

上海浦东发展（集团）有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券
（第一期）
募集说明书



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：2022 年 / 月 / 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本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本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。凡欲认购本期债券的投资者，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本募集说明书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、与本期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。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。《债券持有人会议规则》具体内容详见本募集说明书“第十二节 债券持有人会议”。

（四）本期债券受托管理安排

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“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	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	3
释义	12
第一节 风险提示及说明	14
一、与发行人相关的风险	14
（一）财务风险	14
（二）经营风险	16
（三）管理风险	18
（四）政策风险	19
二、本期债券的投资风险	19
（一）利率风险	19
（二）流动性风险	20
（三）偿付风险	20
（四）资信风险	20
（五）本期债券特有风险	20
（六）信用评级变化的风险	20
第二节 发行条款	22
一、本期债券的基本发行条款	22
二、本期债券的特殊发行条款	24
（一）票面利率调整选择权	24
（二）投资者回售选择权	25
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	26
第三节 募集资金运用	28
一、本期债券的募集资金规模	28
二、本期债券募集资金使用计划	28

三、募集资金的现金管理.....	28
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	29
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	29
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	29
（一）平稳资产负债率，降低短期偿债压力.....	29
（二）拓宽公司融资渠道.....	30
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	30
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	30
第四节 发行人基本情况.....	32
一、发行人基本情况.....	32
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	32
（一）发行人设立情况.....	32
（二）发行人历史沿革.....	33
（三）重大资产重组情况.....	33
三、发行人的股权结构.....	33
（一）股权结构.....	33
（二）发行人控股股东、实际控制人基本情况.....	34
四、发行人的重要权益投资情况.....	34
（一）主要子公司情况.....	34
（二）参股公司、合营企业和联营企业情况.....	39
五、发行人的治理结构等情况.....	42
（一）治理结构、组织机构设置及运行情况.....	42
（二）内部管理制度.....	51
（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况.....	55
（四）信息披露事务相关安排.....	57
六、发行人的董监高情况.....	57
（一）基本情况.....	57
（二）主要工作经历.....	57
（三）董监高变动情况.....	61

七、发行人主营业务情况.....	61
（一）发行人营业总体情况	61
（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况	62
（三）主要业务板块.....	63
（四）发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	75
（五）行业资产负债率预警线和重点监管线的相关情况	87
（六）发行人所处行业及区域现金流状况分析	87
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	88
第五节 发行人主要财务情况.....	89
一、发行人财务报告总体情况.....	89
（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	89
（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况	89
（三）报告期内发行人合并范围变化情况：	95
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	99
（一）财务会计信息.....	99
（二）财务数据和财务指标情况	107
三、发行人财务状况分析.....	108
（一）资产结构分析.....	108
（二）负债结构分析.....	128
（三）现金流量分析.....	135
（四）偿债能力分析.....	137
（五）盈利能力分析.....	137
（六）关联交易情况.....	143
（七）对外担保情况.....	148
（八）未决诉讼、仲裁情况	148
（九）受限资产情况.....	149
第六节 发行人信用状况	151
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	151

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义.....	151
（二）评级报告揭示的主要风险	151
（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因.....	151
（四）跟踪评级安排.....	151
二、发行人其他信用情况.....	152
（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况	152
（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.....	152
（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	153
（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）	154
第七节 增信情况.....	155
第八节 税项.....	156
一、增值税.....	156
二、所得税.....	156
三、印花税.....	156
第九节 信息披露安排	158
一、发行人信息披露机制.....	158
二、发行前的信息披露	158
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	158
四、本期债券存续期内重大事项披露	159
五、本期债券还本付息信息披露	160
六、信息披露管理制度	160
第十节 投资者保护机制	163
一、交叉保护承诺	163
二、救济措施.....	163
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	165
一、违约情形及认定	165
二、违约责任及免除	165

三、争议解决机制	166
四、其他约定	166
第十二节 持有人会议规则	167
第一章 总则	167
第二章 债券持有人会议的权限范围	168
第三章 债券持有人会议的筹备	170
第四章 债券持有人会议的召开及决议	174
第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实	178
第六章 特别约定	180
第七章 附则	181
第十三节 受托管理人	183
一、债券受托管理人	183
二、债券受托管理协议主要内容	183
（一）受托管理事项	183
（二）甲方的权利和义务	184
（三）乙方的职责、权利和义务	186
（四）受托管理事务报告	189
（五）利益冲突的风险防范机制	190
（六）受托管理人的变更	191
（七）陈述与保证	192
（八）不可抗力	192
（九）违约责任	193
（十）法律适用和争议解决	195
（十一）协议的生效、变更及终止	195
（十二）通知	196
第十四节 发行有关机构	197
一、发行人	197
二、牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人	197
三、联席承销机构	197

