐步发展成为产业资本与金融资本的有机融合体。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入情况如下：

表：公司主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

工程基建业务	696,896.33	49.86	1,559,066.34	77.98	1,301,964.54	73.79	733,753.37	54.06
房地产业务	523,820.69	37.48	233,156.90	11.66	260,915.63	14.79	446,688.11	32.91
环保及发电业务	108,001.28	7.73	109,451.04	5.47	110,909.22	6.29	103,970.64	7.66
其他	68,895.64	4.93	97,641.89	4.88	90,559.11	5.13	72,859.56	5.37
合计	1,397,613.94	100.00	1,999,316.17	100.00	1,764,348.50	100.00	1,357,271.67	100.00

发行人主营业务收入主要由工程基建业务、房地产、环保及发电业务以及其他业务等四部分组成。近三年及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 135.73 亿元、176.43 亿元、199.93 亿元和 139.76 亿元。2019 年较 2018 年，主营业务收入增加 40.71 亿元，增幅达 29.99%，2020 年较 2019 年，主营业务收入增加 23.50 亿元，增幅达 13.32%。公司主营业务收入增幅较快的主要原因为发行人各项业务规模迅速扩张所致。其中，近三年及 2021 年 1-9 月发行人工程基建业务贡献的收入分别占主营业务收入合计的 54.06%、73.79%、77.98%和 49.86%。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业毛利润情况如下：

表：公司营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	42,951.85	17.94	112,096.39	44.82	85,571.65	38.81	89,513.19	32.23
房地产业务	161,254.09	67.34	101,258.63	40.48	92,715.35	42.05	153,441.71	55.25
环保及发电业务	26,542.35	11.08	27,634.02	11.05	28,420.04	12.89	26,745.75	9.63
其他	8,727.80	3.64	9,130.75	3.65	13,767.31	6.24	8,027.24	2.89
合计	239,476.11	100.00	250,119.80	100.00	220,474.34	100.00	277,727.88	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人实现的主营业务毛利润分别为 27.77 亿元、22.05 亿元、25.01 亿元和 23.95 亿元，主要由工程基建业务和房地产业务板块构成。其中，报告期内基础设施建设业务毛利润分别为 8.95 亿元、8.56 亿元、11.21 亿元和 4.30 亿元，占比分别为 32.23%、38.81%、44.82%和 17.94%，整体呈波动趋势；房地产业务板块的毛利润分别为 15.34 亿元、9.27 亿元、10.13 亿元和 16.13 亿元，占比分别为 55.25%、42.05%、40.48%和 67.34%，整体呈波动趋势；环保及发电业务毛利润分别为 2.67 亿元、2.84 亿元、2.76 亿元和 2.65 亿元，占比分别为 9.63%、12.89%、11.05%和 11.08%，整体呈波动趋势。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人营业毛利率情况如下：

表：公司主营业务毛利率情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程基建业务	6.16%	7.19%	6.57%	12.20%
房地产业务	30.78%	43.43%	35.53%	34.35%
环保及发电业务	24.58%	25.25%	25.62%	25.72%
其他	12.67%	9.35%	15.20%	11.02%
合计	17.13%	12.51%	12.50%	20.46%

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司的主营业务毛利率分别为 20.46%、12.50%、12.51%和 17.13%。其中，房地产业务毛利率最高，近三年分别为 34.35%、35.53%、43.43%和 30.78%；其次是环保及发电业务，近三年分别为 25.72%、25.62%、25.25%和 24.58%。其中 2018 年的综合毛利率较高主要是部分低毛利的保障房项目当年收入确认较少，导致毛利率出现较大波动。

（三）主要业务板块

发行人系上海市浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的筹融资、投资、建设管理和施工主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者。经营业务涉及土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口业务等，是目前浦东新区少数拥有非银行金融机构即财务公司的企业集团。集团成立以来不断强化经营和资产管理功能，促进跨部门、跨行业资源合理配置，使公司逐步发展成为产业资本与金融资本的有机融合体。发行人的主要业务板块包括基础设施建设、房地产开发、环保产业以及与之相配套的金融服务。

1、基础设施建设业务

基础设施建设业务是发行人的核心产业，主要集中在道路、桥梁、公共建筑、保障房建设等领域，公司拥有从投资、建设（代建）、征收、设计、总承包、施工、养护等完整的产业链。

基础设施建设业务作为公司最主要的业务，其收入在 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月分别占主营业务收入的 54.06%、73.79%、77.98%和 49.86%。其中，市政建设项目为基础设施建设业务中最主要的业务收入来源，近三年分别占基础设施建设业务收入的 96.00%、80.54%、90.39%和 100.00%。报告期内，发行人主营业务中基础设施建设板块中各业务收入明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
市政建设类项目	696,896.33	1,409,180.62	1,058,550.51	732,400.81
保障房回购项目	-	149,885.72	243,414.03	1,352.56
合计	696,896.33	1,559,066.34	1,301,964.54	733,753.37

(1) 市政建设类业务

市政建设类业务是发行人基础设施业务收入的主要来源，运营主体主要为南汇建工、两港市政和浦东建设。发行人市政建设类业务各产业链专业化的运营主体如下表：

产业链细分	运营主体	简称	持股比例（%）
项目投资管理	上海浦东城市建设投资有限责任公司	浦东城投	100.00
	上海浦迪投资发展有限公司	浦迪公司	68.75
	上海南汇发展（集团）有限公司	南发集团	100.00
	上海浦东发展（集团）有限公司	浦发集团	本部
项目建设管理	上海浦东工程建设管理有限公司	浦东建管	100.00
	上海浦发生态建设发展有限公司	浦发生态	100.00
项目施工	上海浦东建设股份有限公司	浦东建设	32.78
	上海南汇建筑工程有限公司	南汇建工	100.00
	上海两港市政工程有限公司	两港市政	100.00

浦东建设是发行人市政建设类业务的最主要运营主体，拥有一级施工总承包资质，以上海浦东新区为核心业务区域，并辐射长三角，业务类型主要有工程施工类、建设移交类以及 PPP 项目，收入主要来自于工程施工类。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，浦东建设工程施工类项目收入分别为 35.12 亿元、60.47 亿元、82.17 亿元和 72.80 亿元，2019 年收入较大幅度增长主要是当年在建项目实现的工作量较上年增加较多；2019 年度和 2020 年度，浦东建设工程施工新签约合同金额分别为 95.42 亿元和 111.56 亿元，其中 2020 年较上年增长 16.91%；截至 2021 年 9 月末，浦东建设施工项目在手合同总金额为 137.03 亿元。

南汇建工以房屋建筑施工为主，具有房屋建筑施工一级总承包资质，具有一定市场竞争力，业务范围以华东地区为主，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，南汇建工新承接工程总金额分别为 25.40 亿元、25.79 亿元、28.02 亿元和 33.02 亿元，同期，南汇建工实现工程施工收入 21.19 亿元、24.13 亿元、32.77 亿元和 10.84 亿元。

两港市政以市政工程建筑施工为主，具有市政工程一级总承包资质，业务范

围以上海浦东地区为主。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，两港市政实现工程施工收入 4.57 亿元、8.06 亿元、11.46 亿元和 3.9 亿元。

市政建设项目主要分为工程施工项目、建设移交项目及 PPP 项目，发行人市政建设类项目收入明细情况如下表所示：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程施工项目	687,495.85	1,299,404.65	1,048,662.56	704,370.43
建设移交项目	6,388.28	107,377.87	9,887.95	25,525.48
PPP 项目	3,012.20	2,398.10	-	2,504.90
合计	696,896.33	1,409,180.62	1,058,550.51	732,400.81

①工程施工类业务

浦发集团工程施工类基础设施建设业务的业务模式主要为普通类型的工程建造。普通类型的工程建造指集团通过公开竞标的形式获得的工程建造项目，并根据施工要求，由集团下属具有相应施工资质的企业进行施工建设，建设完成后将项目交由项目业主方，该类工程建造为集团基础设施建设业务的主要组成部分。

发行人工程施工类基础设施建设业务的建设项目按照规定获取相关立项、环评、四证等批文，明确项目总投资及实施主体。发行人工程施工类基础设施建设业务资质完备，政府授权流程清晰。

浦发集团工程施工类基础设施建设业务的盈利模式为公司下属子公司通过工程施工获得相应施工收入。

会计处理方式与会计处理依据如下：

A、建造合同

根据《企业会计准则—建造合同》规定，发行人采用已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例作为建造合同完工程度的确定方法。在一个会计年度内完成的建造合同，在完成时确认合同收入的实现；对开工与完工日期分属不同会计年度的建造合同，如建造合同的结果能够可靠地估计，则根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时立即作为费用，不确认收入。

B、预计合同损失

每年末或中期报告期终了，集团对预计合同总成本超出预计合同总收入的工程项目，按照预计合同总成本超出预计合同总收入的部分与该工程项目已确认损失之间的差额计提预计合同损失准备。

C、会计处理依据

发行人根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量。

截至 2021 年 9 月，公司主要实施的工程建造项目有萧山至磐安公路（金浦桥至三江口大桥段）快速化改建工程、黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程、浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住宅项目、惠南镇东南社区 04-02 地块征收安置房项目、三林镇东明村“城中村”改造 B02B-5 地块项目。上述项目按照区建交委年度考核目标（含调整）有序推进。其中萧山至磐安公路（金浦桥至三江口大桥段）快速化改建工程目前桥涵道路施工；黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程进入收尾阶段；浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住宅项目主体结构已验收，目前内装饰阶段；惠南镇东南社区 04-02 地块征收安置房项目主体结构已验收，目前进入装饰阶段；三林镇东明村“城中村”改造 B02B-5 地块项目内装饰基本完工，目前进入室外总体施工阶段。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月收入规模排名前五的施工类项目情况如下：

单位：万元、%

年度	项目名称	项目收入	占施工类项目总收入比重
2021 年 1-9 月	萧山至磐安公路（金浦桥至三江口大桥段）快速化改建工程	31,882.60	4.64
	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程	30,015.82	4.37
	浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住宅项目	25,166.23	3.66
	惠南镇东南社区 04-02 地块征收安置房项目	21,327.74	3.10
	三林镇东明村“城中村”改造 B02B-5 地块项目	20,397.09	2.97
2021 年 1-9 月合计		128,789.48	18.73
2020 年度	龙东大道（罗山路-G1501）改建工程 4 标	44,361.56	5.30
	崧泽高架西延伸工程 2 标（K1-K7）	37,600.33	4.49
	济阳路（卢浦大桥-闵行区界）1 标	29,173.58	3.48
	龙东大道（罗山路-G1501）改建工程 1 标	277,27.02	3.31
	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程	26,710.96	3.19
2020 年度合计		165,573.45	19.77

年度	项目名称	项目收入	占施工类项目总收入比重
2019 年度	龙东大道（罗山路-G1501）改建	77,419.43	7.38
	惠南镇农村污水治理一期	33,022.76	3.15
	浙江山水六旗基础设施配套 PPP 项目	31,640.77	3.02
	崧泽高架西延伸工程 2 标（K1-K7）	30,709.78	2.93
	泥城镇农污污水治理	26,258.81	2.50
2019 年度合计		199,051.55	18.98
2018 年度	济阳路（卢浦大桥-闵行区界）快速化改建工程 1 标	23,000.18	3.27
	南六公路（S1-S32）	20,351.78	2.89
	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程	19,041.98	2.70
	崧泽高架西延伸工程 2 标（K1-K7）	18,806.88	2.67
	杨高路（世纪大道-浦建路）道路改建工程 1 标	19,668.76	2.79
2018 年度合计		100,869.58	14.32

②建设移交及代建业务

发行人建设移交类业务早期大部分采用建设移交模式，但 2016 年以来无新增的建设移交项目，主要完成在手的项目。目前发行人主要通过代建管理的模式开展基础设施项目，无垫资压力，仅负责代建管理，收取代建管理费。

发行人自成立以来先后完成了浦东国际机场南线快速干道、浦东国际机场北通道、外环线二期工程（浦东段）、外环线环城绿带二期（浦东段）、申江路北段、五洲大道和浦兴路一期等重大市政道路项目的建设任务。

截至 2021 年 9 月末，发行人投资或代建的上海市和浦东新区的市政道路、轨道交通等基础设施项目 860 余项（其中市重大工程 70 项），总投资约 2400 亿元。目前发行人建设移交项目已基本完工，受益于 2014 年以来浦东新区政府提前回购建设移交项目，发行人资金加快回笼，建设移交项目资金已基本回笼。发行人投资或代建的常州和无锡市政道路等基础设施项目 5 项，总投资约 2.8883 亿，目前发行人建设以交项目已基本完工，资金回笼共 2.6477 亿元。

建设移交项目整个期间分为建设期和回购期，建设期内项目主体统一安排融资和投资，进入回购期以后政府按照回购协议确认的回购基数和回购利率确认每期回购金额，按照协议约定的支付方式和支付时间支付回购金额。在建设期，建设移交项目将工程成本以及发生的资本化利息作为投资成本，计入“长期应收款-建设期”，工程完工并审价后，“长期应收款-建设期”科目余额（实际投资额）与回购基数之间的差额一次计入“主营业务收入”或“其他业务收入”，同时结

转“长期应收款-建设期”至“长期应收款-回购期”。

如建设移交公司有关项目于完工审价前进入合同约定的回购期，则以合同原约定的暂定回购基数由“长期应收款-建设期”结转至“长期应收款-回购期”，“长期应收款-建设期”科目余额（实际投资额）与暂定回购基数之间的差额继续列报“长期应收款”（借差）或“长期应付款”（贷差），待工程审价完成后比较前款规定处理，即调整长期应收（付）款，并将“长期应收款-建设期”科目余额（实际投资额）与审价确定的回购基数之间的差额于工程审价后一次计入主营业务收入。

“长期应收款-回购期”在回购期间按照摊余成本计量，采用实际利率法计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率按建设移交项目回购协议相关规定计算确定，在存续期间内一般保持不变。

2014 年浦东新区政府开始提前回购建设移交项目，发行人建设移交类项目于 2016 年底已基本结算完成，部分未完工的项目改用代建业务模式。对于代建项目，在项目建设期间由发行人负责项目建设管理，委托方按照项目进度支付代建款。代建人无垫资压力，仅负责代建管理，收取代建管理费。

③PPP 类业务

发行人下属的浦东建设还通过政府和社会资本合作（PPP，即 Public-Private Partnership）模式开展基础设施项目，PPP 是指政府与社会资本共同投资、管理和运营某个公共基础设施建设项目或提供某种公共服务。社会资本参与 PPP 项目方式基本为与当地政府合作成立 PPP 项目公司，按照所持项目公司股份出资，PPP 项目投融资建设运营等全部由项目公司负责，政府与社会资本按照出资比例或其他约定比例共同享有项目收益。PPP 项目作为当地重点项目能以较低的融资成本从第三方金融机构（包括政策性银行）取得项目贷款。因此 PPP 模式起到降低初始垫付投资额及提高回款质量的作用，进而优化社会资本方的现金流。

PPP 项目主要有三种付费模式：政府付费、使用者付费及可行性缺口补助。政府付费是指政府直接付费购买公共产品和服务。使用者付费是指由最终消费用户直接付费购买公共产品和服务。可行性缺口补助是指使用者付费不足以满足社会资本或项目公司成本回收和合理回报，由政府以财政补贴、股本投入、优惠贷款和其他优惠政策的形式，给予社会资本或项目公司的经济补助。

截至 2021 年 9 月末，发行人重点 PPP 项目包括浙江山水六旗基础设施配套工程项目和诸暨环城东路延伸段项目。其中浙江山水六旗基础设施配套工程 PPP 项目投资额较大，该项目位于浙江省嘉兴市海盐县，该项目具体包括杭浦高速海盐互通改造及连接线工程项目、创业路（盐平塘西路-海景路）项目、滨海大道北段（创业路-盐东路、水桥-海港大道）项目、水桥（杭平申线航道改造工程海盐段）项目、滨海大道南段（环城南路—秦山路）项目、滨海大道南段（秦山路-朝阳东路）项目等 6 个子项目，项目估算投资总额为 16.69 亿元。发行人及浦东建设未来将继续结合战略转型方向，继续积极跟踪考察其他市政、公路、水务 PPP 项目及环保类项目。

表：浦东建设主要 PPP 项目情况

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计完成时间	总投资	自筹比例	项目已投入资金	项目已回笼资金	收益平衡方式	项目建设进度
浙江山水六旗基础设施配套工程 PPP 项目	2017.6	子项目 2-4 已于 2019 年 12 月竣工通车进入运营期，子项目 1 已于 2020 年 6 月竣工通车进入运营期，子项目 6 于 2020 年 9 月竣工通车进入运营期，子项目 5 于 2021 年 5 月竣工通车进入运营期	16.69	85.50%	12.30	0.92	自养护开始日起，公司提供 PPP 合同约定的养护服务范围的养护，并收取相应服务费	进行中
诸暨环城东路延伸段（环城南路 - 三环线）工程	2016.11	2018.11 （已完工）	1.75	100.00%	1.58	0.87	项目属非经营性公路工程，项目回报机制采用政府付费购买服务的方式；政府购买价格考虑：工程费总额、资金占用费及项目管理费	2018 年 11 月 20 日完成交工验收

报告期内，发行人市政建设类业务的前五大供应商情况如下表所示：

单位：万元

序号	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额
1	供应商 A	24,781.61	供应商 A	26,916.69	供应商 A	49,731.37	供应商 A	24,104.96
2	供应商 B	12,533.25	供应商 B	24,938.43	供应商 B	14,450.00	供应商 B	8,453.29
3	供应商 C	9,246.79	供应商 C	17,145.60	供应商 C	8,988.87	供应商 C	6,734.19
4	供应商 D	7,281.28	供应商 D	10,097.59	供应商 D	8,560.71	供应商 D	6,181.90
5	供应商 E	6,491.64	供应商 E	9,388.54	供应商 E	7,029.02	供应商 E	5,825.24

注：上述数据由公司主要业务部门提供，非合并口径数据。

报告期内，发行人市政建设类业务的前五大客户情况如下表所示：

单位：万元

序号	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	客户	金额	客户	金额	客户	金额	客户	金额
1	客户 A	57,942.78	客户 A	44,361.56	客户 A	77,419.43	客户 A	23,000.18
2	客户 B	17,683.16	客户 B	37,600.33	客户 B	33,022.76	客户 B	20,351.78
3	客户 C	15,340.76	客户 C	29,173.58	客户 C	31,640.77	客户 C	19,041.98
4	客户 D	13,004.91	客户 D	277,27.02	客户 D	30,709.78	客户 D	18,806.88
5	客户 E	13,943.44	客户 E	26,710.96	客户 E	26,258.81	客户 E	19,668.76

注：上述数据由公司主要业务部门提供，非合并口径数据。

（2）保障性住房建设业务

保障房是指政府向低收入住房困难家庭提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租房、公共租赁房、经济适用房、市政配套动迁房、限价商品房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。浦发集团保障性住房建设业务主要由上海市浦东新区房地产（集团）有限公司和上海南汇发展（集团）有限公司承担。保障性住房建设的经营模式主要为定向供应模式，由建设单位通过定向招拍挂方式获得土地，并与建交委签署建设协议，协议约定项目规划设计要求、建设管理要求以及违约责任等。

保障性住房建设的主要盈利模式为实行政府指导价的房屋回购收入。保障性住房价格实行政府指导价，建设单位与建交委指定的用房单位签订定向供应协议，用房单位按协议约定的付款方式支付回购款。保障性住房房源供应由住宅发展和保障中心统筹安排，建设单位根据其批复的房源供应单定向供应房源。

截至 2021 年 9 月末公司保障性住房完工（在售）项目、在建项目及拟建情况表如下：

单位：亿元

项目名称	开（竣） 工时间	计划总 投资额	已投资金 额	回购方	已回购 金额
一、完工项目					
高桥 N5-1 地块项目	2014.09- 2017.03	17.30	17.30	高桥镇政府	17.11
川沙 08-08 地块项目	2013.11- 2016.03	11.33	11.33	川沙镇政府	12.28
川沙 C08-18 地块项目	2017.04- 2019.09	25.24	25.24	川沙镇政府	20.21
民乐大居 L02-01 地块项目	2012.12- 2015.11	5.11	5.09	惠南镇政府	3.80
民乐大居 L04-02 地块项目	2013.01- 2016.10	9.56	8.63	惠南镇政府	6.63
民乐苑 A02-08（一期）	2011.01- 2014.05	5.81	5.81	惠南镇政府	4.81
周浦平板玻璃厂保障房项目	2012.12- 2018.11	11.54	10.15	周浦镇及浦东新区公租房运行公司	3.22
小计	-	85.89	83.55	-	68.06
二、在建项目					
六灶 01-03 地块项目	2017.12	5.54	4.07	川沙镇政府	4.07
六灶 05-06 地块项目	2017.12	4.52	3.39	川沙镇政府	3.24
六灶 07-01 地块项目	2019.05	7.45	4.47	川沙镇政府	2.54
六灶 02-01 地块项目	2019.07	8.23	4.77	川沙镇政府	1.72
周浦 07-01 地块	2017.12	8.32	7.98	由南汇生态代区政府回购	8.44
惠南 06-01 地块	2019.02	9.58	5.82	老港镇政府	3.67
周浦南块 06-04	2019.12	2.71	1.33	尚未明确	1.96
三林镇东明村“城中村”改造 B02A-2 地块	2019.12	2.46	1.36	北蔡政府	-
三林镇东明村“城中村”改造 B02B-5 地块	2019.12	12.33	6.55	北蔡政府	-
北蔡镇同福村“城中村”改造 C02-3 地块	2019.12	8.10	4.29	北蔡政府	-
惠南镇 04-02 地块	2020.03	11.51	3.79	惠南镇、祝桥镇、轨交公司	5.52
金桥地铁上盖一期项目	2014.08	17.37	16.47	尚未明确	-
川沙 A01-02C 地块	2020.09	7.54	3.37	川沙新镇	-
川沙新镇六灶 01-02 地块	2020.12	10.35	3.87	川沙镇政府（部分），其余未明确	0.37
川沙 A01-02b 地块	2020.12	10.78	4.73	川沙镇政府（部分），其余未明确	-
合庆镇 D06A-02 地块	2020.12	5.81	1.93	上海合庆建设开发有限公司	1.83
小计	-	132.60	78.19	-	33.36

2、房地产开发业务

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人房地产业务营业收入分别为房地产业务收入分别为 44.67 亿元、26.09 亿元、23.32 亿元和 52.38 亿元。发行人房地产业务营业收入全部为商品房销售收入。

（1）商品房建设

发行人房地产开发业务主要为商品房建设，主要由全资子公司上海浦东新区房地产（集团）有限公司、上海南汇发展（集团）有限公司以及由发行人控股的项目公司上海浦发振丰房地产发展有限公司开展实施。上海浦东新区房地产（集团）有限公司获得由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质。

截至 2021 年 9 月末，公司商品房主要项目情况如下所示：

单位：亿元、万平方米

项目名称	计划总投资额	建筑面积	开工时间	（预计）竣工时间	累计投资	已回笼资金	备注
盛世宝邸二期项目	8.43	7.08	2013.11	2016.11	8.43	16.93	完工
唐镇罗兰翡丽项目	74.54	33.63	2014.05	2018.06	84.88	109.18	完工
惠南镇 A12-4 项目	13.03	8.53	2016.01	2019.11	12.46	16.29	完工
平玻厂商品房项目	37.43	18.26	2016.12	2020.12	22.08	34.8	完工
完工合计	133.43	67.50	-	-	127.85	177.2	-
黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1	26.03	13.92	2018.04	2022.06	17.57	38.4	在建
江苏如东东筑项目	11.00	19.78	2013.09	一、二期已竣工，三期未定	7.89	7.34	在建
周浦西社区 04-01、04-04 地块项目	62.05	18.58	2019.11	2022.3	47.68	39.66	在建
唐镇 W09-06 地块	29.88	12.09	2021.6	2024.6	17.94	-	在建
唐镇 W15-01 地块	21.67	8.95	2021.1	2024.4	13.21	-	在建
新里城居住区 C01-8 地块	38.65	8.50	2021.9	2024.3	19.3	-	在建
唐镇新市镇 C-13C-01 地块	17.36	11.64	2021.2	2023.1	0.23	-	在建
在建合计	206.64	93.46	-	-	123.82	85.4	-
唐镇新市镇 C-13B-04 地块	18	15.7	2022.6	2026.12	0.21	-	拟建
拟建合计	18.00	15.70	-	-	0.21	-	-

截至 2021 年 9 月末，该公司主要开发的商业项目有曹路悦天地项目、盛世

宝邸商业、歇浦路 E19-1 商办项目、盛世南苑商业项目、唐镇邻里中心和邹平路商业项目。曹路悦天地项目于 2014 年 3 月开工，2016 年 6 月竣工，总投资 5.02 亿元，销售回笼资金 3.05 亿元。盛世宝邸商业项目于 2014 年 3 月开工，2016 年 6 月竣工，总投资 4.35 亿元，拟自持经营。歇浦路 E19-1 商办项目于 2019 年 9 月 30 日开工，计划于 2022 年 4 月竣工，总投资 5.69 亿元。盛世南苑商业项目于 2020 年 1 月 7 日开工，计划于 2022 年 6 月竣工，总投资 9.16 亿元。唐镇邻里中心商业项目于 2021 年 11 月 11 日开工，计划于 2024 年 11 月竣工，总投资 8.01 亿元。邹平路商业项目于 2020 年 12 月开工，计划于 2023 年 12 月竣工，总投资约 36.26 亿元。

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人房地产业务的下游客户主要是个人消费者，发行人房地产业务的前五大供应商情况如下表所示：

单位：万元

序号	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额
1	供应商 A	105,080.96	供应商 A	59,758.34	供应商 A	96,623.60	供应商 A	80,285.14
2	供应商 B	92,865.09	供应商 B	4,994.03	供应商 B	88,294.00	供应商 B	45,396.23
3	供应商 C	79,190.32	供应商 C	3,862.86	供应商 C	55,786.30	供应商 C	33,686.66
4	供应商 D	3,632.95	供应商 D	2,012.70	供应商 D	39,383.70	供应商 D	1,730.26
5	供应商 E	3,527.57	供应商 E	1,900.00	供应商 E	3,205.00	供应商 E	1,341.06

注：上述数据由公司主要业务部门提供，非合并口径数据。

（2）租赁房建设

根据国家“房住不炒”的住房发展战略，按照国企应在租赁房市场发挥稳定器和压舱石的要求，租赁房建设是发行人今后一段时间政府交办的重要任务。项目的实施有利于促进新区住房市场健康可持续发展，有利于服务新区引进人才，有较好的社会效益。目前租赁房业务集中于浦东新区的周浦、康桥、惠南及唐镇，项目均为租赁住宅项目，开发完成后由浦发集团全资子公司房管集团统一运营，暂无完工项目。

截至 2021 年 9 月末，公司租赁房主要在建及拟建项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目类型	计划总投资额	已投资额	开工时间	(预计)竣工时间	投资计划	
						2022 年	2023 年
唐镇 D-03-05b 项目	租赁住房	27.18	13.49	2020.1.21	2022.12	9.59	0
周浦 02-06 项目	租赁住房	11.59	5.85	2019.12.26	2022.12	4.15	0
周浦 09-01 项目	租赁住房	19.37	5.72	2020.10.29	2023.10.	2.88	0
康桥 e09c-03 项目	租赁住房	8.24	2.57	2020.12.25 (桩基) 2021.2.10 (除桩基)	2023.12	1.33	1.56
在建项目合计		66.38	27.63			17.95	1.56
周浦 44A-06 项目	租赁住房	15.32	4.50	/	/	0.92	6.032
周浦 05-01 项目	租赁住房	20.25	5.29	/	/	2.03	5.304
周浦 19-07 项目	租赁住房	13.55	3.54	/	/	0.23	3.536
惠南 A4-3 项目	租赁住房	10.18	0.00	/	/	0.16	1.54
拟建项目合计		61.22	13.33			3.34	16.412

3、环保及发电业务

发行人利用基础设施建设产业的优势，将垃圾处理等高科技环保产业作为公司一项新兴产业，目前发行人主要的环保业务模式是垃圾焚烧及发电。报告期内，发行人环保及发电业务营业收入分别为 10.40 亿元、11.09 亿元、10.95 亿元和 10.80 亿元。

截至报告期末，发行人拥有五家垃圾焚烧发电公司，日处理生活垃圾能力达 6800 吨，总装机容量 147.5 兆瓦。其中上海有两家，分别为浦城热电和黎明资源，日处理生活垃圾达 3000 多吨。2000 年，浦发集团下属的浦城热电投资兴建了国内第一家千吨级现代化生活垃圾焚烧发电厂，并于 2002 年正式运行。通过引进法国先进的环保型垃圾焚烧处理技术，浦城热电实现日处理生活垃圾 1,000 吨、年发电 13,000 万度，焚烧残存物可加工成道路基建材料，具有较好的经济效益和社会效益。2004 年，浦发集团按照国际惯例，围绕引进先进管理理念和技术、共同发展环保产业等目标，通过国际招商，以净资产溢价超过 30% 的价格转让 50% 的国有股权，成功引进国际知名环保企业——意大利英波基洛公司作为投资合作伙伴。2014 年英波基洛公司已将 50% 股权转让给上海环境实业控股有限公司。

截至 2021 年 9 月末，公司垃圾焚烧发电业务情况如下：

序号	发电厂名称	进场垃圾量 (万吨)	焚烧垃圾量 (万吨)	上网电量 (亿度)
1	上海浦城热电能源有限公司	817.64	778.41	19.19

序号	发电厂名称	进场垃圾量 (万吨)	焚烧垃圾量 (万吨)	上网电量 (亿度)
2	上海黎明资源再利用有限公司	598.68	447.92	17.67
3	常熟浦发热电能源有限公司	342.57	300.98	7.58
4	常熟浦发第二热电能源有限公司	275.36	264.64	10.16
5	建德浦发热电能源有限公司	10.34	7.89	0.31

环保及发电业务的业务模式为生活垃圾焚烧发电，上游原材料主要为所属区域（主要为上海市浦东新区和江苏省常熟市）的居民日常生活垃圾，通过中转站简单压缩处理运送至发电厂，原材料供应主要由市环保局统一调配。公司通过焚烧垃圾所产生的电能除一部分企业自用外，全部实现上网进入电力系统。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度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 2018 年度、2019 年度和 2020 年度合并及母公司口径财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2019]7542 号、天职业字[2019]4415 号、天职业字[2020]13929 号、天职业字[2020]5201 号、天职业字[2021]10986 号和天职业字[2021]10983 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2021 年三季度财务报表未经审计。

如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司经审计的 2018 年度、2019 年度和 2020 年度财务报告及未经审计的 2021 年三季度财务报表。

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。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2018 年度

（1）会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项的性质、内容和原因

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《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），对一般企业财务报表格式进行了修订。

（2）当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表	
“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”	2018 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 2,453,756,998.33 元。 2017 年 12 月 31 日应收票据及应收账款列示金额 2,421,609,688.64 元。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
“其他应收款”根据应收利息、应收股利、其他应收款科目期末合计数减去“坏账准备”科目中相关坏账准备期末余额后的金额列示	2018 年 12 月 31 日应收利息、应收股利及其他应收款列示金额 8,117,700,761.84 元。 2017 年 12 月 31 日应收利息、应收股利及其他应收款列示金额 5,526,667,841.34 元。
“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”	2018 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 6,356,915,551.14 元。 2017 年 12 月 31 日应付票据及应付账款列示金额 6,639,102,515.60 元。
“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示	2018 年 12 月 31 日应付利息、应付股利及其他应付款列示金额 12,978,799,224.70 元。 2017 年 12 月 31 日应付利息、应付股利及其他应付款列示金额 19,109,748,038.52 元。
“固定资产清理”并入“固定资产”列示	2018 年 12 月 31 日固定资产及固定资产清理列示金额 29,009,081,836.10 元。 2017 年 12 月 31 日固定资产及固定资产清理列示金额 28,503,655,493.02 元。
“工程物资”并入“在建工程”列示	2018 年 12 月 31 日工程物资及在建工程列示金额 4,272,935,692.54 元。 2017 年 12 月 31 日工程物资及在建工程列示金额 9,750,187,877.21 元。
“专项应付款”并入“长期应付款”列示	2018 年 12 月 31 日将专项应付款及长期应付款列示金额 5,108,705,347.88 元。 2017 年 12 月 31 日将专项应付款及长期应付款列示金额 4,583,408,862.06 元。
利润表	
在新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示	2018 年度增加研发费用 165,547,470.64 元，减少管理费用 165,547,470.64 元。 2017 年度增加研发费用 51,739,143.20 元，减少管理费用 51,739,143.20 元。
财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目	2018 年度利息费用列示金额 1,006,083,553.78 元，利息收入列示金额 122,892,723.10 元。 2017 年度利息费用列示金额 1,015,080,348.72 元，利息收入列示金额 113,758,745.02 元。
非流动资产的处置利得或损失在“资产处置收益”反映	2018 年度增加资产处置收益 33,615,529.68 元，减少营业外收入 33,615,529.68 元，减少营业外支出 0.00 元。 2017 年度增加资产处置收益 465,962.96 元，减少营业外收入 501,760.44 元，减少营业外支出 35,797.48 元。

2、2019 年度

(1) 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项的性质、内容和原因

1) 本公司经管理层会议批准，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。

2) 本公司子公司上海浦东建设股份有限公司经总经理办公会批准，自 2019 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定。

3) 本公司经管理层会议批准，自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，公司对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

4) 本公司经管理层会议批准，自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，公司对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要进行追溯调整。

(2) 当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表	
将“应收票据及应收账款”拆分为“应收账款”与“应收票据”列示。	2019 年 12 月 31 日应收票据列示金额 11,148,628.47 元
	2018 年 12 月 31 日应收票据列示金额 247,725.50 元
	2019 年 12 月 31 日应收账款列示金额 3,506,016,736.46 元
	2018 年 12 月 31 日应收账款列示金额 2,453,509,272.83 元
	对母公司的影响：
	2019 年 12 月 31 日应收票据列示金额 0.00 元
	2018 年 12 月 31 日应收票据列示金额 0.00 元
	2019 年 12 月 31 日应收账款列示金额 47,681,498.63 元
将“应付票据及应付账款”拆分为“应付账	2018 年 12 月 31 日应收账款列示金额 33,509,312.35 元
	2019 年 12 月 31 日应付票据列示金额

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
款”与“应付票据”列示。	59,500,886.02 元 2018 年 12 月 31 日应付票据列示金额 28,263,111.17 元 2019 年 12 月 31 日应付账款列示金额 10,057,246,388.73 元 2018 年 12 月 31 日应付账款列示金额 6,328,652,439.97 元 对母公司的影响： 2019 年 12 月 31 日应付票据列示金额 0.00 元 2018 年 12 月 31 日应付票据列示金额 0.00 元 2019 年 12 月 31 日应付账款列示金额 7,233,793.57 元 2018 年 12 月 31 日应付账款列示金额 162,554.83 元
首次执行新金融工具准则，对属于非交易性权益工具，原在“可供出售金融资产”中列示的，将该类投资指定“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”并在其他权益工具投资中列示。	调减“可供出售金融资产”2019 年 12 月 31 日金额 21,858,030.65 元，计入“其他权益工具投资”核算。 对母公司的影响：无。
将持有的不保证享有固定收益的理财产品，原在“其他流动资产-结构性存款”分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，并在交易性金融资产列示。	调减“其他流动资产-结构性存款”2019 年 12 月 31 日金额 2,077,000,000.00 元，计入“交易性金融资产”核算。 对母公司的影响：无。
将私募基金投资，原在“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”分类调整至“其他非流动金融资产”核算。	调减“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”2019 年 12 月 31 日金额 80,000,000.00 元，计入“其他非流动金融资产”核算。 对母公司的影响：无。
以存货换取客户的非货币性资产交换适用《企业会计准则第 14 号——收入》准则；新非货币性准则增加了适用范围表述；明确了换入资产和换出资产的确认原则；具有商业实质的单项非货币性资产交换以换入资产的公允价值进行会计处理，同时换入多项资产的，应当按照各项换出资产的公允价值的相对比例，将换出资产公允价值总额，涉及补价的，加上支付补价的公允价值或减去收到补价的公允价值扣除换入金融资产公允价值后的净额进行分摊。	无
以资产清偿债务方式进行债务重组的，资产的成本确认以放弃的债权的公允价值计量，还需要按照资产的类型将资产达到现状的税金、运输费、装卸费、安装费、保险费等成本计入初始确认成本；债务重组中涉及的债权、重组债权、债务、重组债务和其他金融工具的确认、计量和列报，分别适	无

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》；通过债务重组形成企业合并的，适用《企业会计准则第 20 号——企业合并》；债权人或债务人中的一方直接或间接对另一方持股且以股东身份进行债务重组的，或者债权人与债务人在债务重组前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该债务重组的交易实质是债权人或债务人进行了权益性分配或接受了权益性投入的，适用权益性交易的有关会计处理规定。	
利润表	
将“资产减值损失”项目位置下移，作为加项，损失以“-”填列。	2019 年度资产减值损失列示金额 - 12,809,269.64 元 2018 年度资产减值损失列示金额 73,646,750.86 元 对母公司的影响： 2019 年度资产减值损失列示金额 - 52,864,838.13 元 2018 年度资产减值损失列示金额 - 2,494,450.65 元
金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期信用损失法”；资产减值损失调整到信用减值损失核算。	调减“资产减值损失” 2019 年金额 - 6,266,949.06 元，计入“信用减值损失”核算。 对母公司的影响：无。

3、2020 年度

公司 2020 年度未发生会计政策和会计估计变更、差错更正及其他调整事项，对当期和前期财务报表中各科目和金额无影响。

4、2021 年 1-9 月

（1）会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整事项的性质、内容和原因

1) 财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（以下统称“新收入准则”），经发行人总经理办公会批准，发行人已采用上述准则和通知编制 2021 年度财务报表，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

2) 发行人于总经理办公会批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会

计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

3）财政部于 2018 年修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），经发行人总经理办公会批准，发行人已采用上述准则和通知编制 2021 年度财务报表，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

（2）当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表	
根据财政部《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）（以下统称“新收入准则”）的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。	2021 年初“应收账款”列示金额为 3,368,519,745.32 元； 2021 年初“存货”列示金额为 31,575,867,250.34 元； 2021 年初“合同资产”列示金额为 4,711,199,052.21 元； 2021 年初“长期应收款”列示金额为 17,936,716,070.87 元； 2021 年初“预收款项”列示金额为 116,169,192.97 元； 2021 年初“合同负债”列示金额为 12,416,854,434.87 元； 2021 年初“其他流动负债”列示金额为 749,420,862.45 元。 对母公司的影响： 2021 年初“应收账款”列示金额为 33,520,343.54 元； 2021 年初“存货”列示金额为 10,345,318.26 元； 2021 年初“长期应收款”列示金额为 1,854,273,503.00 元； 2021 年初“预收款项”列示金额为 3,434,619.75 元。
首次执行新金融工具准则，对属于非交易性权益工具，原在“可供出售金融资产”、“持有至到期投资”、“长期股权投资”中列示的，分类调整至“其他权益工具投资”、“债权投资”中列示。发行人将原在“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”分类调整至“交易性金融资产”列示。	2021 年初“可供出售金融资产”调减 20,632,258,945.58 元； 2021 年初“持有至到期投资”调减 4,000,000,000.00 元； 2021 年初“长期股权投资”调减 5,022,079,864.29 元； 2021 年初“债权投资”调增 4,000,000,000.00 元； 2021 年初“其他权益工具投资”调增 23,065,610,436.40 元； 2021 年初“其他债权投资”调增

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	3,442,713,300.00 元； 2021 年初“其他非流动金融资产”调增 46,650,970.68 元； 2021 年初“其他综合收益”调增 427,183,075.71 元； 2021 年初“未分配利润”调增 228,189,245.59 元； 2021 年初“递延所得税资产”调减 92,500.00 元； 2021 年初“递延所得税负债”调增 245,171,075.92 元； 2021 年初“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”调减 1,303,263,977.99 元； 2021 年初“交易性金融资产”调增 1,303,263,977.99 元。 对母公司的影响： 2021 年初“可供出售金融资产”调减 9,210,594,169.39 元； 2021 年初“持有至到期投资”调减 4,000,000,000.00 元； 2021 年初“长期股权投资”调减 5,024,191,690.94 元； 2021 年初“债权投资”调增 4,000,000,000.00 元； 2021 年初“其他权益工具投资”调增 14,401,697,874.21 元； 2021 年初“其他综合收益”调减 101,389,338.03 元； 2021 年初“未分配利润”调减 14,191,690.94 元； 2021 年初“递延所得税负债”调增 282,493,042.85 元。
根据财政部《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)的要求，公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。	2021 年初“使用权资产”列示金额为 22,950,309.31 元； 2021 年初“租赁负债”列示金额为 22,950,309.31 元。 对母公司的影响： 无。
利润表	
无	