四、律师事务所	199
五、会计师事务所	200
六、信用评级机构	200
七、公司债券登记、托管、结算机构	200
八、公司债券申请上市的证券交易场所	201
九、募集资金等各专项账户开户银行	201
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	201
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	203
第十六节 备查文件	228
一、备查文件目录	228
二、查阅时间	228
三、查阅地点	228

释义

本募集说明书中，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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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 风险提示及说明

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司的总负债分别为 6,539,982.24 万元、7,410,703.77 万元、8,675,377.00 万元及 9,775,532.67 万元，资产负债率分别为 46.83%、49.67%、52.86%和 55.52%，呈递增趋势，主要系最近三年公司业务扩张速度较快，经营规模不断增长，导致其负债规模持续增长，或对公司的偿债能力造成一定的影响。

2、存货规模较大且增长较快的风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人存货分别为 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%。公司的存货主要由开发成本和工程施工类存货组成，一旦出现存货大规模毁损或可变现净值降低的情况，将对发行人的盈利能力造成一定影响。

3、其他应收款相关风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 811,770.08 万元、730,427.25 万元、260,629.76 万元和 278,545.97 万元，占各期末总资产之比分别为 5.81%、4.90%、1.59%和 1.58%。近三年来，发行人其他应收款余额逐年降低，款项回收情况良好，但截至 2021 年 9 月末仍具有较大规模余额，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。

4、所有者权益结构不稳定的风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，公司未分配利润分别为 733,994.23 万元、796,529.76 万元、798,500.69 万元和 878,979.16 万元，占所有者权益的比例分别为 9.88%、10.61%、10.32%和 11.22%。虽然公司目前尚无分配或转增资本的计划，但未来如果公司将未分配利润进行分配或转增资本公积，将对其所有者权益总额和结构产生影响。

5、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。

6、期间费用较高风险

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人期间费用总额分别为 173,036.36 万元、160,386.05 万元、170,179.70 万元和 138,791.58 万元，其中财务费用分别为 89,698.73 万元、64,741.32 万元、65,089.18 万元和 51,315.73 万元，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，占比较大。公司投资建设的项目数量较多、规模较大；且下属子公司较多，日常管理费用开支较大，导致公司期间费用规模较大。

7、短期偿债能力偏弱风险

从发行人的业务构成来看，其主要业务板块基础设施建设的投资回收周期普遍较长。发行人正通过组建项目银团、发行中长期债券等方式改善筹资结构、增加资产流动性，但是短期偿债能力偏弱的风险目前仍将存在。

8、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。

9、未来资本支出较大风险

发行人所处的上海市浦东新区，面临改革开放 30 年后的新一轮改革发展，以及“后世博”、“迪士尼”等项目的相继落沪，发行人作为浦东新区最重要的市场化建设主体，承担了大量的市政项目建设的职责，也为公司的发展提供了更好的机遇。随着发行人业务规模的不断扩大，未来几年的融资需求较大，对公司

将造成一定的资本支出压力和风险。

10、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。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、行业竞争风险

随着政府项目从垄断逐步走向市场化，一部分有实力的集团也将逐步进入浦东新区基建项目领域，这些公司和发行人在资源、市场、人才方面的竞争将更加激烈，或将对公司未来的经营发展带来一定的影响。

3、土地开发原材料价格波动风险

发行人以基础设施建设和房地产开发为主营业务。由于城市基础设施建设和房地产开发所需要的钢材、水泥等原材料成本在工程建设总成本中占较大比重，若市场原材料价格出现大幅波动，可能对公司经营成本和现金流等产生较大影响。

4、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。

5、经营区域单一风险

浦发集团作为浦东新区主要的大型国有集团公司，主要承担浦东新区重点工程项目市场化运作的筹融资、建设和投资管理职能。同时浦发集团在资金、土地资源、项目资源等诸多方面享有优惠政策，浦发集团业务的经营区域也因此主要集中在浦东新区范围内，经营区域过于集中将可能在一定程度上制约公司的后续发展。若未来地区政府部门政策调整、控制固定资产投资规模和新开工项目，将对公司的正常经营带来一定的风险。