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况：

最近三年及一期合并范围变化情况			
2018 年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况

最近三年及一期合并范围变化情况			
1	上海建南实业有限公司	建筑业	0→100%
2	上海浦发养老服务发展有限公司	卫生和社会工作	0→100%
3	建德浦发热能能源有限公司	电力、热力、燃气及水生产和供应业	0→100%
2018 年不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海南发农副产品市场经营管理有限公司	商务服务业	100%→0
2	上海南汇粮油物资仓储公司	批发业	100%→0
3	上海惠房综合市场经营管理有限公司	物业管理	70%→0
4	上海团房置业有限公司	房地产业	100%→0
5	上海东道园川环综合养护有限公司	公共设施管理业	100%→0
6	上海浦汇良种培育有限公司	科技推广和应用服务业	100%→0
7	上海浦东商业股份有限公司	商务服务业	51%→0
8	上海浦东新区花木商业有限公司	零售业	100%→0
9	上海浦东新区莲溪商业有限公司	零售业	100%→0
10	上海浦东新区六里商业有限公司	零售业	100%→0
11	上海浦东新区凌桥商业有限公司	零售业	100%→0
12	上海家家乐商业发展有限公司	零售业	85%→0
13	上海银珠商厦有限公司	批发业	100%→0
14	上海浦东新区百货有限公司	批发业	100%→0
15	上海浦东供销劳动服务管理有限公司	商务服务业	100%→0
16	上海浦东新区粮食购销有限公司	仓储业	100%→0
17	上海锦丽华酒店管理有限公司	商务服务业	100%→0
18	上海锦丽华购物中心有限公司	批发业	100%→0
19	上海市浦东商场股份有限公司	批发业	30%→0
20	上海浦粮军粮供应站有限公司	批发业	100%→0
21	上海南汇惠房物业管理有限公司	物业管理	100%→0
22	上海南汇新房物业管理有限公司	物业管理	100%→0
23	上海南汇团房物业管理有限公司	物业管理	100%→0
24	上海浦东新区祝桥物业管理有限公司	物业管理	100%→0
2019 年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司	房地产业	0→100%
2	上海市浦东第二房屋征收服务事务所有限公司	房地产业	0→100%
3	上海浦发热电能源有限公司	电力、热力、燃气及水生产和供应业	0→100%

最近三年及一期合并范围变化情况			
4	上海浦良劳动保障咨询有限公司	商务服务业	0→100%
2019 年不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	昆山市豪狮度假村	住宿业	100%→0
2	上海浦汇良种繁育科技有限公司	农副食品加工业	100%→0
3	上海浦汇浦东鸡繁育有限公司	农副食品加工业	100%→0
4	上海兴南建设工程有限公司	商务服务业	100%→0
2020 年新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海浦东发展集团房屋管理有限公司	房地产业	0→100%
2	上海浦兴创智企业管理有限公司	房地产开发经营	0→100%
2020 年不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海东坤置业有限公司	房地产业	100%→0
2	上海浦益基础设施投资发展有限公司	商务服务业	70%→0
3	上海浦治生态建设发展有限公司	商务服务业	100%→0
4	上海南汇建筑装饰工程有限公司	建筑业	100%→0
5	上海沪洋港口建设服务有限公司	商务服务业	100%→0
6	上海南教投资发展有限公司	商务服务业	100%→0
7	上海笋态置业有限公司	房地产业	100%→0
8	上海浦欣清运保洁服务有限公司	公共设施管理业	100%→0
9	上海东农苑农艺有限公司	科技推广和应用服务业	100%→0
10	上海佳浦资产管理有限公司	商务服务业	100%→0
11	上海三味企业发展有限公司	商务服务业	100%→0
12	上海南汇市政建设有限公司	土木工程建筑业	100%→0
2021 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海浦周清运保洁服务有限公司	公共设施管理业	0→90%
2	上海浦东建设商业保理有限公司	金融业	0→100%
2021 年 1-9 月不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海北通投资发展有限公司	商务服务业	100%→0
2	上海迎昕投资有限公司	商务服务业	100%→0

发行人报告期内合并财务报表范围发生重大变化（除新设子公司外）的变化情况、变化原因及影响如下：

1、2018 年

（1）截至 2018 年 12 月 31 日，发行人通过收购获得上海建南实业有限公司 100% 股权，2018 年上海建南实业有限公司纳入合并财务报表范围。

（2）截至 2018 年 12 月 31 日，因发行人将上海南发农副产品市场经营管理有限公司、上海惠房综合市场经营管理有限公司、上海浦汇良种培育有限公司、上海浦东商业股份有限公司、上海浦东新区花木商业有限公司、上海浦东新区莲溪商业有限公司、上海浦东新区六里商业有限公司、上海浦东新区凌桥商业有限公司、上海家家乐商业发展有限公司、上海银珠商厦有限公司、上海浦东新区百货有限公司、上海浦东供销劳动服务管理有限公司、上海浦东新区粮食购销有限公司、上海锦丽华酒店管理有限公司、上海锦丽华购物中心有限公司、上海市浦东商场股份有限公司、上海浦粮军粮供应站有限公司划转至“上海浦东商业发展集团有限公司”，2018 年上述 17 家公司不再纳入发行人合并财务报表范围。

（3）截至 2018 年 12 月 31 日，上海南汇粮油物资仓储公司、上海团房置业有限公司、上海南汇惠房物业管理有限公司、上海南汇新房物业管理有限公司、上海南汇团房物业管理有限公司、上海浦东新区祝桥物业管理有限公司因关闭注销，不再纳入发行人合并财务报表范围。

（4）截至 2018 年 12 月 31 日，上海东道园川环综合养护有限公司因处置，不再纳入发行人合并财务报表范围。

2、2019 年

（1）截至 2019 年 12 月 31 日，上海市浦东第一房屋征收服务事务有限公司、上海市浦东第二房屋征收服务事务有限公司、上海浦良劳动保障咨询有限公司因非同一控制下企业合并，纳入发行人合并财务报表范围。

（2）截至 2019 年 12 月 31 日，上海浦汇良种繁育科技有限公司被划转至“上海市浦东新区国有资产监督管理委员会”，不再纳入发行人合并财务报表范围。

（3）截至 2019 年 12 月 31 日，上海浦汇浦东鸡繁育有限公司被划转至“上海浦东农业发展（集团）有限公司”，不再纳入发行人合并财务报表范围。

（4）截至 2019 年 12 月 31 日，上海兴南建设工程管理有限公司被划转至“上海浦东工程建设管理有限公司”，不再纳入发行人合并财务报表范围。

（5）截至 2019 年 12 月 31 日，昆山市豪狮度假村因注销不再纳入发行人合

并财务报表范围。

3、2020 年

（1）截至 2020 年 12 月 31 日，上海东坤置业有限公司、上海浦益基础设施投资发展有限公司、上海浦治生态建设发展有限公司、上海南汇建筑装饰工程有限公司、上海沪洋港口建设服务有限公司、上海南教投资发展有限公司、上海笋态置业有限公司、上海浦欣清运保洁服务有限公司、上海东农苑农艺有限公司、上海佳浦资产管理有限公司、上海三味企业发展有限公司、上海南汇市政建设有限公司因公司关闭，不再纳入发行人合并财务报表范围。

4、2021 年 1-9 月

（1）上海北通投资发展有限公司于 2021 年 3 月 17 日登记注销。截止 2021 年 9 月 30 日，不再纳入合并范围。

（2）截止 2021 年 9 月末，公司子公司上海浦东建设股份有限公司合并范围设立新增上海浦东建设商业保理有限公司。

（3）截止 2021 年 9 月末上海迎昕投资有限公司因注销，不再纳入发行人合并财务报表范围。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月末的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,159,655.04	1,815,930.56	1,556,522.47	1,349,720.34
交易性金融资产	1,462,735.01	263,978.36	207,700.00	-
衍生金融资产	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	130,326.40	109,266.50	160,304.76
应收票据及应收账款	392,901.69	463,335.23	351,716.54	245,375.70

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预付款项	52,831.30	41,337.27	64,979.13	55,447.23
其他应收款	278,545.97	260,629.76	730,427.25	811,770.08
买入返售金融资产	-	259,544.30	130,305.00	19,780.00
存货	3,867,436.32	3,173,850.04	2,661,689.50	2,079,908.72
合同资产	620,470.09	280,935.00	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	13,693.91	12,275.83	17,930.03	46,723.28
其他流动资产	164,034.19	88,575.25	82,089.07	412,088.46
流动资产合计	8,012,303.51	6,790,718.00	5,912,625.49	5,181,118.58
非流动资产：				
发放贷款及垫款	6,581.25	7,312.50	8,238.75	7,556.25
其他债权投资	132,522.62			
债权投资	300,959.50	-	-	-
可供出售金融资产	-	2,063,225.89	2,011,489.67	2,215,116.81
持有至到期投资	-	400,000.00	400,000.00	405,295.00
长期应收款	1,628,667.84	1,794,371.61	2,429,527.32	1,794,098.09
长期股权投资	307,033.47	816,769.62	287,891.53	563,049.17
其他权益工具投资	2,305,299.11	2,125.37	2,185.80	-
其他非流动金融资产	48,151.44	28,500.00	8,000.00	-
投资性房地产	356,066.53	363,043.15	330,134.07	321,695.37
固定资产	3,246,670.26	3,167,216.15	2,872,122.08	2,900,908.18
在建工程	645,635.34	510,797.75	497,774.36	427,293.57
生产性生物资产	-	-	-	195.29
使用权资产	5,022.26	-	-	-
无形资产	77,705.90	62,738.94	37,376.37	38,751.24
商誉	6,856.04	6,856.04	6,856.04	6,856.04
长期待摊费用	14,413.60	14,717.43	14,690.73	16,441.37
递延所得税资产	96,062.34	79,841.89	76,941.13	72,428.07
其他非流动资产	418,299.04	302,298.26	24,225.21	15,178.30
非流动资产合计	9,595,946.54	9,619,814.60	9,007,453.06	8,784,862.74
资产总计	17,608,250.05	16,410,532.60	14,920,078.55	13,965,981.32
流动负债：				
短期借款	236,910.00	740,000.00	380,000.00	838,400.00
吸收存款及同业存放	517,197.38	714,931.50	545,144.45	637,308.86
应付票据及应付账款	1,507,508.17	1,150,775.20	1,011,674.73	635,691.56
预收款项	6,910.68	1,172,527.29	713,900.52	631,909.70
合同负债	1,461,596.96	86,158.21	-	-
应付职工薪酬	27,081.51	33,072.92	20,425.31	16,980.14
应交税费	54,996.16	54,996.50	55,447.69	44,527.88

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他应付款	944,281.76	944,729.00	1,376,184.45	1,297,879.92
一年内到期的非流动负债	306,734.48	320,509.48	6,760.00	57,821.61
其他流动负债	776,452.90	22,631.83	10,058.60	4,001.80
流动负债合计	5,839,669.99	5,240,331.94	4,119,595.74	4,164,521.45
非流动负债：				
长期借款	1,460,257.37	1,330,635.84	1,610,282.69	1,126,195.00
应付债券	1,805,623.36	1,375,737.58	1,059,887.32	559,809.30
租赁负债	4,486.48	-	-	-
长期应付款	472,611.07	576,053.87	452,054.69	510,870.53
长期应付职工薪酬	175.39	-	-	5,447.49
预计负债	100,201.82	85,412.28	111,789.76	117,341.41
递延收益	10,827.51	10,180.29	6,662.69	7,592.56
递延所得税负债	68,181.58	44,010.33	50,430.87	48,204.49
其他非流动负债	13,498.09	13,014.86	-	-
非流动负债合计	3,935,862.68	3,435,045.06	3,291,108.02	2,375,460.78
负债合计	9,775,532.67	8,675,377.00	7,410,703.77	6,539,982.24
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（股本）	399,881.00	399,881.00	399,881.00	399,881.00
资本公积	5,664,506.99	5,659,392.89	5,449,642.28	5,456,070.25
其他综合收益	159,454.57	118,114.52	141,495.66	127,590.19
盈余公积	79,893.31	79,893.31	65,979.53	56,173.95
未分配利润	878,979.16	798,500.69	796,529.76	733,994.23
归属于母公司所有者权益合计	7,182,715.02	7,055,782.41	6,853,528.22	6,773,709.62
*少数股东权益	650,002.35	679,373.18	655,846.57	652,289.47
所有者权益合计	7,832,717.38	7,735,155.59	7,509,374.79	7,425,999.09
负债和所有者权益总计	17,608,250.05	16,410,532.60	14,920,078.55	13,965,981.32

2、合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	1,427,900.43	2,025,078.71	1,790,471.38	1,403,665.58
营业收入	1,406,511.98	2,007,077.60	1,771,933.43	1,367,735.89
利息收入	21,339.72	17,931.56	18,433.95	35,881.41
手续费及佣金收入	48.73	69.55	104	48.28
二、营业总成本	1,362,680.22	1,945,180.55	1,742,916.98	1,309,797.27
营业成本	1,160,017.84	1,756,342.20	1,550,016.16	1,083,455.82
利息支出	8,217.51	11,728.63	12,807.98	13,300.57
手续费及佣金支出	7.88	11.8	8.08	10.41

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
税金及附加	55,645.42	6,918.22	19,698.72	39,994.11
销售费用	3,972.47	3,528.62	4,814.86	4,063.00
管理费用	49,041.76	71,374.78	67,699.88	62,719.88
研发费用	34,461.62	30,187.12	23,129.99	16,554.75
财务费用	51,315.73	65,089.18	64,741.32	89,698.73
加：其他收益	8,998.94	19,747.72	20,345.31	14,150.96
投资收益（损失以“-”号填列）	53,560.62	72,457.17	90,519.78	65,421.38
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,963.16	-1,424.03	-155.1	493.32
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,772.35	-1,495.45	-626.69	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	1,675.88	1,957.20	-1,280.93	7,364.68
资产处置收益（损失以“-”号填列）	21.71	118.86	44.2	3,361.55
三、营业利润	142,212.88	171,259.61	156,400.96	184,660.20
加：营业外收入	9,597.55	14,791.31	14,152.99	8,674.72
减：营业外支出	189.29	485.98	3,012.40	2,968.38
四、利润总额	151,621.14	185,564.94	167,541.56	190,366.53
减：所得税费用	44,635.42	51,042.04	39,278.60	70,862.67
五、净利润	106,985.72	134,522.90	128,262.96	119,503.86
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	106,985.72	134,522.90	128,262.96	119,503.86
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.少数股东损益	22,165.18	33,926.18	36,735.85	40,550.31
2.归属于母公司股东的净利润	84,820.54	100,596.72	91,527.10	78,953.55
六、其他综合收益的税后净额	-	-23,255.80	14,883.80	11,632.86
七、综合收益总额		111,267.09	143,146.75	131,136.72
归属于母公司普通股股东综合收益总额		77,215.58	105,432.58	90,174.62
归属于少数股东的综合收益总额		34,051.51	37,714.18	40,962.10

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	1,612,537.50	2,584,270.53	1,808,568.89	1,367,528.04
客户存款和同业存放款项净增加额	-197,284.94	169,787.06	-92,164.41	-662.53
收取利息、手续费及佣金的现金	21,539.75	21,535.02	18,658.13	35,005.07
回购业务资金净增加额	259,544.30	-129,239.30	-110,525.00	209,852.60

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到的税费返还	10,412.03	10,985.91	5,413.96	6,289.38
收到其他与经营活动有关的现金	1,945,304.71	621,411.71	484,968.24	220,297.03
经营活动现金流入小计	3,652,053.34	3,278,750.92	2,114,919.82	1,838,309.59
购买商品、接收劳务支付的现金	1,741,874.04	2,535,131.33	1,746,609.90	1,151,406.87
客户贷款及垫款净增加额	-750.00	-950	700	-650
存放中央银行和同业款项净增加额	-	21,246.79	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	14,716.43	10,306.18	7,623.53	10,772.02
支付给职工以及为职工支付的现金	109,483.51	126,650.11	122,625.37	104,643.70
支付的各项税费	204,230.85	147,206.63	103,736.83	158,688.42
支付其他与经营活动有关的现金	1,811,685.99	276,646.18	492,505.42	255,009.44
经营活动现金流出小计	3,881,240.81	3,116,237.22	2,473,801.05	1,679,870.44
经营活动产生的现金流量净额	-229,187.46	162,513.70	-358,881.23	158,439.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,096,457.08	1,660,563.69	2,518,466.25	1,685,656.64
取得投资收益收到的现金	78,290.89	58,158.83	73,981.56	47,010.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,726.08	1,211.63	842.09	4,354.10
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-306.20	-	-	771.22
收到其他与投资活动有关的现金	74,870.95	90,628.29	300,407.65	730,422.82
投资活动现金流入小计	2,264,038.80	1,810,562.45	2,893,697.55	2,468,215.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,508.97	148,259.89	603,157.20	267,899.06
投资支付的现金	2,959,824.04	2,058,416.21	1,897,484.62	1,917,761.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	1,934.25
支付其他与投资活动有关的现金	47,739.20	134,787.49	353,790.75	276,773.98
投资活动现金流出小计	3,057,072.21	2,341,463.59	2,854,432.57	2,464,368.73
投资活动产生的现金流量净额	-793,033.41	-530,901.14	39,264.99	3,846.44
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,590.30	105,739.00	19,200.00	41,790.10
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	49,000.00	19,200.00	41,790.10
取得借款收到的现金	2,333,561.40	2,170,592.64	2,488,995.25	1,534,264.43
收到其他与筹资活动有关的现金	25,850.75	66,136.84	287,494.34	141,555.89
筹资活动现金流入小计	2,361,002.45	2,342,468.49	2,795,689.59	1,717,610.43
偿还债务支付的现金	1,731,936.70	1,428,581.66	1,924,874.59	1,419,621.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166,721.82	332,251.86	136,296.50	142,377.95
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,011.69	11,774.78	14,422.48	15,449.77

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	61,096.09	2,250.66	170,187.99	143,694.46
筹资活动现金流出小计	1,959,754.61	1,763,084.18	2,231,359.07	1,705,694.29
筹资活动产生的现金流量净额	401,247.84	579,384.30	564,330.52	11,916.14
四、汇率变动对现金的影响	-	-169.71	-0.01	-
五、现金及现金等价物净增加额	-620,973.03	210,827.15	244,714.26	174,201.72
期初现金及现金等价物余额	1,622,486.36	1,411,659.21	1,166,944.94	992,743.22
六、期末现金及现金等价物余额	1,001,513.32	1,622,486.36	1,411,659.21	1,166,944.94

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月末的母公司资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	340,456.11	254,479.10	313,861.62	328,649.46
交易性金融资产	906,000.00	-	-	-
应收账款	3,509.89	3,352.03	4,768.15	3,350.93
预付款项	81.52	19.07	11.65	3,766.27
其他应收款	1,181,755.82	1,152,445.87	1,183,530.50	953,678.09
存货	9,377.10	1,034.53	131.41	66.09
一年内到期的非流动资产	100,000.00	202,318.28	-	-
其他流动资产	331.11	-	-	-
流动资产合计	2,541,511.55	1,613,648.88	1,502,303.33	1,289,510.85
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	921,059.42	939,985.02	540,278.69
持有至到期投资	-	400,000.00	400,000.00	405,295.00
债权投资	200,959.50	-	-	-
长期应收款	185,427.35	185,427.35	927,181.50	947,962.93
长期股权投资	4,579,119.89	5,074,953.60	4,486,372.06	4,736,784.31
其他权益工具投资	1,438,782.57	-	-	-
投资性房地产	1,098.61	1,130.36	1,172.68	1,215.01
固定资产	804,110.64	804,633.14	587,965.03	588,748.38
在建工程	332,819.88	332,760.15	332,585.40	332,651.99
无形资产	1,720.98	1,883.82	2,110.72	1,806.31
其他非流动资产	205,304.78	205,900.04	252,217.23	219,402.96
非流动资产合计	7,749,344.21	7,927,747.88	7,929,589.64	7,774,145.58
资产总计	10,290,855.76	9,541,396.77	9,431,892.97	9,063,656.43
流动负债：				

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
短期借款	698,260.00	1,000,000.00	820,000.00	1,018,400.00
应付账款	60.36	72.68	723.38	16.26
预收款项	343.46	343.46	419.46	492.64
应付职工薪酬	666.95	1,752.35	1,337.66	1,112.53
应交税费	67.45	4,126.57	88.67	274.62
一年内到期的非流动负债	-	-	-	10,000.00
其他应付款	536,065.81	491,375.76	988,910.83	1,008,038.01
其他流动负债	600,000.00			
流动负债合计	1,835,464.04	1,497,670.81	1,811,480.00	2,038,334.06
非流动负债：				
长期借款	359,470.00	255,682.00	163,615.00	136,315.00
应付债券	1,299,818.67	1,050,000.00	950,000.00	450,000.00
长期应付款	59,696.46	60,598.02	58,498.39	84,131.04
递延所得税负债	62,293.43	34,044.13	41,822.19	37,662.57
非流动负债合计	1,781,278.56	1,400,324.15	1,213,935.58	708,108.62
负债合计	3,616,742.60	2,897,994.96	3,025,415.58	2,746,442.68
所有者权益：				
实收资本（或股本）	399,881.00	399,881.00	399,881.00	399,881.00
资本公积	5,697,661.81	5,686,861.81	5,481,029.01	5,483,113.98
其他综合收益	85,679.40	101,901.34	125,235.51	112,756.67
盈余公积	79,893.31	79,893.31	65,979.53	56,173.95
未分配利润	410,997.64	374,864.35	334,352.33	265,288.15
所有者权益合计	6,674,113.17	6,643,401.80	6,406,477.38	6,317,213.75
负债和所有者权益总计	10,290,855.76	9,541,396.77	9,431,892.97	9,063,656.43

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	983.45	81,431.90	7,445.30	3,103.64
营业收入	983.45	81,431.90	7,445.30	3,103.64
二、营业总成本	39,778.91	50,939.54	50,053.08	117,616.77
营业成本	388.42	12,886.78	5,059.66	162.39
税金及附加	385.91	899.45	317.38	242.5
管理费用	2,819.73	5,031.86	5,124.35	3,997.51
研发费用	-	36.04	86.33	-
财务费用	36,184.86	32,085.41	39,465.37	113,214.37
加：投资收益（损失以“-”号填列）	103,506.50	108,642.58	145,962.33	121,050.43
其他收益	3.30	-	35.16	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	11.56	-5,326.47	-249.45
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	62.76
三、营业利润	64,714.34	139,146.50	98,063.25	6,350.62
加：营业外收入	-	7.82	0.51	4.77
减：营业外支出	0.88	16.55	8	308
四、利润总额	64,713.47	139,137.77	98,055.76	6,047.39
五、净利润	64,713.47	139,137.77	98,055.76	6,047.39

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	549.70	2,899.62	1,810.99	1,522.75
收到的税费返还	3.50			
收到其他与经营活动有关的现金	-1,622.86	3,453.95	4,905.41	11,267.49
经营活动现金流入小计	-1,069.66	6,353.57	6,716.40	12,790.24
购买商品、接受劳务支付的现金	-	7,514.30	5,208.60	6.73
支付给职工以及为职工支付的现金	2,718.71	2,476.05	2,468.81	1,947.36
支付的各项税费	6,552.84	2,759.93	1,697.47	949.24
支付其他与经营活动有关的现金	2,188.03	8,395.63	5,450.20	4,946.92
经营活动现金流出小计	11,459.59	21,145.91	14,825.07	7,850.24
经营活动产生的现金流量净额	-12,529.24	-14,792.34	-8,108.68	4,939.99
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	653,387.21	130,796.37	5,660.58	115,263.00
取得投资收益收到的现金	114,519.63	201,094.28	127,446.04	124,453.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.08	-	-	92.81
收到其他与投资活动有关的现金	312,603.00	822,108.30	357,767.00	309,422.42
投资活动现金流入小计	1,080,509.92	1,153,998.95	490,873.63	549,231.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	161.80	426	562.24	21,524.37
投资支付的现金	1,275,042.50	914,404.56	171,770.78	28,490.85
支付其他与投资活动有关的现金	340,991.03	1,093,129.94	518,707.03	796,485.04
投资活动现金流出小计	1,616,195.33	2,007,960.50	691,040.05	846,500.26
投资活动产生的现金流量净额	-535,685.41	-853,961.55	-200,166.43	-297,268.40
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	2,448,866.67	2,402,067.00	2,619,700.00	1,890,715.00

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	91,800.00	602,500.00	-	100,000.00
筹资活动现金流入小计	2,540,666.67	3,004,567.00	2,619,700.00	1,990,715.00
偿还债务支付的现金	1,797,000.00	2,030,000.00	2,319,578.00	1,356,125.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	79,036.21	164,732.23	83,805.36	73,797.70
支付其他与筹资活动有关的现金	30,438.80	463.41	22,829.38	3,092.00
筹资活动现金流出小计	1,906,475.01	2,195,195.63	2,426,212.74	1,433,014.86
筹资活动产生的现金流量净额	634,191.65	809,371.37	193,487.26	557,700.14
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	85,977.00	-59,382.52	-14,787.84	265,371.74
期初现金及现金等价物余额	253,927.78	313,310.30	328,098.14	62,726.40
六、期末现金及现金等价物余额	339,904.78	253,927.78	313,310.30	328,098.14

（二）财务数据和财务指标情况

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。

主要财务数据和财务指标				
项目	2021 年 1-9 月(末)	2020 年(末)	2019 年(末)	2018 年(末)
总资产（亿元）	1,760.83	1,641.05	1,492.01	1,396.60
总负债（亿元）	977.55	867.54	741.07	654.00
全部债务（亿元）	441.54	377.92	306.29	258.51
所有者权益（亿元）	783.27	773.52	750.94	742.60
营业总收入（亿元）	142.79	202.51	179.05	140.37
利润总额（亿元）	15.16	18.56	16.75	19.04
净利润（亿元）	10.70	13.45	12.83	11.95
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	8.95	7.04	8.52
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	8.48	10.06	9.15	7.9
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-22.92	16.25	-35.89	15.84
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-79.30	-53.09	3.93	0.38
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	40.12	57.94	56.43	1.19
流动比率	1.37	1.30	1.44	1.24
速动比率	0.71	0.69	0.79	0.74
资产负债率（%）	55.52%	52.86%	49.67%	46.83%
债务资本比率（%）	36.05%	32.82%	28.97%	25.82%
营业毛利率（%）	17.53%	12.49%	12.52%	20.78%
平均总资产回报率（%）	1.19%（年化）	1.67%	1.68%	2.06%

主要财务数据和财务指标				
项目	2021 年 1-9 月(末)	2020 年(末)	2019 年(末)	2018 年(末)
加权平均净资产收益率(%)	1.83%(年化)	1.76%	1.72%	1.62%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-	1.17%	0.94%	1.15%
EBITDA(亿元)	-	31.53	29.03	33.31
EBITDA 全部债务比(%)	-	8.34%	9.48%	12.88%
EBITDA 利息倍数	-	1.68	2.15	2.20
应收账款周转率	4.38(年化)	4.93	5.95	5.61
存货周转率	0.44(年化)	0.60	0.65	0.52
利息保障倍数	6.09(年化)	3.44	3.23	2.89
现金利息保障倍数	-0.33	1.95	-2.09	3.10
贷款偿还率(%)	100%	100%	100%	100%
利息偿付率(%)	100%	100%	100%	100%

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率(%)=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率(%)=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率=净利润/净资产平均余额；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；

（14）现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出；

（15）贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

（16）利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,159,655.04	6.59	1,815,930.56	11.07	1,556,522.47	10.43	1,349,720.34	9.66
交易性金融资产	1,462,735.01	8.31	263,978.36	1.61	207,700.00	1.39	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	130,326.40	0.79	109,266.50	0.73	160,304.76	1.15
应收票据	85.00	0.00	188.78	0.00	1,114.86	0.01	24.77	0.00
应收账款	392,816.69	2.23	463,146.45	2.82	350,601.67	2.35	245,350.93	1.76
预付款项	52,831.30	0.30	41,337.27	0.25	64,979.13	0.44	55,447.23	0.40
其他应收款	278,545.97	1.58	260,629.76	1.59	730,427.25	4.90	811,770.08	5.81
买入返售金融资产	-	-	259,544.30	1.58	130,305.00	0.87	19,780.00	0.14
存货	3,867,436.32	21.96	3,173,850.04	19.34	2,661,689.50	17.84	2,079,908.72	14.89
合同资产	620,470.09	3.52	280,935.00	1.71	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	13,693.91	0.08	12,275.83	0.07	17,930.03	0.12	46,723.28	0.33
其他流动资产	164,034.19	0.93	88,575.25	0.54	82,089.07	0.55	412,088.46	2.95
流动资产合计	8,012,303.51	45.50	6,790,718.00	41.38	5,912,625.49	39.63	5,181,118.58	37.10
发放贷款及垫款	6,581.25	0.04	7,312.50	0.04	8,238.75	0.06	7,556.25	0.05
其他债权投资	132,522.62	0.75	-	-	-	-	-	-
债权投资	300,959.50	1.71	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	2,063,225.89	12.57	2,011,489.67	13.48	2,215,116.81	15.86
持有至到期投资	-	-	400,000.00	2.44	400,000.00	2.68	405,295.00	2.90
长期应收款	1,628,667.84	9.25	1,794,371.61	10.93	2,429,527.32	16.28	1,794,098.09	12.85
长期股权投资	307,033.47	1.74	816,769.62	4.98	287,891.53	1.93	563,049.17	4.03
其他权益工具投资	2,305,299.11	13.09	2,125.37	0.01	2,185.80	0.01	-	-
其他非流动金融资产	48,151.44	0.27	28,500.00	0.17	8,000.00	0.05	-	-
投资性房地产	356,066.53	2.02	363,043.15	2.21	330,134.07	2.21	321,695.37	2.30
固定资产	3,246,670.26	18.44	3,167,216.15	19.30	2,872,122.08	19.25	2,900,908.18	20.77
在建工程	645,635.34	3.67	510,797.75	3.11	497,774.36	3.34	427,293.57	3.06
生产性生物资产	-	-	-	-	-	-	195.29	0.00
使用权资产	5,022.26	0.03	-	-	-	-	-	-
无形资产	77,705.90	0.44	62,738.94	0.38	37,376.37	0.25	38,751.24	0.28
商誉	6,856.04	0.04	6,856.04	0.04	6,856.04	0.05	6,856.04	0.05
长期待摊费用	14,413.60	0.08	14,717.43	0.09	14,690.73	0.10	16,441.37	0.12
递延所得税资产	96,062.34	0.55	79,841.89	0.49	76,941.13	0.52	72,428.07	0.52
其他非流动资产	418,299.04	2.38	302,298.26	1.84	24,225.21	0.16	15,178.30	0.11
非流动资产合计	9,595,946.54	54.50	9,619,814.60	58.62	9,007,453.06	60.37	8,784,862.74	62.90
资产总计	17,608,250.05	100.00	16,410,532.60	100.00	14,920,078.55	100.00	13,965,981.32	100.00

就资产结构而言，发行人总资产中流动资产占比较低，非流动资产占比较高，2018-2020 年末及 2021 年 9 月末发行人流动资产占比分别为 37.10%、39.63%、

41.38%和 45.50%，非流动资产占比分别为 62.90%、60.37%、58.62%和 54.50%，资产结构较为稳定。其中主要科目变化分析如下：

1、流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人流动资产规模分别为 5,181,118.58 万元、5,912,625.49 万元、6,790,718.00 万元和 8,012,303.51 万元，占总资产的比重分别达到 37.10%、39.63%、41.38%和 45.50%，主要由货币资金和存货构成，符合发行人所处行业特点。2021 年 9 月末，发行人货币资金和存货分别达到 1,159,655.04 万元和 3,867,436.32 万元，分别占发行人流动资产的 14.47%和 48.27%。

（1）货币资金

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的货币资金分别为 1,349,720.34 万元、1,556,522.47 万元、1,815,930.56 万元和 1,159,655.04 万元，占资产总计的比例分别为 9.66%、10.43%、11.07%和 6.59%。2019 年末，货币资金较 2018 年末增加 206,802.13 万元，增幅为 15.32%。2020 年末货币资金较 2019 年末增加 259,408.09 万元，增幅为 16.67%，货币资金余额逐年稳步上升。而 2021 年 9 月末，货币资金较 2020 年末降低 656,275.52 万元，降幅为 36.14%，主要系日常经营开支及项目投入导致银行存款大幅降低。

表：2018-2020 年末及 2021 年 9 月末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
库存现金	19.53	17.54	51.20	60.59
银行存款	1,124,157.34	1,750,777.37	1,532,789.81	817,896.66
其他货币资金	35,478.17	65,135.65	23,681.47	531,763.09
合计	1,159,655.04	1,815,930.56	1,556,522.47	1,349,720.34

表：报告期内公司受限货币资金情况

单位：万元

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
履约保证金	810.34	3,340.26	11,791.44	4,378.30
国有授权公房出售净房款	2,708.19	9,692.67	8,546.17	7,622.18
售房监管资金	39,993.54	-	-	21,165.74
中信建投证券冻结资金	551.32	551.32	551.32	551.32

项目	2021年9月末	2020年末	2019年末	2018年末
代建监管资金	100,675.79	171,730.89	120,172.53	148,574.84
过期账户冻结资金	-	-	-	145.18
投标保函保证金	3,397.33	8,129.06	3,801.80	337.84
诉讼冻结资金	10,005.21			
合计	158,141.72	193,444.20	144,863.27	182,775.40

截至 2021 年 9 月末，发行人受限货币资金中主要为代建监管资金。上述资产作为受到限制的银行存款列示。

（2）交易性金融资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司交易性金融资产分别为 0 万元、207,700.00 万元、263,978.36 万元和 1,462,735.01 万元。2021 年 9 月末较 2020 年末增加了 1,198,756.65 万元，增幅为 454.11%，主要是因为新增结构性存款和计划投资。

（3）应收账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应收账款分别为 245,350.93 万元、350,601.67 万元、463,146.45 万元和 392,816.69 万元，占各期末总资产之比分别为 1.76%、2.35%、2.82%和 2.23%。发行人应收账款主要是日常经营业务产生的应收款项。2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加了 112,544.78 万元，增幅为 32.10%，主要系日常经营基础设施业务产生的应收账款增长较多。2021 年 9 月末，发行人应收账款较 2020 年末减少了 70,329.76 万元，降幅为 15.19%。

表：发行人 2021 年 9 月末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元、%

账龄	2021年9月末		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例	
1年以内（含1年）	149,998.74	70.96	2,385.26
1-2年（含2年）	35,827.74	16.95	2,069.85
2-3年（含3年）	6,861.47	3.25	1,138.69
3年以上	18,693.80	8.84	8,644.51
合计	211,381.74	100.00	14,238.31

表：发行人 2021 年 9 月末及 2020 年度前五大应收账款情况

单位：万元、%

时间	序号	债务人名称	金额	是否关联方	款项性质	占应收账款余额的比重
2021 年 9 月末	1	上海市浦东新区川沙新镇人民政府	63,164.57	否	政府往来款	15.45
	2	周浦镇政府	51,253.93	否	服务费	12.54
	3	惠南镇人民政府	36,090.77	否	工程款	8.83
	4	上海浦东工程建设管理有限公司	25,660.04	是	工程款	6.28
	5	国网安徽省电力有限公司	23,413.24	否	电费	5.73
	合计		199,582.55			48.82
2020 年末	1	川沙新镇人民政府	73,164.57	否	未结算项目款	15.29
	2	周浦镇政府	51,084.61	否	政府往来款	10.68
	3	高桥镇人民政府	34,228.48	否	未结算项目款	7.15
	4	惠南镇人民政府	26,563.33	否	政府往来款	5.55
	5	上海浦东工程建设管理有限公司	24,943.26	是	未结算项目款	5.21
	合计		209,984.25			43.88

（4）预付款项

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人预付款项期末余额分别为 55,447.23 万元、64,979.13 万元、41,337.27 万元和 52,831.30 万元，主要系公司与供应商之间的工程款，在总资产中占比较小。其中，发行人 2019 年末预付款项余额较 2018 年末增加 9,531.90 万元，增幅为 17.19%，主要系公司与供应商之间的预付工程款增加；2020 年末预付款项余额较 2019 年末减少 23,641.86 万元，降幅为 36.38%，主要系公司与供应商之间的预付工程款收回；2021 年 9 月末预付款项余额较 2020 年末增加 11,494.03 万元，增幅为 27.81%。

（5）其他应收款（合计）

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款（合计）分别为 811,770.08 万元、730,427.25 万元、260,629.76 万元和 278,545.97 万元，发行人其他应收款（合计）明细科目包括其他应收款、应收利息和应收股利，主要为其他应收款。

表：公司近三年及一期其他应收款（合计）构成

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
应收股利	741.12	755.72	741.12	54.60
应收利息	8,628.44	9,493.35	6,280.85	14,379.80
其他应收款	269,176.40	250,380.68	723,405.27	797,335.68
合计	278,545.97	260,629.76	730,427.25	811,770.08

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收股利分别为 54.60 万元、741.12 万元、755.72 万元和 741.12 万元，2019 年末发行人应收股利较 2018 年增加了 686.52 万元，增幅为 1,257.36%，主要系新增上海南汇国家粮食储备库应收股利 686.52 万元。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人应收利息分别为 14,379.80 万元、6,280.85 万元、9,493.35 万元和 8,628.44 万元。2019 年末，发行人应收利息较 2018 年末减少 8,098.95 万元，降幅为 56.32%，主要系应收定期存款利息减少 8,483.75 万元。2020 年末，发行人应收利息较 2019 年末增加 3,212.50 万元，增幅为 51.15%，主要系应收定期存款利息增加 3,475.33 万元。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 797,335.68 万元、723,405.27 万元、250,380.68 万元和 269,176.40 万元。公司其他应收款主要由公司工程款项投入和其他单位等发生的往来款构成。2019 年末，公司其他应收款较 2018 年末减少 73,930.41 万元，降幅为 9.27%。2020 年末，公司其他应收款较 2019 年末减少 473,024.59 万元，降幅为 65.39%。2021 年 9 月末，公司其他应收款较 2020 年末增加 18,795.72 万元，增幅为 7.51%，主要系政府性暂收及往来款等增加。2021 年 9 月末，公司其他应收款金额前五名单位如下表所示：

表：公司 2021 年 9 月末其他应收款金额前五名单位

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	占其他应收款的比例	坏账准备	账龄	性质
上海南汇城乡建设开发投资总公司	129,675.83	48.18	-	1年以内	政府性往来款
上海周康房地产有限公司	15,038.00	5.59	-	1年以内	退回预付房源款
上海古春置业有限公司	7,707.76	2.86	-	3年以上	往来款
张桥指挥部	6,813.87	2.53	6,186.44	3年以上	历史遗留项目欠款
上海方地实业有限公司	6,227.70	2.31	-	2-3年，3年以上	关联方往来
合计	165,463.16	61.47	6,186.44		

表：公司 2021 年 9 月末其他应收款金额前五名单位（续表）

债务人名称	类型	形成原因	回款情况及回款计划
上海南汇城乡建设开发投资总公司	往来款	政府统筹安排专项款	76,199.00万元已取得回款，待政府出具相关文件后可以核销账目，预计2025年前完成款项核销及回款
上海周康房地产有限公司	政府性暂收及往来款	应退房源款	按照约定还款
上海古春置业有限公司	往来款	对权益法被投资单位的资金支持	待古春公司完成政府审计和回购价款补充结算后偿还
张桥指挥部	往来款	合作方之间产生纠纷，公司代垫指挥部后续发生的费用	2020年合作方之间纠纷案终审判定，等待诉讼执行
上海方地实业有限公司	关联方往来	考虑对方资金需求和后续贷款要求，暂时给予股东的往来款项	暂无还款计划，根据对方资金安排

表：2021 年 9 月末发行人按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款账龄结构

单位：万元、%

账龄	账面金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	7,055.45	55.41	95.89
1 至 2 年（含 2 年）	684.12	37.61	62.39
2 至 3 年（含 3 年）	1,271.58	3.24	192.42
3 年以上	1,336.71	3.74	744.46
合计	10,347.87	100.00	1,095.16

（6）存货

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司存货分别为 2,079,908.72 万元、2,661,689.50 万元、3,173,850.04 万元和 3,867,436.32 万元，占各期末总资产之比分别为 14.89%、17.84%、19.34%和 21.96%，呈上升趋势。由于公司主要从事基础设施建设，承揽了较多的施工项目，建设周期较长，同时公司下属主营房地产的子公司也存在生产开发周期较长的特点，因此公司存货余额较大。2019 年末，公司存货较 2018 年末增加 581,780.78 万元，增幅为 27.97%，主要系房产项目投入增加。2020 年末，公司存货较 2019 年末增加 512,160.54 万元，增幅为 19.24%，主要原因系公司项目施工量增加。2021 年 9 月末，公司存货较 2020 年末增加 693,586.28 万元，增幅为 21.85%，主要原因系房产项目投入增加。公司 2020 年末和 2021 年 9 月末存货明细如下：