6、征收成本和进度风险

公司建设的绝大多数大型市政工程前期需政府开展征收工作，因此，征收工作进度的不确定性将对项目建设进度和资金需求产生一定影响。同时征收工作涉及到居民的补偿和安置工作可能会由于各种原因产生民事纠纷，或给发行人的业务造成一定风险。

7、房地产业务工程进度风险

目前公司主要开发的住宅项目总体投资规模较大，开发周期较长，在目前我国房地产市场易产生波动的情况下，未来投资效益存在不确定性，或给发行人业务造成一定风险。

8、基础设施业务经营规模较大风险

发行人承担的基础设施建设业务的规模较大，项目涉及面较广。2018-2020

年度及 2021 年 1-9 月，发行人基础设施建设收入占主营业务收入的比重分别为 54.06%、73.79%、77.98%和 49.86%。若未来出现工程进度放缓，将增加公司的项目成本、人力资源压力和财务负担，或给发行人经营造成一定程度的影响。

（三）管理风险

1、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。

2、安全施工风险

国务院颁布《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。2011 年，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理的若干意见》（沪府发[2011]1 号）也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。2020 年，上海市住房和城乡建设管理委员会发布《上海市建设工程安全生产责任保险实施细则》（沪住建规范〔2020〕13 号），进一步明确建设工程安全生产责任保险的实施要求。安全生产对于基础设施建设和房地产行业来说至关重要，生产事故将直接影响公司的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

3、人力资源短缺风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。报告期内，公司建立并实施了合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响基建和房地产业务的正常开展。

4、投资控股型架构风险

发行人设立投资控股型架构，主要业务均由下属子公司开展。发行人母公司本级长短期借款规模较大，但是 2021 年 9 月末资产负债率仍保持较低水平（55.52%），长期偿债压力较小。发行人母公司通过持有下属公司股权，定期获得投资收益，2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人母公司获得的投资收益较为稳定，分别为 121,050.43 万元、145,962.33 万元、108,642.58 万元和 103,506.50 万元。发行人制定了《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。但发行人下属子公司较多，若公司不能有效管理，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

公司作为浦东新区重点工程及重大基础设施建设项目的主要建设承担者，国家宏观经济政策、货币政策、财政政策以及产业政策的调整，将直接影响浦东新区政府对市政基础设施项目的投入，并对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

2、房地产政策风险

公司房地产销售收入占营业收入的比重较高。若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利

率敏感性投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

在本期债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

（三）偿付风险

在本期债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年不存在银行贷款延期偿付的状况，能够按时偿付债务本息。但是，鉴于宏观经济的周期性波动和发行人的行业特点，在本期债券存续期内，如果市场环境发生不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行经济合同，从而导致发行人资信状况变差，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）本期债券特有风险

在本期债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（六）信用评级变化的风险

发行人目前资信状况良好，经新世纪评级综合评定，主体长期信用等级为

AAA，本期债券信用等级为 AAA。本期债券的债券信用评级是由评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值，并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级或本期债券的信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

第二节 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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（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 2022 年 1 月 24 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 2023 年至 2027 年间每年的 1 月 24 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 2023 年至 2025 年每年的 1 月 24 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 2023 年至 2029 年间每年的 1 月 24 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 2023 年至 2027 年每年的 1 月 24 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 2027 年 1 月 24 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 2025 年 1 月 24 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 2029 年 1 月 24 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 2027 年 1 月 24 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：2022 年 1 月 19 日。
- 2、发行首日：2022 年 1 月 21 日。
- 3、发行期限：2022 年 1 月 21 日至 2022 年 1 月 24 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”。

第三节 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	上海浦东发展银行股份有限公司空港支行	2022-9-29	8.00	提前还款，拟还款日为 2022/1/25	8.00
2	上海浦东发展（集团）有限公司	中国建设银行股份有限公司上海浦东分行	2022-12-22	4.00	提前还款，拟还款日为 2022/1/25	2.00
4	上海浦东发展（集团）有限公司	上海国际信托有限公司	2022-5-18	10.00	提前还款，拟还款日为 2022/1/25	10.00
合计				22.00		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、本期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，拟偿还的有息负债均为短期流动负债，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，有利于发行人降低融资成本，并优化负债结构，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、发行人关于本期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期债券的募集资金，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，不用于火力发电等相关业务。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），募集资金 20 亿元全部用于偿还公司到期债务。发行人于 2021 年 12 月 20 日发行 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），募集资金 20 亿元全部用于偿还公司有息债务。截至本募集说明书出具日，上述债券募集资金已全部使用完毕，且用途与各期债券募集说明书的约定一致。