表：截至 2020 年末和 2021 年 9 月末发行人存货明细

单位：万元

项目	2021年9月末			2020年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	7,759.92	5.97	7,753.95	5,869.88	94.00	5,775.88
自制半成品及在产品	3,402,998.60	-	3,402,998.60	2,858,688.40	106.20	2,858,582.20
其中：已完工未结算工程	44,734.35	-	44,734.35	38,740.67	-	38,740.67
在建房地产开发产品	3,358,264.25	-	3,358,264.25	2,819,947.73	106.20	2,819,841.53
库存商品（产成品）	240,742.58	9,953.85	230,788.73	62,348.43	11,415.03	50,933.39
其中：已完工房地产开发产品	232,979.82	9,944.80	223,035.02	56,070.44	11,415.03	44,655.41
周转材料	2,936.57	-	2,936.57	3,276.92	-	3,276.92
消耗性生物资产	863.75	-	863.75	793.53	-	793.53
合同履约成本	204,387.48	-	204,387.48	6,862.99	-	6,862.99
其他	17,707.24	-	17,707.24	247,634.17	9.05	247,625.12
其中：尚未开发的土地储备	13,957.31	-	13,957.31	245,180.26	-	245,180.26
合计	3,877,396.14	9,959.82	3,867,436.32	3,185,474.32	11,624.28	3,173,850.04

表：2021 年 9 月末发行人主要的在建房地产开发产品明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
1	林克司区域环境突击整治绿化项目	252.78	-	252.78
2	合庆南社区规划	65.18	-	65.18
3	川杨河项目	44,674.66	-	44,674.66
4	DK000-001 唐镇东风	3,511.24	-	3,511.24
5	三甲港项目	92,155.95	-	92,155.95
6	HX1003 绿波大堤达标工程	612.53	-	612.53
7	古钟园地块	0.04	-	0.04
8	公元三村三期	52,822.27	-	52,822.27
9	繁荣安居小区	11.03	-	11.03
10	浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住宅项目	128,771.26	-	128,771.26
11	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 02-06 地块租赁住房项目	49,863.31	-	49,863.31
12	周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 09-01 地块租赁住房项目	54,825.94	-	54,825.94
13	浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 E09C-03 地块租赁住房项目	26,699.30	-	26,699.30
14	国际医学园区 PDP0-1501 单元 44A-06 地块项目	46,328.94	-	46,328.94

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
15	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 05-01 地块项目	53,972.10	-	53,972.10
16	浦东新区惠南镇东城区中单元 A4-3 地块项目	3.02	-	3.02
17	国际医学园区 PDP0-1501 单元 19-07 地块项目	36,067.04	-	36,067.04
18	浦东南路 1594 号地块	674.59	-	674.59
19	菏泽路 785 弄 100 号	1,994.55	-	1,994.55
20	浦兴街道 23 街坊 7 丘	145.53	-	145.53
21	印家花园	85.41	-	85.41
22	江苏如东项目三期	933.87	-	933.87
23	胡家木桥	1,954.24	-	1,954.24
24	机场镇 27 街坊 5/1 丘	505.94	-	505.94
25	27649-0004 浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 04-01、04-04 地块项目(浦荟铭庭)	497,797.11	-	497,797.11
26	6536X-0002 心圆迪斯尼配套房项目	1.86	-	1.86
27	6536X-0005 川沙新镇六灶 02-01 地块征收安置房项目	53,810.72	-	53,810.72
28	6536X-0006 川沙新镇六灶 07-01 地块征收安置房项目	51,702.82	-	51,702.82
29	6536X-0008A01-02B 地块项目	53,714.12	-	53,714.12
30	6536X-0009A01-02C 地块项目	43,025.50	-	43,025.50
31	6536X-0010D06B-08 地块项目	63,999.00	-	63,999.00
32	2490T-0001 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 09-01 地块征收安置房项目	26,285.18	-	26,285.18
33	2490T-0002 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 11-01 地块征收安置房项目	23,482.54	-	23,482.54
34	2490T-0003 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 05-01 地块征收安置房项目	27,441.13	-	27,441.13
35	2490T-0004 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 07-01 地块征收安置房项目	13,528.18	-	13,528.18
36	金桥上盖一期	167,709.77	-	167,709.77
37	二期大平板	273,745.97	-	273,745.97
38	工程项目:83383-0003-01E23-4/E24-1 地块	93,087.78	-	93,087.78

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
39	工程项目:83383-0003-02、83383-0003-036 号楼（酒店）	9,850.01	-	9,850.01
40	工程项目:83383-0003-02、83383-003-03（住宅）	28,624.09	-	28,624.09
41	工程项目:83383-0004 黄浦江沿岸 E8E10 单元 E19-1 地块工程	8,660.08	-	8,660.08
42	工程项目:83383-0005 歇浦路项目	41,653.17	-	41,653.17
43	周浦镇西社区 PDPO-1001 单元南块 07-01 地块项目	3,158.37	-	3,158.37
44	惠南 06-01 地块	1,508.61	-	1,508.61
45	惠南镇东南社区 06-01 地块动迁安置房项目	65,427.30	-	65,427.30
46	南汇工业园区 F2-17 地块	103.30	-	103.30
47	惠南镇东南社区 16-05 地块征收安置房项目	889.20	-	889.20
48	新场镇 PDS2-0102 单元控制性详细规划 C 街坊 C-06a 地块征收安置房项目	41,299.09	-	41,299.09
49	惠南 17-12B-01 地块	8.49	-	8.49
50	南汇工业园区 F2-11 地块	6.42	-	6.42
51	南汇工业园区 F2-21 地块	11.79	-	11.79
52	南汇工业园区 17-12-15 地块（控规变动-非动迁安置房）	2.83	-	2.83
53	周浦镇西社区 PDPO-1001 单元南块 06-04 地块征收安置房项目	17,584.35	-	17,584.35
54	唐镇“城中村”改造项目二级分摊成本	1,761.59	-	1,761.59
55	唐镇“城中村”虹昌路等 5 条道路新建工程	10,521.82	-	10,521.82
56	二级开发公建公交站成本	0.54	-	0.54
57	二级开发河道工程成本	517.93	-	517.93
58	唐镇 PDPO-0403 单元 W14-01 地块配套小学新建工程	54.73	-	54.73
59	唐镇 PDPO-0403 单元 W19-01 地块配套初中	119.54	-	119.54
60	唐镇 PDPO-0403 单元 W09-06 地块普通商品房项目	193,043.35	-	193,043.35
61	唐镇 PDPO-0403 单元 W15-01 地块普通商品房项目	138,934.51	-	138,934.51
62	工程项目:YQ7L-002 川沙新镇六灶 01-02 地块征收安置房项目	46,740.93	-	46,740.93

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
63	工程项目:YQ7L-003 川沙新镇六灶 01-03 地块征收安置房项目	39,958.49	-	39,958.49
64	工程项目:YQ7L-004 川沙新镇六灶 05-06 地块征收安置房项目	33,127.09	-	33,127.09
65	浦东新区合庆镇征收安置房项目	87,101.86	-	87,101.86
66	浦东新区川沙新市镇城东社区征收安置房项目	20,569.64	-	20,569.64
67	上海市保障性住房三林基地 3 号地块 C1-3 地块	25,865.03	-	25,865.03
68	三林外墙维修	2,026.95	-	2,026.95
69	唐镇新市镇 D-04-10B 项目	31,988.59	-	31,988.59
70	惠南镇安置房项目	142,911.65	-	142,911.65
71	工程项目:36566-01-0002 惠南镇东城区 A12-4 地块普通商品房项目（盛世荟庭）	7,613.81	-	7,613.81
72	工程项目:3DT6Q-004 项目	153,394.38	-	153,394.38
73	工程项目:3DT6Q-006 项目	63.79	-	63.79
74	工程项目:3DT6Q-007 项目	200,870.95	-	200,870.95
75	浦建集团三林基地 4 号（C5-1）地块	5,343.55	-	5,343.55
合计		3,347,580.25		3,347,580.25

表：2021 年 9 月末发行人尚未开发的土地储备明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面余额	跌价准备	账面价值
1	931地块	179,247.99		179,247.99
2	浦发领秀城三期	1,452.78	-	1,452.78
3	荷花池地块	4,420.66		4,420.66
4	新华路地块	4,386.66		4,386.66
5	繁荣安居三期	3,678.59		3,678.59
合计	-	193,186.68		193,186.68

（7）合同资产

2020 年末和 2021 年 9 月末，公司合同资产科目余额 280,935.00 万元和 620,470.09 万元，占当期总资产比例的 1.71%和 3.52%，主要为集团所属施工企业已建设但未结算的施工存货。由于 2020 年上市公司实施新会计准则，该数额从存货科目调整列示至合同资产科目。

（8）一年内到期的非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司一年内到期的非流动资产分别 46,723.28 万元、17,930.03 万元、12,275.83 万元和 13,693.91 万元。公司一年内到期的非流动资产全部由公司一年内到期的基础设施项目投资构成。2019 年末，一年内到期的非流动资产较 2018 年末减少 28,793.25 万元，降幅为 61.63%；2020 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2019 年末减少 5,654.20 万元，降幅为 31.53%，均系集团所属企业结转次年项目成本减少所致。2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动资产较 2020 年末增加 1,418.08 万元，增幅为 11.55%。

（9）其他流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他流动资产分别为 412,088.46 万元、82,089.07 万元、88,575.25 万元和 164,034.19 万元。2019 年末，公司其他流动资产较 2018 年末减少 329,999.39 万元，降幅为 80.08%，主要系浦东建设 2018 年末其他流动资产中含有结构性存款 36.30 亿，2019 年集团部分所属企业首次执行新金融工具准则，将持有的不保证享有固定收益的理财产品，原在“其他流动资产-结构性存款”中列示的，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，并在交易性金融资产列示，以及浦房集团下属部分房产公司的预缴率下降致使预缴税费的减少等原因。2021 年 9 月底，公司其他流动资产较 2020 年末增加 75,458.94 万元，增幅为 85.19%，主要系预缴税费整体增加的原因。

表：2021 年 9 月末发行人其他流动资产明细表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	851,692,630.48	593,374,277.80
预缴税金	772,311,473.62	292,378,215.34
销售佣金	16,337,811.68	-
合计	1,640,341,915.78	885,752,493.14

2、非流动资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人非流动资产规模分别为 8,784,862.74 万元、9,007,453.06 万元、9,619,814.60 万元和 9,595,946.54 万元，占总资产的比重分别达到 62.90%、60.37%、58.62%和 54.50%。2020 年末，发行人非流动资产主要由可供出售金融资产、长期应收款和固定资产构成，固定资产、可供出售金

融资产和长期应收款分别达到 3,167,216.15 万元、2,063,225.89 万元和 1,794,371.61 万元，分别占发行人非流动资产的 32.92%、21.45%和 18.65%。2021 年 9 月末，发行人固定资产、其他权益工具投资和长期应收款占比较重，分别占非流动资产的 33.83%、24.02%和 16.97%。

（1）可供出售金融资产

2018-2020 年末，公司可供出售的金融资产分别为 2,215,116.81 万元、2,011,489.67 万元和 2,063,225.89 万元。2019 年末，公司可供出售金融资产余额较 2018 年末减少 203,627.14 万元，降幅为 9.19%，变化不大。2020 年末，公司可供出售金融资产较 2019 年末增加 51,736.22 万元，增幅为 2.57%，变化不大。2021 年因首次执行新金融工具准则，对属于非交易性权益工具，原在“可供出售金融资产”中列示的，分类调整至“其他权益工具投资”、“债权投资”中列示。

表：2020 年末公司可供出售金融资产明细表

单位：万元

项目	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	334,271.33	-	334,271.33
可供出售权益工具	1,752,280.91	23,326.34	1,728,954.56
其中：按公允价值计量	174,108.48	-	174,108.48
按成本计量	1,578,172.43	23,326.34	1,554,846.09
合计	2,086,552.24	23,326.34	2,063,225.89

表：公司 2020 年末按成本计量的可供出售金融资产前五大项目

单位：万元

项目名称	账面余额
上海南汇城乡建设开发投资总公司	810,898.48
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	367,267.88
上海浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	294,040.53
上海浦东现代有轨交通有限公司	27,659.25
上海平板玻璃厂	13,207.35
合计	1,513,073.49

（2）长期应收款

公司长期应收款主要由建设期基础设施项目款项、回购期基础设施项目款项和少量其他项目款项构成。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人长期应收款分别为 1,794,098.09 万元、2,429,527.32 万元、1,794,371.61 万元和 1,628,667.84 万元，分别占同期资产总额的 12.85%、16.28%、10.93%和 9.25%。2019 年末，

公司长期应收款较 2018 年末增加 635,429.23 万元，增幅为 35.42%，主要系项目投入增加；2020 年末，公司长期应收款较 2019 年末减少 635,155.71 万元，降幅为 26.14%，主要系项目款项收回。2021 年 9 月末，公司长期应收款较 2020 年末减少 165,703.77 万元，降幅为 9.23%。

账龄结构方面，公司各主要单一项目的账龄结构偏长，并以 5 年期（含 5 年）以上账龄为主，系公司承接的基础设施项目主要为上海市政公建配套项目，具有工程建设周期较长、建设所需资金规模较大等特点。由于合同签订方均为资质良好、信用等级较高的政府单位或其代理公司，因此公司未对长期应收账款计提大额坏账准备。

另一方面，公司通过与各单一基础设施项目回购方签订了多份长期应收还款合同，且经办流程合法合规。公司通过上述合同签订方式，对基础设施项目的整体还款总额进行了分批次切割，以保障公司的还款速度和压缩公司资金的被占用时间。且合同签订方均为资质良好、信用等级较高的政府单位或其代理公司，公司长期应收款出现坏账的概率极低。相关政府单位及其代理公司将会严格按照合同约定进行具体回款安排。

表：公司 2021 年 9 月末长期应收款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账面价值
建设期项目	252,652.74		252,652.74
回购期项目	150,487.38		150,487.38
其他	1,303,357.84	77,830.11	1,225,527.72
合计	1,706,497.95	77,830.11	1,628,667.84

表：公司 2021 年 9 月末长期应收账款金额前五大项目

单位：万元、%

项目名称	账面余额	占长期应 收款余额 的比例	坏账 准备	账龄	性质
北蔡三林“城中村”改造项目	853,178.56	50.00	-	3 年以上	土地一级开发工程款
唐镇城中村土地一级开发	373,857.32	21.91	-	3 年以上	土地一级开发工程款
BJMBX-0001 杭浦高速海盐互通及连接线工程项目	48,722.99	2.86	-	1 年以上	回购期
上海浦发工程建设管理有限公司	48,199.54	2.82	-	3 年以上	政府往来

项目名称	账面余额	占长期应 收款余额 的比例	坏账 准备	账龄	性质
生态开发捆绑用地项目	32,891.67	1.93	-	1 年以内	政府往来
合计	1,356,850.08	79.51			

表：公司 2021 年 9 月末长期应收账款金额前五大项目（续表）

项目名称	类型	形成原因	回款情况及回款计划
北蔡三林“城中村”改造项目	土地一级开发工程款	城中村改造项目/政府代建项目	根据土地出让节奏逐步回款
唐镇城中村土地一级开发	土地一级开发工程款	城中村改造项目/政府代建项目	根据土地出让节奏逐步回款
工程项目：BJMBX-0001 杭浦高速海盐互通及连接线工程项目	回购期	杭浦高速海盐互通及连接线工程款	
上海浦发工程建设管理有限公司	政府往来	工程款项	
生态开发捆绑用地项目	政府往来	开发用地项目	

（3）长期股权投资

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期股权投资分别为 563,049.17 万元、287,891.53 万元、816,769.62 万元和 307,033.47 万元，占公司各期末总资产比例分别为 4.03%、1.93%、4.98%和 1.74%，主要包括对合营企业投资和对联营企业投资。2019 年末，公司长期股权投资期末余额较 2018 年末减少 275,157.64 万元，降幅为 48.87%，主要系联营企业上海浦东轨道交通投资开发（集团）有限公司 367,267.88 万元调整至可供出售金融资产；2020 年末，公司长期股权投资较 2019 年末增加 528,878.09 万元，增幅为 183.71%，主要系对上海浦惠投资有限公司追加投资 500,000.00 万元；2021 年 9 月末，公司长期股权投资较 2020 年末减少 509,736.15 万元，降幅为 62.41%，主要系根据《关于印发修订<企业会计准则第 37 号——金融工具列报>的通知》（财会[2017]14 号）的规定，将原计长投上海浦惠投资有限公司调整到其他权益投资。

（4）投资性房地产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 321,695.37 万元、330,134.07 万元、363,043.15 万元和 356,066.53 万元，占各期末总资产比例分别为 2.30%、2.21%、2.21%和 2.02%，各年度变化不大。

（5）固定资产

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人固定资产金额分别为 2,900,908.18 万元、2,872,122.08 万元、3,167,216.15 万元和 3,246,670.26 万元，占各期末总资产

产比例分别为 20.77%、19.25%、19.30%和 18.44%。公司固定资产主要为市政资产、房屋及建筑物以及机器设备，报告期内总体保持稳定。

表：发行人 2020 年末及 2021 年 9 月末固定资产净额明细表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	218,387.78	6.73	186,224.01	5.88
机器设备	193,190.27	5.95	143,585.40	4.53
运输工具	13,217.12	0.41	15,673.49	0.49
电子及办公设备	3,272.97	0.10	3,477.17	0.11
市政资产	2,739,903.77	84.39	2,739,903.77	86.51
国有授权房产	77,587.90	2.39	77,587.90	2.45
其他	1,068.18	0.03	720.69	0.02
合计	3,246,628.00	100.00	3,167,172.44	100.00

注：不含固定资产清理

表：截至 2021 年 9 月末发行人市政资产明细表

单位：万元

项目名称	金额
川沙路（上川路-八灶港）	25,510.00
五洲大道（浦东北路-外环线）	179,650.00
金海路（杨高路-川南奉公路）	20,356.00
龙东大道（申江路-远东大道）	53,632.00
上南路改建	99,000.00
内环线改造	101,000.00
锦绣路（罗山路-芳甸路）	8,811.44
川南奉公路（东靖路-胜利路）	56,518.25
罗山路（龙东大道-S20）快速化改建工程	71,810.00
高科西路（沪南路-罗山路）	36,700.00
东西通道浦东段	300,000.00
上南路（A20-区界）道路	24,471.00
川周公路（华东路-河滨路）改建工程	10,360.00
东靖路（申江路-华东路）道路	20,160.00
东靖路（华东路-川南奉公路）道路	12,338.89
芦恒路（区界-林海公路）道路改建工程	46,527.11
秀浦路（S3-申江路改建工程）	10,559.00
迪士尼主题乐园西入口大道新建工程	1,693.00
迪士尼乐园西入口公共交通枢纽（PTH）新建	5,434.00
S2 公路（S1-S32）新建辅道	29,202.00
申江路（中环线-S2）高架专用道工程	58,132.00
远东大道	146,537.09
南干线	224,621.12
川南奉公路（远航路—施新路）	4,437.28
川南奉公路（迎宾大道—胜利路）	27,658.00