第四节 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。

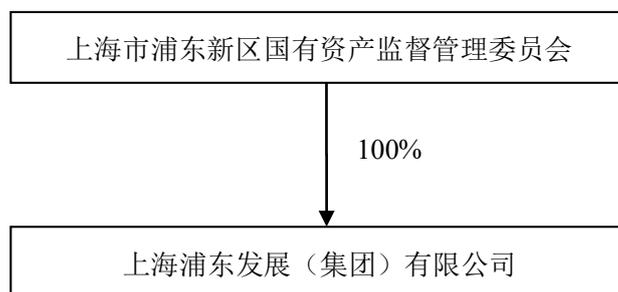
（三）重大资产重组情况

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：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。

发行人重要合营和联营公司基本情况如下：

1、上海浦东软件园股份有限公司

上海浦东软件园股份有限公司（以下简称“浦东软件园”）于 1992 年 7 月 20 日在上海市工商行政管理局依法登记注册，由机械电子工业部、上海市经济委员会按照各出资 50% 的原则投资设立。浦东软件园是中央和地方共同投资组建，致力于软件产业及信息技术发展的园区类企业，作为浦东软件园区开发运营和引领产业发展的主力军，主要从事园区的综合开发、经营及服务。经营范围为软件园的综合开发经营及物业管理，受让地块内的土地开发与经营管理，土地成片开发，信息产品（包括计算机、软件、通讯、微电子）的研究、开发、生产、经营、系统集成和技术服务，弱电工程的设计、安装，进出口业务（按外经贸委 1993 年 275 号文执行）高科技项目开发、经营、转让，商务信息咨询，房地产开发与经营，旅店住宿，会展服务。

截至 2020 年末，浦东软件园总资产为 493,352.99 万元，总负债为 278,510.85 万元，股东权益为 214,842.15 万元；2020 年度实现营业收入 78,571.54 万元，利润总额 44,076.74 万元，净利润 36,523.51 万元。

截至 2021 年 9 月末，浦东软件园总资产为 508,227.36 万元，总负债为 270,734.85 万元，股东权益为 237,492.51 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 61,454.00 万元，利润总额 27,377.01 亿元，净利润 19,863.22 万元。

2、上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司

上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司成立于 1995 年 12 月 12 日，经营范围包括卷烟雪茄烟本省（市、自治区）购进本地批发，烟丝的本省购进本地批发，烟草专卖零售（取得许可证件后方可从事经营活动），食品流通，日用百货、针纺织品、皮革制品、五金机械、建筑装潢材料、木材、家用电器、摄影摄像器材、通讯器材、五金交电、针纺织品、电子产品、通讯产品及设备、机械设备、汽车配件、工艺品的销售，自有房屋租赁，旅游咨询，酒店管理，票务代理，健身服务，保健按摩服务（不得从事美容美发足浴服务，不得以食品、医疗等涉及许可项目的经营方式实施服务），物业管理，停车收费管理，会务服务，展览展示服务及上述专业领域内的技术咨询、技术培训、技术服务、技术转让，以下限分支机构经营：餐饮服务、住宿、美容美发、足浴、棋牌、台球、音乐茶座、咖啡吧。

截至 2020 年末，上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司总资产为 75,981.72 万元，总负债为 12,346.10 万元，股东权益为 63,635.63 万元；2020 年度实现营业收入 460,729.48 万元，利润总额 21,152.98 万元，净利润 15,179.89 万元。

截至 2021 年 9 月末，上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司总资产为 84,899.90 万元，总负债为 16,503.19 万元，股东权益为 68,396.71 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 51,242.07 万元，利润总额 3,515.97 万元，净利润 2,636.98 万元。

3、浦湘生物能源股份有限公司

浦湘生物能源股份有限公司成立于 2015 年 12 月 28 日，主要从事垃圾焚烧发电业务，经营范围包括垃圾焚烧发电及电能、热能的综合利用；城市生活垃圾的处理、填埋、焚烧服务。

截至 2020 年末，浦湘生物能源股份有限公司总资产为 292,830.99 万元，总负债为 179,760.11 万元，股东权益为 113,070.88 万元；2020 年度实现营业收入 62,308.98 万元，利润总额 28,459.86 万元，净利润 28,753.92 万元。

截至 2021 年 9 月末，该公司总资产为 288,564.90 万元，总负债为 160,042.72 万元，股东权益为 128,522.18 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 55,620.36 万元，利润总额 24,158.36 万元，净利润 21,729.22 万元。

4、上海浦东建筑设计研究院有限公司

上海浦东建筑设计研究院有限公司成立于 1994 年 2 月 24 日，经营范围包括许可项目：建设工程设计；国土空间规划编制；各类工程建设活动；文物保护工程施工；工程造价咨询业务；建设工程勘察。一般项目：工程管理服务，水土流失防治服务，土壤污染治理与修复服务，信息技术咨询服务。

截至 2020 年末，上海浦东建筑设计研究院有限公司总资产为 33,968.23 万元，总负债为 16,922.61 万元，股东权益为 17,045.62 万元；2020 年度实现营业收入 53,699.33 万元，利润总额 3,644.69 万元，净利润 3,108.48 万元。

截至 2021 年 9 月末，上海浦东建筑设计研究院有限公司总资产为 24,565.72 万元，总负债为 19,583.88 万元，股东权益为 4,981.84 万元；2021 年 1-9 月实现营业收入 30,464.49 万元，利润总额 3,401.10 万元，净利润 3,119.58 万元。

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。

（1）出资人职权

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

- 1) 审议批准公司发展战略规划和经营方针；
- 2) 审议批准公司投资计划；
- 3) 委派非由职工代表担任的董事、监事，指定公司董事长、副董事长、监事会主席；决定有关董事、监事的报酬事项及奖惩事项；提名公司总经理；
- 4) 审议批准董事会报告；
- 5) 审议批准监事会报告；
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 决定公司增加或者减少注册资本；
- 9) 决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；
- 10) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；
- 11) 制定和修改公司章程；
- 12) 决定公司累计超过公司最近一期经审计的合并净资产 30%或单笔金额超过公司最近一期经审计的合并净资产 10%的资产处置；决定为浦东新区国资系统外的企业提供担保事项；
- 13) 批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等重大事项；
- 14) 决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- 15) 决定重大会计政策和会计估计变更方案；
- 16) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司，保障决策的透明度和时效性。

（2）董事会职权

董事会行使下列职权：

- 1) 向出资人报告工作；
- 2) 执行出资人的决定；
- 3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- 4) 制订公司战略规划、经营方针和投资计划；
- 5) 决定公司投资方案、第十七条第（十二）款限额以下的资产处置；
- 6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 决定除重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；
- 8) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；
- 9) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；
- 10) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 11) 决定公司内部管理机构的设置；
- 12) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行检查和考核；
- 13) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- 14) 公司章程其他条款规定的职权；
- 15) 出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权。

董事会可以以书面形式授权总经理行使相应职权，但董事会在做出上述授权时应注意控制风险，并将授权情况向出资人报告或备案。董事会对授权及授权范围内的具体事项承担最终责任。

总经理违背在授权范围内实施的具体行为，董事会有权要求总经理予以报告或说明，或对该行为进行核查。如该等具体行为违背授权内容或超出授权范围，董事会有权要求总经理停止实施、变更或撤销该等行为并采取相应的补救措施，或者有权撤回或修改已作出的授权。

（3）总经理职权

根据出资人的推荐，总理由董事会决定聘任或解聘，聘任期每届三年，获连续受聘可以连任。

总经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作；

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

(4) 监事会职权

监事会行使下列职权：

- 1) 检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；
- 2) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；
- 3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；
- 4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；
- 5) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；
- 6) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理