项目名称	金额
川南奉公路（胜利路—东靖路）改建	16,726.00
川南奉公路（远航路—闻居路）改建	3,397.00
华东路（五洲大道—上川路）（华夏东路—A1 公路）	57,971.00
华东路（华夏东路—A1 公路）	25,800.00
华东路（龙东大道—滨州路）	8,316.75
华东路（滨州路—华夏东路）	16,546.00
华东路（秦家港路—上川路）	8,003.60
滨洲路（唐陆路—华东路）	17,745.00
华夏东路（妙境路—川沙路）改建	1,011.17
南六公路（浦东段）	1,737.00
晨阳路（凌空路—川南奉公路）	7,421.85
浦兴路（港城路—规划外环线）	784.00
浦东北路（五莲路—五洲大道）	19,719.00
江东路（港城路—外环线浦东北路立交）	4,412.00
申江路（巨峰路—五洲大道）（不含前期费用）	9,439.42
申江路（巨峰路—五洲大道）前期费用	7,213.07
云间路（金沪路—申江路）	3,784.00
云间路（罗山路—金桥路）	25,000.00
航津路（杨高北路—富特北路东侧卡口）拓宽改建	1,760.00
航津路（富特北路—外环线）改建	7,908.00
航津路（外环线—华东路）	1,373.00
航津路三期	800.00
东陆路（浦兴路—杨高北路）	11,895.78
东陆路（浦兴路—莱阳路）辟建	724.18
东陆路（浦东北路—莱阳路）	815.52
东陆路（金海路—川桥路）改扩建	4,364.00
洲海路（外环线—新园路）	1,022.00
洲海路（华东路—外高桥船厂）	2,068.50
洲海路（外环线—保税区）	12,226.38
洲海路（环东路—华东路）大修	920.38
洲海路（浦东北路—杨高北路）	6,553.00
阳光路（华夏东路—三灶港）改扩建	1,094.53
川沙路（龙东大道—金海路）改建	18,661.66
远航路（凌空路—川南奉公路）	3,100.00
张江路（高科路—龙东大道）改建	5,333.00
高科路（罗山路—金张路）	12,226.61
高科路（张江路—外环线）前期费用	9,822.48
杨高路（金海路—环东一大道）改造	23,980.00
杨高路（成山路—外高桥 5 号门）改造	11,055.83
杨高路—浦建路立交	7,956.88
金杨路延伸段（金桥路—平度路）	2,711.00
平度路（长岛路—胶东路）	1,548.25
浦川路（顾唐路—川沙路）	4,950.00
东明路（东方路—博文路）	1,779.00
张杨路（东方路—五莲路）改造	3,975.76
杨高路（环南一大道—龙阳路立交）改造工程	12,298.00
“井字形”通道浦东配套道路改造工程	2,030.00
公交港湾站改建工程	525.11

项目名称	金额
高清路（长清路—上南路）	4,042.05
东方路（浦东南路—龙阳路）改建	4,000.00
东方路—张扬路下立交	21,244.75
成山路（长青路—杨高南路）拓建	5,702.00
长清路（成山路—杨思路）扩建	6,411.00
云台路（雪野路—浦东南路）改扩建	293.00
塘桥路（浦明路—浦东南路）、浦建路（浦东南路—环龙路） 改扩建	4,079.00
高科西路—云莲路人行天桥	600.00
外高桥港区五期港外市政配套道路	20,518.00
外高桥港区五期港外市政配套道路二期	24,901.00
顾唐路（金海路—红星路）	3,993.00
科苑路（张衡路—李四光路）	3,900.00
科苑路（张衡路—高科路）	3,358.39
张衡路（科苑路—哥白尼路）	4,327.69
高科东路（A30 跨线桥—沙甲河东）	4,093.00
唐龙路（顾唐路—华东路）	2,360.00
林克司纬一路（沙甲河东—人民塘路）	1,203.82
永泰路（三鲁路—上南路）	2,970.00
博山路（苗圃路—崮山路）	1,528.00
北洋泾路（博山路—浦东大道）辟建	2,189.00
龙东大道拓宽改建、远东大道（龙东大道—浦东新区界河）	84,800.00
沪南公路等 30 项道路建设前期费及部分工程费	50,126.18
金科路（龙东大道—张家浜）	5,754.00
金科路（郭守敬路—高科路）	2,088.00
张东路（龙东大道—祖冲之路）	4,322.05
杨高路延长线（杨高支路—外环线）	24,500.00
春晖路（浦兴路口）辟建	820.88
巨峰路（申江路—上川路）	27,573.00
三鲁路（环南一大道—区界）改建	8,882.93
南码头路（东方路—博文路）	2,623.46
博文路（锦绣路—沪南路）	7,848.34
港华路（物流园区—浦兴路）扩建	1,106.78
灵山路（源深路—桃林路）辟建	923.41
白杨路（龙阳路—车站北路）辟建	465.38
浦星公路（外环线—区界）改建	2,011.21
新德路（曹家沟—华夏三路）	2,079.39
浦明路（张扬路—浦电路）辟建	1,744.31
张杨路（东方路—五莲路）改造	3,975.76
上川路拓宽	10,598.00
上川路新改建	11,388.00
华夏西路（一期）	878.00
华洲路和共平路修筑工程	11,660.00
卢浦大桥浦东接线道路改造	3,129.44
张家浜东段（金桥路—随塘河）河道护栏建设工程	162.30
川沙 3 号泵站改造项目	353.70
川沙 1 号污水泵站改造工程	274.35
外高桥泵闸综合改造工程	1,183.94

项目名称	金额
江镇工业区污水干管及泵站工程	1,377.42
张家浜(顾唐路-华东路)河道拓宽工程	1,004.74
三八河（张家浜—钱家宅桥）河道整治工程	310.90
2006 年度咸塘港河道综合整治工程	3,566.81
川沙 2 号污水泵站改造工程	247.28
云莲雨水泵站截流工程	381.28
张江集镇 1#、2#（合建）雨水泵站工程	5,539.90
川沙 6#、7#污水泵站及管道改造工程	1,070.41
施湾、江镇雨水泵站旱流污水截流工程	507.91
东陆路、小陆家嘴雨水泵站旱流污水截流工程	897.57
金桥 2#雨水泵站旱流污水截流工程	458.26
龙阳路雨水泵站污水截流及杨高南路污水干管工程	848.08
上海船厂雨水泵站工程	3,670.53
金杨雨水泵站旱流污水截流工程	1,138.53
黄潼港河道整治工程	3,360.73
金桥 4 号雨水泵站电器设备改造	308.22
金桥 1 号、2 号污水泵站改造工程	482.44
金桥 1#、3#、4#与水泵站旱流污水截流工程	1,386.58
杨思港河道整治工程	1,134.70
曹家沟（龙东大道—唐镇）河道整治项目	4,686.31
新开河（吕家浜——川杨河）河道整治	1,183.12
香楠、泾牛、丹桂、三林雨水泵站旱柳污水截流	1,398.74
汤家浜（博文路—上海住宅五金钢窗厂）河道整治工程	116.80
三林北港（上南路-杨高南路）河道整治工程	2,808.60
金科路、浦三路、双桥路雨水泵站旱流污水截流工程	906.61
西中汾泾（板泉路-华夏西路）河道整治工程	1,193.29
曹家沟（规划巨峰路—赵家沟）河道整治工程	2,599.86
咸塘港（川杨河—华夏西路）河道整治工程	2,468.80
西新港河道整治工程竣工决算	1,708.03
张江园区五条市政道路上水燃气排管	6,050.06
上浦路（济阳路—杨思港）雨污水管道改造	1,345.01
小陆家嘴地区污水系统改造	1,418.39
浦东北路道路、雨水管改建工程	3,700.00
博兴路、莱阳路道路及雨污水排管前期费用	954.31
军民圩海塘 200 年一遇达标加固	654.95
向阳圩海塘 200 年一遇达标	362.64
931 海塘 200 年一遇达标	1,518.76
三岔港苗圃大堤 200 年一遇达标	694.33
凌翼围堤 200 年一遇达标	453.95
炮台浜、竹园污水排放口南测、三甲港两侧海塘 200 年一遇达标	564.39
三八河北段（联洋居住区段）河道整治	1,695.67
三八河北段（洋泾水闸—杨高中路）综合整治	5,791.41
白莲泾（套闸—严桥中心河、干部学院段）河道整治	2,164.05
马家浜（杨高路—川桥路）河道整治	1,000.73
马家浜（西沟水闸—浦东路桥）综合整治	1,026.36
马家浜（川杨河至奚家浜）综合整治	1,044.66
三林北港（西新港—上南路）综合整治	988.27

项目名称	金额
杨思雨水泵站	3,979.00
杨思东块雨水泵站	3,554.00
居家桥雨水泵站改造	531.19
上南路污水泵站	942.00
外高桥 3 号污水泵站改造	466.09
川沙 4 号、5 号污水泵站及管道改造	2,758.77
九段沙简易码头	1,092.00
浦东运河南段（川杨河—石家宅）航道扩能疏浚	1,321.30
中环线东段	217,302.00
水利	51,156.64
合计	2,739,903.78

发行人截止 2021 年 9 月末持有的公益性资产由市政资产与国有授权房产构成，合计金额为 2,817,491.69 万元。

（6）在建工程

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人在建工程分别为 427,293.57 万元、497,774.36 万元、510,797.75 万元和 645,635.34 万元，占当期总资产比例分别为 3.06%、3.34%、3.11%和 3.67%。发行人在建工程主要包括在建环保项目，生态项目等。2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加 70,480.79 万元，增幅为 16.49%。2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加 13,023.39 万元，增幅为 2.62%，变动较小。2021 年 9 月末，发行人在建工程较 2020 年末增加 134,837.59 万元，增幅为 26.40%，主要系新增环城绿带开天窗补绿工程、滨江森林公园二期工程等项目导致。

表：截至 2021 年 9 月末发行人重要在建工程项目情况表

单位：万元、%

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	累计投入占预算比例	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
浦东新区2005年生态专项工程	122,400.00	122,400.00	-		122,400.00	100.00			资产注入
浦东新区环城绿带开天窗补绿工程	210,000.00	210,000.00	-		210,000.00	100.00			自有资金
林克司西区绿地项目	-	43,903.64	803.79		44,707.43				
龙耀路隧道项目	47,759.27	12,607.74	134.19		12,741.93	26.68	937.60		关联方借款

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	累计投入占预算比例	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
浦东新区海滨资源再利用中心项目	283,695.00	41,140.10	15,767.73		56,907.83	20.06	1,069.16	481.41	委贷借款，财政拨款
环城绿带开天窗补绿工程		-	139,300.00		139,300.00				财力资金拨款
滨江森林公园二期工程		-	55,000.00		55,000.00				财力资金拨款
合计		430,051.47	211,005.72	-	641,057.19	246.74	2,006.76	481.41	-

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	236,910.00	2.42	740,000.00	8.53	380,000.00	5.13	838,400.00	12.82
吸收存款及同业存放	517,197.38	5.29	714,931.50	8.24	545,144.45	7.36	637,308.86	9.74
应付票据及应付账款	1,507,508.17	15.42	1,150,775.20	13.26	1,011,674.73	13.65	635,691.56	9.72
预收款项	6,910.68	0.07	1,172,527.29	13.52	713,900.52	9.63	631,909.70	9.66
合同负债	1,461,596.96	14.95	86,158.21	0.99	-	-	-	-
应付职工薪酬	27,081.51	0.28	33,072.92	0.38	20,425.31	0.28	16,980.14	0.26
应交税费	54,996.16	0.56	54,996.50	0.63	55,447.69	0.75	44,527.88	0.68
其他应付款	944,281.76	9.66	944,729.00	10.89	1,376,184.45	18.57	1,297,879.92	19.85
一年内到期的非流动负债	306,734.48	3.14	320,509.48	3.69	6,760.00	0.09	57,821.61	0.88
其他流动负债	776,452.90	7.94	22,631.83	0.26	10,058.60	0.14	4,001.80	0.06
流动负债合计	5,839,669.99	59.74	5,240,331.94	60.40	4,119,595.74	55.59	4,164,521.45	63.68
长期借款	1,460,257.37	14.94	1,330,635.84	15.34	1,610,282.69	21.73	1,126,195.00	17.22
应付债券	1,805,623.36	18.47	1,375,737.58	15.86	1,059,887.32	14.30	559,809.30	8.56
租赁负债	4,486.48	0.05	-	-	-	-	-	-
长期应付款	472,611.07	4.83	576,053.87	6.64	452,054.69	6.10	510,870.53	7.81
长期应付职工薪酬	175.39	0.00	-	-	-	-	5,447.49	0.08
预计负债	100,201.82	1.03	85,412.28	0.98	111,789.76	1.51	117,341.41	1.79
递延收益	10,827.51	0.11	10,180.29	0.12	6,662.69	0.09	7,592.56	0.12
递延所得税负债	68,181.58	0.70	44,010.33	0.51	50,430.87	0.68	48,204.49	0.74
其他非流动负债	13,498.09	0.14	13,014.86	0.15	-	-	-	-
非流动负债合计	3,935,862.68	40.26	3,435,045.06	39.60	3,291,108.02	44.41	2,375,460.78	36.32
负债合计	9,775,532.67	100.00	8,675,377.00	100.00	7,410,703.76	100.00	6,539,982.23	100.00

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人负债合计分别为 6,539,982.24 万元、7,410,703.77 万元、8,675,377.00 万元和 9,775,532.67 万元，随着发行人业务规模的不断扩大，负债总额也逐年增加，其中流动负债占比较大。

近三年及一期，发行人流动负债在负债总额中的占比分别为 63.68%、55.59%、60.40%、59.74%，主要由应付账款、其他应付款和短期借款组成；发行人非流动负债在负债总额中的占比分别为 36.32%、44.41%、39.60%和 40.26%，主要由长期借款和应付债券组成。

1、流动负债

发行人流动负债主要包括应付账款、合同负债、预收款项和其他应付款构成。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，应付账款占流动负债的比重分别为 15.2%、24.41%、21.72%和 25.61%。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末预收款项占非流动负债的比重分别为 15.17%、17.33%、22.38% 和 0.12%。2020 年末和 2021 年 9 月末合同负债占非流动负债的比重分别为 1.64%、25.03%。

（1）短期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司短期借款分别为 838,400.00 万元、380,000.00 万元、740,000.00 万元和 236,910.00 万元，占各期末总负债之比分别为 12.82%、5.13%、8.53%和 2.42%。2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末减少 458,400.00 万元，降幅 54.68%，主要系本期归还短期借款。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末增加 360,000.00 万元，增幅为 94.74%，主要系公司对外项目投资增加导致融资需求增加。2021 年 9 月末，发行人短期借款较 2020 年末减少 503,090.00 万元，降幅为 67.99%，主要系短期借款归还所致。发行人报告期内短期借款分类情况如下：

表：报告期公司短期借款分类情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
信用借款	236,910.00	740,000.00	380,000.00	836,000.00
委托借款	-	-	-	2,400.00
合计	236,910.00	740,000.00	380,000.00	838,400.00

（2）应付账款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，应付账款分别为 632,865.24 万元、

1,005,724.64 万元、1,138,360.20 万元和 1,495,725.03 万元。2019 年末，发行人应付账款较 2018 年末增加 372,859.40 万元，增幅为 58.92%，主要系施工企业本期施工量增加，导致应付供应商款项增加。2020 年末，发行人应付账款较 2019 年末增加 132,635.56 万元，增幅为 13.19%，变化不大。2021 年 9 月末发行人应付账款较 2020 年末增加 357,364.83 万元，增幅为 31.39%，主要系工程施工量增加，导致应付供应商款增加。

表：2018-2020 年末及 2021 年 9 月末公司应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	853,862.07	707,224.70	689,309.13	339,674.79
1-2 年（含 2 年）	416,911.53	332,538.43	178,164.04	222,064.13
2-3 年（含 3 年）	125,976.33	6,618.84	76,824.85	20,347.66
3 年以上	98,975.10	91,978.22	61,426.62	50,778.67
合计	1,495,725.03	1,138,360.20	1,005,724.64	632,865.24

表：2021 年 9 月末公司账龄超过 1 年的重要应付账款情况

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市住宅建设发展中心	8,508.00	未到结算期
浦东新区土地储备中心	6,823.71	未到结算期
轨交 2 号线东延伸前期	6,516.54	尚未结算
上海浦东预拌混凝土有限公司	6,038.53	尚未竣工结算
浦东高江建筑装潢公司江苏分公司	5,405.65	项目尚未办理竣工结算
合计	33,292.43	

表：发行人 2021 年 9 月末应付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占应付账款总额比重
1	上海佰擎市政工程有限公司	否	20,310.22	工程款	1.36
2	上海绿地建设（集团）有限公司	否	16,488.87	工程款	1.10
3	上海市住宅建设发展中心	否	8,508.00	工程款	0.57
4	上海浦发工程建设管理有限公司	否	6,516.54	施工建设款	0.44
5	上海双秋混凝土制品有限公司	否	6,254.21	工程款	0.42
	合计		58,077.84		3.89

（3）预收款项

公司预收账款主要为预收的售房款。2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司

预收款项分别为 631,909.70 万元、713,900.52 万元、1,172,527.29 万元和 6,910.68 万元，占各期末总负债之比分别为 9.66%、9.63%、13.52%和 0.07%。2019 年末，发行人预收款项较 2018 年末增加 81,990.82 万元，增幅为 12.98%，变化不大。2020 年末，发行人预售款项较 2019 年末增加 458,626.77 万元，增幅为 64.24%，主要为收到的售房款增加。2021 年预收账款大幅下降主要系 2020 年会计准则调整，将部分预收账款调整列示至合同负债项目。

发行人 2021 年 9 月末预收账款账龄情况及前五名情况如下表所示：

表：发行人 2021 年 9 月末预收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2021年9月末
1年以内（含1年）	4,541.37
1年以上	2,369.31
合计	6,910.68

表：发行人 2021 年 9 月末预收账款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否为关联方	金额	款项性质	占预收账款总额比重
1	鸿基公寓前开发商遗留尾款	否	680.17	租金	9.84
2	唐城人才公寓	否	491.02	代理经租	7.11
3	上海康桥高科创业发展有限公司	否	309.11	建筑垃圾清运费	4.47
4	中国石油天然气股份有限公司上海销售分公司	否	304.00	预收租金	4.40
5	上海建工汇福置业发展有限公司	否	256.02	建筑垃圾清运费	3.70
	合计		2,040.32		29.52

（4）其他应付款（合计）

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他应付款(合计)分别为 1,297,879.92 万元、1,376,184.45 万元、944,729.00 万元和 944,281.76 万元，占各期末总负债之比分别为 19.85%、18.57%、10.89%和 9.66%。其中 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付利息分别为 33,317.78 万元、44,588.90 万元、54,198.83 万元和 69,811.85 万元；应付股利分别为 1,575.57 万元、11,394.44 万元、1,869.57 万元和 2,733.33 元；其他应付款分别为 1,262,986.58 万元、1,320,201.12 万元、888,660.61 万元和 871,736.58，呈波动趋势。2019 年末，发行人其他应付款比 2018 年末增加 57,214.54 万元，增幅为 4.53%，变化不大。2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末减少 431,540.51 万元，降幅为 32.69%，主要原因系当期归还其

他应付款欠款。2021 年 9 月末其他应付款账龄及前五大对手方情况如下：

表：发行人 2021 年 9 月末其他应付款账龄情况

单位：万元

账龄	2021年9月末
1年以内（含1年）	439,781.63
1-2年（含2年）	147,736.50
2-3年（含3年）	51,415.54
3年以上	232,802.91
合计	871,736.58

表：发行人 2021 年 9 月末其他应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占其他应付账款总额比重
1	上海北蔡资产管理有限公司	是	103,520.00	往来款	11.88
2	上海市浦东新区财政局国库	否	52,000.00	政府性暂收及往来款	5.97
3	上海浦东地产有限公司	否	46,605.50	往来款	5.35
4	财力资金拨款-滨江公园二期-高桥镇政府	否	34,998.39	政府性往来款	4.01
5	上海浦东房屋征收事务中心	否	34,383.14	政府性往来款	3.94
合计			271,507.03		31.15

（5）一年内到期的非流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 57,821.61 万元、6,760.00 万元、320,509.48 万元和 306,734.48 万元，占各期末总负债之比分别为 0.88%、0.09%、3.69%和 3.14%，整体呈现波动趋势。2019 年末，发行人一年内到期流动负债较 2018 年减少 51,061.61 万元，降幅为 88.31%，主要系浦房和本部 1 年内到期的长期借款到期归还。

（6）其他流动负债

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司其他流动负债分别为 4,001.80 万元、10,058.60 万元、22,631.83 万元和 776,452.90 万元。2021 年 9 月末其他流动负债较 2020 年末增加 753,821.07 万元，增长了 3330.80%，集团本期发行 60 亿元超短融。

2、非流动负债

最近三年及一期，发行人非流动负债余额分别为 2,375,460.78 万元、3,291,108.02 万元、3,435,045.06 万元和 3,935,862.68 万元，在总负债中的占比分别为 36.32%、44.41%、39.60%和 40.26%，金额逐年上升，比例成波动趋势。公司非流动负债主要是长期借款、应付债券和长期应付款。最近三年及一期，发行人上述三项科目余额合计占发行人非流动负债的比例分别均在 90%以上。

（1）长期借款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期借款分别为 1,126,195.00 万元、1,610,282.69 万元、1,330,635.84 万元和 1,460,257.37 万元，占各期末总负债之比分别为 17.22%、21.73%、15.34%和 14.94%，金额及比例呈现波动态势，公司长期借款主要由信用借款和抵质押借款组成。2019 年末，公司长期借款较 2018 年末增加 484,087.69 万元，增幅为 42.98%，主要系本期增加长期融资。2020 年末长期借款较 2019 年末减少 279,646.85 万元，降幅为 17.37%，主要系部分长期借款即将到期，划分至一年内到期的非流动负债。

表：近三年及一期公司长期借款分类情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
抵押借款	51,162.77	25,709.00	187,872.02	97,900.00
保证借款	1,053,694.60	950,146.36	773,695.67	381,980.00
信用借款	355,400.00	354,780.48	648,715.00	646,315.00
合计	1,460,257.37	1,330,635.84	1,610,282.69	1,126,195.00

（2）应付债券

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司应付债券分别为 559,809.30 万元、1,059,887.32 万元、1,375,737.58 万元和 1,805,623.36 万元，占各期末总负债之比分别为 8.56%、14.30%、15.86%和 18.47%，整体呈上升态势。由于发行人主营业务包括基础设施建设业务、房地产开发业务等，资金投入大、项目建设时间长、资金回收周期较长，因此发行人对长期资金的需求量较大。近年来，浦发集团通过发行中期票据、公司债券、设立资产专项管理计划等多种直接融资方式筹集资金，降低综合融资成本。2019 年末应付债券较 2018 年末增加 500,078.02 万元，增幅为 89.33%，主要系 2019 年 3 月发行超短融 30 亿元，以及 2019 年 4 月份新发债券 20 亿元导致。2020 年末应付债券较 2019 年末增加 315,850.26 万元，增幅为 29.80%，主要原因系发行人发行 10 亿元公司债（20 浦集 01）、子公司浦

东建设发行 9 亿元公司债（20 浦建 01），子公司浦房集团发行 16 亿元公司债（20 浦房 01）。2021 年 9 月末应付债券较 2020 年末增加 429,885.78 万元，增幅为 31.25%，主要原因系发行人发行 20 亿元公司债（21 浦集 02、21 浦集 03）、20 亿元企业债（21 浦发集 01），子公司浦房集团发行 18 亿元公司债（21 浦房 01）。

（3）长期应付款

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司长期应付款（合计）分别为 510,870.53 万元、452,054.69 万元、576,053.87 万元和 472,611.07 万元，呈现波动趋势；占各期末总负债之比分别为 7.81%、6.10%、6.64%和 4.83%，比例波动下降。公司长期应付款（合计）由长期应付款、专项应付款构成，主要为长期应付款。

2019 年末，发行人长期应付款较 2018 年末减少 90,635.37 万元，降幅为 19.51%，变化不大。2020 年末，发行人长期应付款较 2019 年末增加 69,199.04 万元，增幅为 18.51%，主要系代建项目应付款增加。2021 年 9 月末，发行人长期应付款较 2020 年末下降 97,769.38 万元，降幅为 22.07%，主要系支付项目款。

3、有息债务情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,589,181.38 万元、3,063,396.26 万元、3,773,049.08 万元和 4,415,404.14 万元，占同期末总负债的比例分别 43.49%、41.34%、39.59%及 45.17%。最近一期末，发行人银行借款余额为 185.39 亿元，占有息负债余额的比例为 41.99%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 110.56 亿元，占有息负债余额的比例为 25.04%。

截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	236,910.00	5.37
一年内到期的非流动负债	306,734.48	6.95
长期借款	1,460,257.37	33.07
应付债券	1,805,623.36	40.89
长期应付款（欧元贷款）	5,878.93	0.13
其他流动负债	600,000.00	13.59
合计	4,415,404.14	100

（2）截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：发行人 2021 年 9 月末有息债务余额担保结构

单位：万元、%

科目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款（欧元贷款）	其他流动负债	合计	占比
抵押借款			51,162.77				51,162.77	1.16
保证借款		105,734.48	1,053,694.60				1,159,429.08	26.26
信用借款	236,910.00	51,000.00	355,400.00	1,805,623.36	5,878.93	600,000.00	3,054,812.29	69.19
信托借款		150,000.00					150,000.00	3.40
合计	236,910.00	306,734.48	1,460,257.37	1,805,623.36	5,878.93	600,000.00	4,415,404.14	100.00

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	3,652,053.34	3,278,750.92	2,114,919.82	1,838,309.59
经营活动现金流出小计	3,881,240.81	3,116,237.22	2,473,801.05	1,679,870.44
经营活动产生的现金流量净额	-229,187.46	162,513.70	-358,881.23	158,439.14
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	2,264,038.80	1,810,562.45	2,893,697.55	2,468,215.17
投资活动现金流出小计	3,057,072.21	2,341,463.59	2,854,432.57	2,464,368.73
投资活动产生的现金流量净额	-793,033.41	-530,901.14	39,264.99	3,846.44
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	2,361,002.45	2,342,468.49	2,795,689.59	1,717,610.43
筹资活动现金流出小计	1,959,754.61	1,763,084.18	2,231,359.07	1,705,694.29
筹资活动产生的现金流量净额	401,247.84	579,384.30	564,330.52	11,916.14
四、现金及现金等价物净增加额	-620,973.03	210,827.15	244,714.26	174,201.72
年末现金及现金等价物余额	1,001,513.32	1,622,486.36	1,411,659.21	1,166,944.94

1、经营活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 158,439.14 万元、-358,881.23 万元、162,513.70 万元和-229,187.46 万元，呈现出较大的起伏，主要系公司业务、经营规模逐年扩张，公司部分基础设施项目、房地产项目的现金流入又存在一定的周期性，因此公司可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出。2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 158,439.14 万元，主要系销售商品、提供劳务的现金流流入以及经营性项目投入现金流流出。2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为-358,881.23 万元，较 2018 年下降 326.51%，主要系经营性项目投入较上年增加较多，导致经营活动产生的现金流出增加。2020 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为 162,513.70 万元，较 2019 年增加 521,394.93 万元，主要系基础设施项目、房地产项目收到的现金增加导致经营活动产生的现金流入增加。

2、投资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司投资活动现金流量净额分别为 3,846.44 万元、39,264.99 万元、-530,901.14 万元和-793,033.41 万元。投资活动的现金流主要反映了浦发集团及合并范围内企业各项股权投资、证券投资、市政项目投资的现金流量。2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加了 35,418.55 万元，增幅为 920.81%，主要系 2019 年度公司前期投资项目回收现金流增加。2020 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-530,901.14 万元，较 2019 年度减少了 570,166.13 万元，降幅为 1452.10%，主要系本期项目投资收回现金流减少及投资支付的现金增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司筹资活动现金流量净额分别为 11,916.14 万元、564,330.52 万元、579,384.30 万元和 401,247.84 万元。浦发集团筹资方式主要包括银行借款、发行债券和吸收股东方投资等，显示了发行人较强的融资能力和良好的企业信誉。2019 年度公司筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 552,414.38 万元，增幅为 4635.85%，主要系 2019 年 4 月发行公司债共计 20 亿元，2019 年 3 月发行超短融 30 亿元，从公司外部筹集资金导致。2020 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 15,053.78 万元，

增幅为 2.67%，变化不大。

（四）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

项目	2021 年 1-9 月/末	2020 年度/末	2019 年度/末	2018 年度/末
流动比率	1.37	1.30	1.44	1.24
速动比率	0.71	0.69	0.79	0.74
资产负债率	55.52%	52.86%	49.67%	46.83%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.68	2.15	2.20
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

发行人 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末流动比率分别为 1.24、1.44、1.30 和 1.37，速动比率分别为 0.74、0.79、0.69 和 0.71，由于发行人所处的行业特点，存货在总资产中的比重较大，速动比率近三年均小于 1.00。流动比率整体呈现波动上升趋势，反映发行人短期偿债能力逐步提升。同时公司 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末的货币资金余额分别达到了 1,349,720.34 万元、1,556,522.47 万元、1,815,930.56 万元和 1,159,655.04 万元，充裕的货币资金加强了公司偿付能力。

发行人 2018-2020 年末 2021 年 9 月末，资产负债率分别为 46.83%、49.67%、52.86%和 55.52%，在行业中保持合理水平，资产负债结构较为稳定。

发行人 2018-2020 年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.20、2.15 和 1.68。整体利息保障水平较高，利息按期偿还的能力较强，财务风险相对较小。

综上所述，发行人偿债指标处于较好水平，具备较强的长期偿债能力。

（五）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	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	1,427,900.43	2,025,078.71	1,790,471.38	1,403,665.58
营业总成本	1,362,680.22	1,945,180.55	1,742,916.98	1,309,797.27
营业利润	142,212.88	171,259.61	156,400.96	184,660.20

利润总额	151,621.14	185,564.94	167,541.56	190,366.53
净利润	106,985.72	134,522.90	128,262.96	119,503.86
归属于母公司所有者的净利润	84,820.54	100,596.72	91,527.10	78,953.55
净利率	7.49%	6.64%	7.16%	8.51%
净资产收益率	1.83%（年化）	1.76%	1.72%	1.62%
总资产收益率	0.84%（年化）	0.86%	0.89%	0.85%

注：1、净利率=净利润/营业总收入

2、净资产收益率=净利润/净资产平均余额

3、总资产收益率=净利润/总资产平均余额

发行人主营业务突出，且近三年整体呈现上升趋势，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月实现营业总收入分别为 1,403,665.58 万元、1,790,471.38 万元、2,025,078.71 万元和 1,427,900.43 万元。2019 年度营业总收入较 2018 年度增加 386,805.80 亿元，增幅为 27.56%，2020 年度营业总收入较 2019 年度增加 234,607.33 万元，增幅为 13.10%，主要系基础设施建设业务收入增长所致。

发行人营业总成本均随着业务的变化而出现相应的变化。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人实现营业总成本分别为 1,309,797.27 万元、1,742,916.98 万元、1,945,180.55 万元和 1,362,680.22 万元，变动趋势与主营业务收入基本相匹配。

发行人净利润和归属于母公司所有者的净利润近年来呈增长趋势。2018 年度，发行人实现净利润 119,503.86 万元和归属于母公司所有者的净利润 78,953.55 万元，2019 年度，发行人实现净利润 128,262.96 万元和归属于母公司所有者的净利润 91,527.10 万元，较 2018 年度分别增长 7.33%和 15.93%，2020 年度，发行人实现净利润 134,522.90 万元和归属于母公司所有者的净利润 100,596.72 万元，较 2019 年度分别增长 4.88%和 9.91%，公司盈利能力愈发增强。2021 年 1-9 月发行人实现净利润 106,985.72 万元和归属于母公司所有者的净利润 84,820.54 万元，分别较 2020 年同期增长 41.87%和 59.56%。从长远来看，优质项目的开工和储备将进一步加强未来公司的盈利能力，从而为本期债券本息偿付提供坚实基础。

发行人处于以基础设施建设、高科技环保、金融服务、商业贸易和房地产等五大领域为主的产业，盈利指标均处于合理水平。2018-2020 年度及 2021 年 1-9

月，发行人净利润率分别为 8.51%、7.16%、6.64%和 7.49%。由于发行人净资产和总资产规模较大，因此，发行人的净资产收益率和总资产收益率处于较低的水平。2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人净资产收益率分别为 1.62%、1.72%、1.76%和 1.83%；发行人总资产收益率为 0.85%、0.89%、0.86%和 0.84%。整体来看，受益于业务收入的增加和盈利状况的改善，公司的盈利近几年虽有所波动，但整体仍保持基本稳定。

2、收入成本分析

报告期内，发行人主营收入主要包括基础设施建设、房地产、环保及发电及其他主营业务收入。

表：发行人最近三年及一期主营业务收入明细

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	696,896.33	49.86	1,559,066.34	77.98	1,301,964.54	73.79	733,753.37	54.06
房地产业务	523,820.69	37.48	233,156.90	11.66	260,915.63	14.79	446,688.11	32.91
环保及发电业务	108,001.28	7.73	109,451.04	5.47	110,909.22	6.29	103,970.64	7.66
其他	68,895.64	4.93	97,641.89	4.88	90,559.11	5.13	72,859.56	5.37
合计	1,397,613.94	100.00	1,999,316.17	100.00	1,764,348.50	100.00	1,357,271.67	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 1,357,271.68 万元、1,764,348.50 万元、1,999,316.17 万元、1,397,613.94 万元，总体保持稳定，并呈逐年上升趋势。

从收入构成情况看，工程基建业务为公司最主要的业务，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月工程基建业务收入分别为 73.38 亿元、130.20 亿元、155.91 亿元和 69.69 亿元，占主营业务收入的比重分别为 54.06%、73.79%、77.98%和 49.86%，收入规模和占比均逐年递增。其次是房地产业务板块，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，房地产业务收入分别为 44.67 亿元、26.09 亿元、23.32 亿元和 52.38 亿元，占主营业务收入的比重分别为 32.91%、14.79%、11.66%及 37.48%，房地产业务收入有所上升。此外，发行人积极布局环保领域，主要开展垃圾焚烧发电业务，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人环保及发电业务收入分别为 10.40 亿元、11.09 亿元、10.95 亿元和 10.80 亿元，占主营业务收入的比重分别为 7.66%、

6.29%、5.47%及 7.73%。发行人主营业务收入中的其他收入主要由下属子公司的物业经营收入构成，此外，还有少部分检疫仓储、高尔夫球场等其他业务收入，占营业收入比例较低。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	653,944.48	56.47	1,446,969.95	82.72	1,216,392.89	78.79	644,240.18	59.68
房地产业务	362,566.60	31.31	131,898.27	7.54	168,200.28	10.89	293,246.40	27.16
环保及发电业务	81,458.93	7.03	81,817.01	4.68	82,489.18	5.34	77,224.89	7.15
其他	60,167.82	5.20	88,511.14	5.06	76,791.80	4.97	64,832.32	6.01
合计	1,158,137.83	100.00	1,749,196.37	100.00	1,543,874.16	100.00	1,079,543.79	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 1,079,543.79 万元、1,543,874.16 万元、1,749,196.37 万元和 1,158,137.84 万元，主营业务成本占比及变动趋势与主营业务收入基本匹配，其中占比最大的为工程基建业务，其成本在 2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月分别占主营业务成本的 59.68%、78.79%、82.72%、56.47%。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人毛利润情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	42,951.85	17.94	112,096.39	44.82	85,571.65	38.81	89,513.19	32.23
房地产业务	161,254.09	67.34	101,258.63	40.48	92,715.35	42.05	153,441.71	55.25
环保及发电业务	26,542.35	11.08	27,634.02	11.05	28,420.04	12.89	26,745.75	9.63
其他	8,727.80	3.64	9,130.75	3.65	13,767.31	6.24	8,027.24	2.89
合计	239,476.11	100.00	250,119.80	100.00	220,474.34	100.00	277,727.88	100.00

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人实现的主营业务毛利润分别为 277,727.89 万元、220,474.34 万元、250,119.80 万元及 239,476.11 万元，主要由工程基建业务和房地产业务板块构成。其中，报告期内工程基建业务毛利润分别为 89,513.19 万元、85,571.65 万元、112,096.39 万元及 42,951.85 万元，占比分别为 32.23%、38.81%、44.82%和 17.94%；房地产业务板块的毛利润分别为 153,441.71

万元、92,715.35 万元、101,258.63 万元和 161,254.09 万元，占比分别为 55.25%、42.05%、40.48%和 67.34%；环保及发电业务毛利润分别为 26,745.75 万元、28,420.04 万元、27,634.02 万元和 26,542.35 万元，占比分别为 9.63%、12.89%、11.05%和 11.08%。发行人经营平稳，营业成本浮动主要在于工程基建业务成本增加。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人毛利率情况如下表所示：

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
工程基建业务	6.16%	7.19%	6.57%	12.20%
房地产业务	30.78%	43.43%	35.53%	34.35%
环保及发电业务	24.58%	25.25%	25.62%	25.72%
其他	12.67%	9.35%	15.20%	11.02%
合计	17.13%	12.51%	12.50%	20.46%

注：综合毛利率=主营业务毛利润/主营业务收入

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司的主营业务毛利率分别为 20.46%、12.50%、12.51%和 17.13%。其中，房地产业务毛利率最高，近三年分别为 34.35%、35.53%、43.43%和 30.78%；其次是环保及发电业务，近三年分别为 25.72%、25.62%、25.25%和 24.58%。其中 2019 年毛利率有所下降，主要系 2019 年结转保障房项目收入成本，毛利率较低。2020 年毛利率保持稳定。

3、投资收益

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，公司分别实现投资收益 65,421.38 万元、90,519.78 万元、72,457.17 万元、53,560.63 万元，占当期营业利润的比重分别为 35.43%、57.88%、42.31%、37.66%，投资收益的具体构成情况如下所示：

表：近三年及一期公司投资收益来源表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
权益法核算的长期股权投资收益	8,222.56	16,367.67	10,000.76	8,217.06
处置长期股权投资产生的投资收益	31.46	-2,587.70	-335.61	739.38
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		5,841.01	5,518.33	5,055.65
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		-130.01	5,244.53	41.16
持有至到期投资在持有期间的投资收益		16,177.78	16,177.78	19,787.44

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
处置持有至到期投资取得的投资收益		-	39.98	3,013.44
可供出售金融资产等取得的投资收益		17,290.90	22,384.96	21,115.85
处置可供出售金融资产取得的投资收益		3,539.82	16,034.02	3,927.60
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	8,961.36	878.36	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益		5,368.77	-	-
建设移交项目投资收益	6,151.36	8,799.72	5,682.31	84.49
结构性存款投资收益		563.62	504.70	10,839.32
代建结算收益		-	0.00	-8,246.24
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	9,140.56	347.22	688.53	-
其他债权投资投资收益	9,564.43			
债权投资投资收益	11,113.35			
其他	375.54	-	8,579.50	846.24
合计	53,560.62	72,457.17	90,519.78	65,421.38

4、期间费用水平分析

表：期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	3,972.47	0.28%	3,528.62	0.18%	4,814.86	0.27%	4,063.00	0.30%
管理费用	49,041.76	3.49%	71,374.78	3.56%	67,699.88	3.82%	62,719.88	4.59%
研发费用	34,461.62	2.45%	30,187.12	1.50%	23,129.99	1.31%	16,554.75	1.21%
财务费用	51,315.73	3.65%	65,089.18	3.24%	64,741.32	3.65%	89,698.73	6.56%
期间费用合计	138,791.58	9.87%	170,179.70	8.48%	160,386.05	9.05%	173,036.36	12.65%

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用合计分别为 173,036.36 万元、160,386.05 万元、170,179.70 万元和 138,791.58 万元，占营业收入比重分别为 12.65%、9.05%、8.48%和 9.87%。期间费用中，财务费用和管理费用占比较大，其次是研发费用和销售费用。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人销售费用分别为 4,063.00 万元、4,814.86 万元、3,528.62 万元和 3,972.47 万元，呈波动变化。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人管理费用分别为 62,719.88 万元、67,699.88 万元、71,374.78 万元和 49,041.76 万元，总体呈上升趋势。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人研发费用分别为 16,554.75 万元、23,129.99 万元、30,187.12 万元和 34,461.62 万元，呈逐年增长趋势，增长原因主要为研发项目投入增加。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人财务费用分别为 89,698.73 万元、64,741.32 万元、65,089.18 万元和 51,315.73 万元，整体呈下降趋势，下降原因主要为利息支出减少。

（六）关联交易情况

截至 2020 年末，发行人的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

序号	企业名称	关联关系
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	发行人的控股股东、实际控制人
2	上海浦东投资经营有限公司	发行人的二级子公司
3	上海浦东城市建设投资有限责任公司	发行人的二级子公司
4	上海浦东发展集团财务有限责任公司	发行人的二级子公司
5	上海浦发生态建设发展有限公司	发行人的二级子公司
6	上海龙建房地产投资有限公司	发行人的二级子公司
7	上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司（注 1）	发行人的二级子公司
8	上海浦迪投资发展有限公司（注 2）	发行人的二级子公司
9	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	发行人的二级子公司
10	上海浦东国有资产投资管理有限公司	发行人的二级子公司
11	上海浦东环保发展有限公司	发行人的二级子公司
12	上海浦东建设股份有限公司（注 3）	发行人的二级子公司
13	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	发行人的二级子公司
14	上海南汇发展（集团）有限公司	发行人的二级子公司
15	上海华夏文化旅游区开发有限公司（不含川杨河项目）	发行人的二级子公司
16	上海合庆建设开发有限公司	发行人的二级子公司
17	上海南汇建工建设（集团）有限公司	发行人的二级子公司
18	上海两港市政工程有限公司	发行人的二级子公司
19	上海浦发综合养护（集团）有限公司	发行人的二级子公司
20	上海浦发养老服务发展有限公司	发行人的二级子公司
21	上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司	发行人的二级子公司
22	上海市浦东第二房屋征收服务事务所有限公司	发行人的二级子公司

序号	企业名称	关联关系
23	上海浦东发展集团房屋管理有限公司	发行人的二级子公司
24	上海浦发新云广告有限公司	发行人的联营企业
25	上海宏汇混凝土有限公司	发行人的联营企业
26	上海浦东工程建设管理有限公司（注 4）	发行人的联营企业
27	新开发联合创业投资企业	发行人的联营企业
28	上海浦东软件园股份有限公司	发行人的联营企业
29	上海浦东唐城投资发展有限公司	发行人的联营企业
30	上海浦骥投资管理有限公司	发行人的联营企业
31	上海浦惠投资有限公司（注 5）	发行人的联营企业
32	上海盛地市政地基建设有限公司	发行人的联营企业
33	上海浦林城建工程有限公司	发行人的联营企业
34	浦湘生物能源股份有限公司	发行人的联营企业
35	上海凯隆石油制品有限公司	发行人的联营企业
36	上海浦东公路养护建设有限公司	发行人的联营企业
37	湖南浦湘环保能源有限公司环保	发行人的联营企业
38	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	发行人的联营企业
39	上海浦东建筑设计研究院有限公司	发行人的联营企业
40	上海浦东混凝土制品有限公司	发行人的联营企业
41	上海古春置业有限公司	发行人的联营企业
42	上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司	发行人的联营企业

注：1、发行人持有上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司 48.50%的股份，享有的表决权比例为 48.50%，虽发行人在被投资单位表决权不足半数，但发行人为上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司的实际控制人，因此纳入发行人的合并范围。

2、上海浦迪投资发展有限公司持股比例为 68.75%，享有的表决权比例为 100.00%。

3、上海浦东建设股份有限公司持股比例为 32.78%，享有的表决权比例为 32.78%，虽发行人在被投资单位表决权不足半数，但发行人为上海浦东建设股份有限公司的实际控制人，因此纳入发行人的合并范围。

4、发行人持有上海浦东工程建设管理有限公司 100.00%的股份，但无实质控制权，因此未纳入发行人的合并范围。

5、发行人持有上海浦惠投资有限公司 100.00%的股份，但无实质控制权，因此未纳入发行人的合并范围。

报告期内，发行人主要关联交易如下：

1、销售商品/提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海浦发工程建设管理有限公司	工程施工	7,895.03	0.39	-	-	-	-

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海南汇汇集建设投资有限公司	提供劳务	4,522.76	0.23	1,625.31	0.09	25,530.17	1.87
	销售商品	2,427.54	0.12	-	-	-	-
	房屋征收服务费	-	-	33.50	0.00	-	-
	工程施工	563.21	0.03	-	-	-	-
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	工程施工	1,724.67	0.09	-	-	-	-
	房屋租赁	-	-	387.51	0.02	-	-
	物业管理收入	694.26	0.03	-	-	-	-
上海中保浦东城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金管理费	1,526.21	0.08	1,526.21	0.09	1,501.05	0.11
上海浦东工程建设管理有限公司	提供劳务	-	-	220.20	0.01	10,817.15	0.79
	动拆迁业务	832.43	0.04	-	-	-	-
上海古春置业有限公司	提供劳务	46.68	0.00	46.60	0.00	-	-
	利息收入	24.71	0.00	98.35	0.01	-	-
上海浦惠投资有限公司	房屋收储管理费	-	-	478.03	0.03	-	-
上海太平浦发城市建设股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金管理费	37.46	0.00	37.36	0.00	-	-
上海浦惠汽车运输有限公司	房屋租赁	-	-	42.91	0.00	-	-
上海浦东唐城投资发展有限公司	物业管理费	-	-	113.48	0.01	-	-
合计		20,294.96	1.01	4,609.47	0.26	37,848.37	2.77

2、采购商品/接受劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
上海浦发工程建设管理有限公司	工程施工	9,617.07	0.55	-	-	-	-
上海南汇汇集建设投资有限公司	提供劳务	8,070.04	0.46	-	-	10.41	0.00
	工程施工	80.06	0.00	-	-	-	-

关联方	交易内容	2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
	利息支出	-	-	10.15	0.00	31.79	0.00
上海古春置业有限公司	提供劳务	6,092.97	0.35	-	-	-	-
上海浦东工程建设管理有限公司	提供劳务	5,808.59	0.33	-	-	-	-
	工程管理	-	-	-	-	1,043.79	0.10
上海平板玻璃厂	利息支出	175.44	0.01	155.89	0.01	-	-
	购买商品	31.30	0.00	-	-	-	-
上海浦林城建工程有限公司	工程施工	26.18	0.00	-	-	-	-
上海南汇城乡建设开发投资总公司	利息支出	-	-	164.45	0.01	753.03	0.07
上海金桥市政建设有限公司	工程施工	-	-	-	-	3,370.98	0.31
振丰（上海）有限公司	办公楼租赁	-	-	-	-	29.20	0.00
	人员借用	-	-	-	-	221.52	0.02
合计		29,901.65	1.70	330.48	0.02	5,460.71	0.50

3、应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	上海南汇汇集建设投资有限公司	15,267.41	3.30	7,135.34	2.04	8,562.34	3.49
	上海古春置业有限公司	4,016.95	0.87	3,968.95	1.13	3,920.95	1.60
	上海浦东工程建设管理有限公司	692.93	0.15	19,596.32	5.59	23,049.99	9.39
	上海南汇建设投资有限公司	49.70	0.01	49.70	0.01	49.70	0.02
	上海市浦东新区塘桥养护院	10.40	0.00	-	-	-	-
	上海市浦东新区周家渡养护院	6.83	0.00	-	-	-	-
	上海浦林城建工程有限公司	-	-	5.67	0.00	-	-
	上海浦东大禹水利工程建设发展有限公司	-	-	18.00	0.01	-	-
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	-	-	-	-	14.39	0.01
	合计	20,044.22	4.33	30,773.98	8.78	35,597.37	14.51
预付	上海平板玻璃厂	9.52	0.02	9.33	0.01	-	-
	上海浦林城建工程有限公司	3.23	0.01	3.23	0.00	-	-
	上海浦东工程建设管理有限公司	-	-	-	-	4.70	0.01

项目名称 账款	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	合计	12.75	0.03	12.57	0.02	4.70	0.01
其他应收款	上海盛地市政地基建设有限公司	54.60	0.02	54.60	0.01	54.60	0.01
	上海浦骥投资管理有限公司	2,955.67	1.13	2,955.67	0.40	120.00	0.01
	上海城基建设工程有限公司	640.31	0.25	640.31	0.09	575.31	0.07
	上海古春置业有限公司	2,934.13	1.13	8,020.88	1.10	7,710.77	0.95
	上海南汇城乡建设开发投资总公司	129,675.84	49.75	129,675.84	17.75	129,675.84	15.97
	上海浦东工程建设管理有限公司	3,304.43	1.27	6,110.46	0.84	200.00	0.02
	上海浦惠汽车运输有限公司	5.56	0.00	4,406.50	0.60	4,400.93	0.54
	上海方地实业有限公司	-	-	6,227.70	0.85	6,227.70	0.77
	上海华枫房地产开发有限公司	-	-	-	-	38,742.99	4.77
	其他	219.70	0.08	2,103.94	0.29	2,006.64	0.25
	合计	139,735.64	53.61	160,141.30	21.92	189,660.18	23.36
合同资产	上海浦东工程建设管理有限公司	59,419.21	68.97	-	-	-	-
	上海南汇汇集建设投资有限公司	9,529.39	11.06	-	-	-	-
	上海浦发工程建设管理有限公司	5,809.23	6.74	-	-	-	-
	上海浦林城建工程有限公司	51.91	0.06	-	-	-	-
	合计	74,809.74	86.83	-	-	-	-
应付账款	上海南汇汇集建设投资有限公司	1,890.68	0.17	1,890.68	0.19	1,890.68	0.30
	上海林汇房地产开发有限公司	-	-	739.21	0.07	739.21	0.12
	上海浦东伟业市政工程公司	-	-	33.42	0.00	-	-
	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	-	-	2.26	0.00	-	-
	上海同济监测技术有限公司	-	-	8.92	0.00	-	-
	上海盛地市政地基建设有限公司	-	-	1,261.57	0.13	-	-
	上海浦东东大建筑材料有限公司	-	-	-	-	12.98	0.00
	合计	1,890.68	0.17	3,936.05	0.39	2,642.87	0.42
预收款项	上海南汇汇集建设投资有限公司	1,218.78	0.10	180.84	0.03	-	-
	上海浦东建筑设计研究院有限公司	201.80	0.02	-	-	5.75	0.00
	上海北蔡资产管理有限公司	-	-	103,520.00	14.50	-	-
	上海浦东唐城投资发展有限公司	-	-	10.15	0.00	-	-
	上海浦东工程建设管理有限公司	-	-	-	-	21,069.02	3.33
	合计	1,420.58	0.12	103,710.99	14.53	21,074.77	3.34
其他应	上海南汇城乡建设开发投资总公司	30,000.00	3.18	30,000.00	2.18	50,000.00	3.85
	上海南汇建设投资有限公司	23,683.89	2.51	-	-	-	-
	上海平板玻璃厂	13,505.00	1.43	13,705.00	1.00	5,705.00	0.44

项目名称 付款	关联方	2020 年		2019 年		2018 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
	上海浦惠投资有限公司	128,715.87	13.62	-	-	-	-
	上海三林房地产开发经营有限公司	13,500.00	1.43	13,500.00	0.98	-	-
	其他	20,204.04	2.14	9,066.58	0.66	16,167.65	1.25
	合计	229,608.80	24.30	66,271.58	4.82	71,872.65	5.54

（七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，集团对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 22,791.00 万元，占同期末净资产的比例为 0.29%。具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额（万元）	担保类型	被担保债务到期时间
1	上海浦东环保发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	是	8000.00	保证	2028/3/31
2	上海浦东环保发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	是	1792.00	保证	2028/3/31
3	上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	4500.00	保证	2036/9/23
4	上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	6825.00	保证	2036/9/23
5	上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	1674.00	保证	2033/12/21
	合计		-	22,791.00	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月末，发行人的重大诉讼或仲裁情况如下：

1、发行人于 2020 年 3 月 30 日发布了《上海浦东发展（集团）有限公司涉及重大诉讼的公告》，称公司所属企业上海市浦东新区建设（集团）有限公司（简称“浦建集团”、“被告一”）及上海鉴韵置业有限公司（简称“鉴韵公司”、“被告二”）收到上海市高级人民法院送达的应诉通知书。原告上海亚龙投资（集

团）有限公司（简称“亚龙投资”、“原告”）与浦建集团、鉴韵公司合资、合作开发房地产合同纠纷一案，上海市高级人民法院已立案[案号为(2020)沪民初 1 号]。原告亚龙投资向上海市高级人民法院提起诉讼，请求法院判令两被告共同将歇浦路地块在建工程（含相应土地使用权）（简称“标的资产”）过户登记至项目公司名下，该案件的诉讼费、财产保全费及财产保全担保费由两被告承担。原告诉称标的资产估值为 51.47 亿元。2013 年 9 月，鉴韵公司取得该项目土地使用权，并陆续完成项目立项、建筑工程施工许可证等前期审批工作，并于 2018 年 4 月开工建设。在此过程中龙建公司并未参与，且无资金投入。该案件目前处于一审阶段。

2、发行人于 2020 年 12 月 21 日发布了《上海浦东发展（集团）有限公司关于涉及诉讼的公告》，根据相关公告内容：子公司浦东路桥前所控股的海盐浦诚投资发展有限公司（简称“海盐浦诚”）收到浙江省嘉兴市中级人民法院送达的应诉通知书。原告上海榕湖建设工程有限公司（简称“榕湖建设”）与被告江苏镇江路桥工程有限公司（简称“镇江路桥”）、海盐浦诚建设工程合同纠纷一案，诉讼请求总额暂计人民币 10005.21 万元，浙江省嘉兴市中级人民法院已于 2020 年 12 月开庭，目前处于二审阶段。

上述涉诉事件不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响，不影响本期公司债券的发行。

除上述情况外，截至募集说明书出具日，发行人不存在尚未了结的或可预见的将会对发行人的财务、经营、资产状况以及对发行人偿债能力造成重大不利影响的重大未决诉讼（仲裁）情况。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，公司所有权和使用权受到限制的资产总计 32.42 亿元，占同期末净资产比例为 4.14%，具体情况如下：

单位：亿元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	15.81	履约保证金、国有授权公房出售净房款、售房监管资金、证券冻结资金、代建监管资金、受限净房款、投标保函保证金
存货	14.37	抵押借款

项目	期末账面价值	受限原因
无形资产	1.49	抵押借款
在建工程	0.75	抵押借款
合计	32.42	-

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

（二）评级报告揭示的主要风险

1、项目经营风险

浦发集团承担的基础设施和保障房项目投资规模大，易受工程进度影响进而存在成本增加的风险；公司施工业务具有市场化特征，面临盈利水平偏低、回款相对滞后等压力；此外公司商业房地产项目仍有较大资金需求，目前上海楼市限购限价政策从紧，面临一定市场风险。

2、债务压力

近年来，浦发集团刚性债务规模持续攀升，公司面临较大的债务压力。

3、或有事项

浦发集团涉及多项未决诉讼，面临一定或有负债风险。

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级的业务操作规范，在本期公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，新世纪评级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。定期跟踪评级报告是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，新世纪评级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新世纪评级相应事项并提供相应资料。

新世纪评级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，新世纪评级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，新世纪评级将根据相关主管部门监管的要求和新世纪评级的业务操作规范，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。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2021 年 9 月末，发行人本部获得主要贷款银行授信额度合计 312.45 亿元，已使用额度 23.60 亿元，尚未使用的授信额度为 288.85 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

获得授信的主体	授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
浦发集团	建行	38.20	0	38.20
浦发集团	国开行	10.00	0	10.00
浦发集团	工商银行	50.00	0	50.00
浦发集团	中国银行	34.00	0	34.00
浦发集团	农业银行	30.85	0	30.85
浦发集团	交行	25.00	0	25.00
浦发集团	招行	20.00	7.60	12.40
浦发集团	浦发银行	60.00	13.00	47.00
浦发集团	上海银行	10.00	3.00	7.00
浦发集团	广发银行	10.00	0	10.00
浦发集团	兴业银行	14.40	0	14.40
浦发集团	中信银行	10.00	0	10.00
	合计	312.45	23.60	288.85

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 15 只/237 亿元，累计偿还债券 68.02 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 249.59 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 浦建 01	浦东建设	2021-10-28	2024-11-01	2026-11-1	3+2	9.00	3.39	9.00
2	20 浦建 01	浦东建设	2020-02-20	2023-02-24	2025-02-24	3+2	9.00	3.28	9.00
3	18 浦建 01	浦东建设	2018-03-07	2020-03-09	2022-03-08	2+2	4.00	3.35	2.59
4	21 浦集 03	浦发集团	2021-07-16	2026-07-20	2028-07-20	5+2	10.00	3.45	10.00
5	21 浦集 02	浦发集团	2021-07-16	2024-07-20	2026-07-20	3+2	10.00	3.18	10.00
6	20 浦集 01	浦发集团	2020-03-05	2023-03-09	2025-03-09	3+2	10.00	2.98	10.00
7	19 浦集 03	浦发集团	2019-11-22	-	2029-11-26	10	15.00	4.39	15.00
8	19 浦集 02	浦发集团	2019-11-22	2022-11-26	2024-11-26	3+2	15.00	3.56	15.00
9	19 浦集 01	浦发集团	2019-04-22	-	2022-04-24	3	20.00	4.00	20.00
10	16 浦集 01	浦发集团	2016-03-24	2021-03-25	2023-03-25	5+2	20.00	3.18	20.00
11	21 浦房 01	浦房集团	2021-03-03	2024-03-05	2026-03-05	3+2	18.00	3.75	18.00
12	20 浦房 01	浦房集团	2020-04-02	2023-04-07	2025-04-07	3+2	16.00	3.00	16.00
公司债券小计									154.59
12	14 南汇 MTN001	南发集团	2014-07-24	-	2024-07-25	10	5.00	6.89	5.00
13	21 浦发集团 SCP005	浦发集团	2021-11-18	-	2022-8-12	266D	20.00	2.57	20.00
14	21 浦发集团 SCP004	浦发集团	2021-10-18	-	2022-7-15	268D	20.00	2.50	20.00
15	21 浦发集团 SCP003	浦发集团	2021-6-10	-	2022-3-9	267D	20.00	2.65	20.00
16	12 浦发 MTN1	浦发集团	2012-9-11	-	2022-9-12	10	10.00	5.89	10.00
债务融资工具小计									75.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 浦建 01	浦东建设	2021-10-28	2024-11-01	2026-11-1	3+2	9.00	3.39	9.00
17	21 浦发集 01	浦发集团	2021-04-19	2024-04-21	2026-04-21	3+2	20.00	3.52	20.00
企业债券小计									20.00
合计									249.59

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	浦发集团	公司债	证监会	2021.5.19	80.00	20.00	60.00
2	浦发集团	企业债	发改委	2020.5.27	60.00	20.00	40.00
合计		-	-	-	140.00	40.00	100.00

（四）其他影响资信情况的重大事项（发行人及其子公司其他影响资信情况的重大事项）

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 发行有关机构

一、发行人

名称：上海浦东发展（集团）有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东新区张杨路 699 号

法定代表人：李俊兰

联系地址：上海市浦东新区东绣路 1229 号

联系人：陈新、张颖怡

联系电话：021-50113020

传真：021-50113010

邮编：200127

二、牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 26 楼

联系人：胡玮瑛、时光、顾轶甫、陈伟楠

联系电话：021-38032456

传真：021-50873521

邮编：200041

三、联席承销机构

名称：国开证券股份有限公司

住所：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层

联系地址：北京市西城区阜成门外大街 29 号 1-9 层
法定代表人：孙孝坤
联系人：丁兆硕楠、王锐、顾金璐
联系电话：010-88300805
传真：010-88300837
邮编：100037

名称：东方证券承销保荐有限公司
住所：上海市黄浦区中山南路 318 号 24 层
联系地址：上海市黄浦区中山南路 318 号 2 号楼 24 楼
法定代表人：马骥
联系人：谢赟、孔建钧、熊旭凌、黄逸男
联系电话：021-23153888
传真：021-23153888
邮编：200010

名称：中信证券股份有限公司
住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座
联系地址：上海浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 23 层
法定代表人：张佑君
联系人：徐睿、厉譞、马勋法、潘潮涌
联系电话：021-20262330、021-20262310
传真：021-20262344
邮编：200122

名称：海通证券股份有限公司
住所：上海市广东路 689 号
联系地址：上海市广东路 689 号
法定代表人：周杰
联系人：陆晓静、许杰、裘方智、俞昊辰
联系电话：010-88027267
传真：010-88027190
邮编：200021

名称：兴业证券股份有限公司
住所：福州市湖东路 268 号
联系地址：上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼
法定代表人：杨华辉
联系人：浦航，向清华
联系电话：021-38565454
传真：021-38565900
邮编：200135

四、律师事务所

名称：北京市君合律师事务所
住所：北京市东城区建国门北大街 8 号华润大厦 20 层
联系地址：上海市静安区石门一路 288 号兴业太古汇一座 26 层
负责人：华晓军

经办律师：冯诚、余芸
联系电话：021-52985488
传真：021-52985492
邮编：200041

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）
住所：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层
联系地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层
负责人：邱靖之
联系人：王兴华、陆琦玮、李玮俊、高国华
联系电话：021-51028018
传真：021-58402702
邮编：200120

六、信用评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司
住所：中国（上海）汉口路 398 号华盛大厦 14 楼
联系地址：中国（上海）汉口路 398 号华盛大厦 14 楼
法定代表人：朱荣恩
联系人：邵一静
联系电话：021-63501349
传真：021-63500872
邮编：200001

七、公司债券登记、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：戴文桂
住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号
联系电话：021-68606283
传真：021-68870311
邮编：200125

八、公司债券申请上市的证券交易场所

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
联系电话：021-68808888
传真：021-68804868
邮政编码：200120

九、募集资金等各专项账户开户银行

名称：上海农村商业银行股份有限公司浦东分行
住所：上海市浦东新区世纪大道 1500 号
法定代表人：杨园君
联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1500 号
联系人：朱君
联系电话：021-50582203
传真：021-50583864
邮编：200122

十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及

其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

除募集说明书披露资料外，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 2018、2019 年及 2020 年经审计的财务报告和审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、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、其他文件。

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

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书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。