人员予以纠正；

7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

8) 定期组织所属企业监事会工作会议；依据公司章程对所属企业进行检查；指导所属企业监事会工作；对公司拟向所属企业委派、推荐的监事人选提出意见；

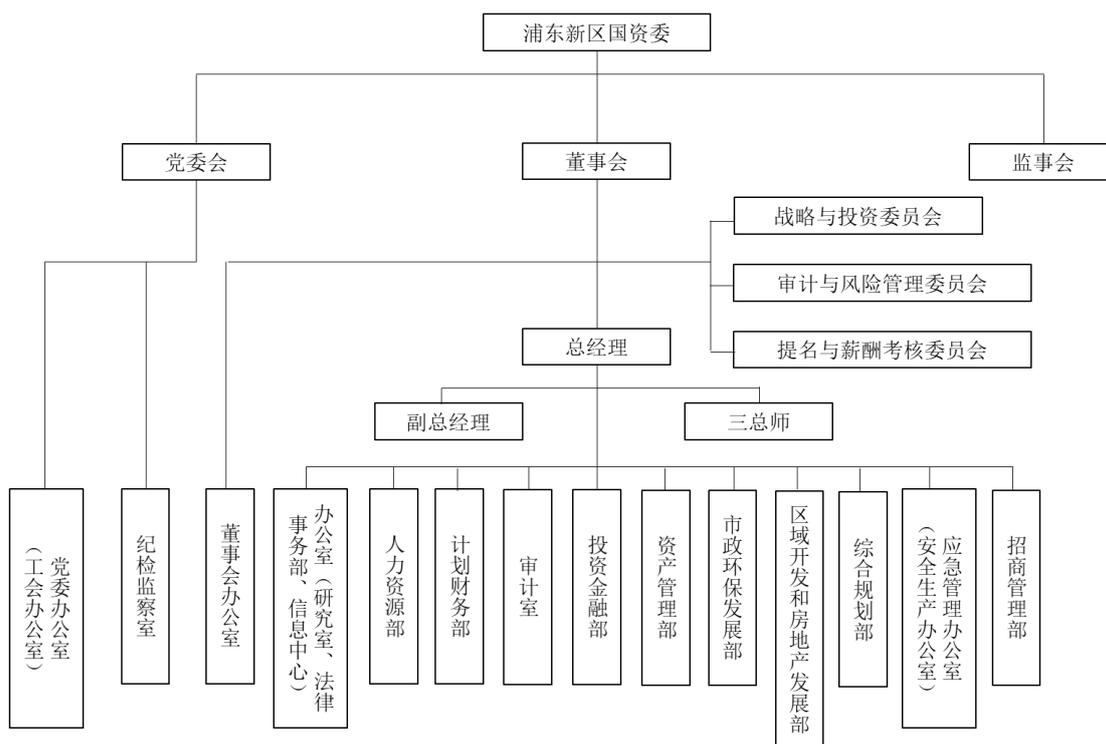
9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

监事可以列席董事会和各专门委员会会议，并对会议决议事项提出质询或者建议，对决议执行情况进行监督。

监事会发现公司经营情况异常，可以进行调查并在必要时聘请会计、法律专业中介机构协助其工作。监事会行使职权所必需的费用，由公司承担。

2、公司组织结构

公司根据业务需要设立了 14 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

(1) 党委办公室（工会办公室）

主要负责集团公司党委综合、信息和宣传、文秘、督办、国家安全和保密、机要、联络等工作；负责集团公司党委事项以及集团公司党委讨论和决定企业重大事项的协调和落实；负责集团公司党委班子建设、党委理论学习中心组学习事项的落实；负责集团公司基层党建责任制和党的基层组织建设、党员教育管理、

党员发展、党建制度等工作的落实；负责集团公司意识形态责任制和思想政治工作、精神文明建设等工作的落实；负责集团公司法治工作责任制考核的协调和落实；负责集团党委管理干部的选拔任用、教育培训、考核、人事档案管理以及后备干部培养等工作的落实；负责集团公司信访案件处理等信访稳定工作的落实；负责集团公司工会组织建设、民主管理、劳动竞赛、帮困送温暖等工会工作及共青团等群团工作的落实；负责集团公司人大、政协、统战、离休干部、民兵、预备役等工作的联络和落实；负责指导、督促、考核所属企业上述工作的落实；完成集团党委和上级主管部门交办的其他工作。

（2）纪检监察室

主要负责集团党委履行党风廉政建设主体责任、纪委履行监督责任的具体工作落实；负责集团党风廉政相关制度建设和完善工作；负责集团党风廉政宣传教育工作；负责党风廉政查信办案并对查实的问题进行问责追责等工作；负责干部廉洁性审查工作；负责干部廉政档案管理工作；负责指导、督促和审核所属企业相关工作的落实；负责集团公司及所属企业纪检队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；负责集团纪委的日常工作；完成集团党委、纪委和上级主管部门交办的其他工作。

（3）董事会办公室

主要负责集团公司董事会及其专业委员会会议的筹备、组织、会务工作；负责检查和督办董事会会议决议的落实情况，并将检查情况及时向董事会汇报；负责整理传递行业信息和公司经营管理信息，为董事会制定经营管理决策提供依据；负责董事会与董事、监事的呈报材料递交及日常联络服务工作；负责协助董事会办理董事会闭会期间的日常事务；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（4）办公室（研究室、法律事务部、信息中心）

主要负责牵头集团政策研究、战略规划研究、市场信息研究及实用性课题研究工作；负责集团信息化顶层设计、规划编制、绩效评估、系统建设、系统运维、信息安全、设备设施和制度建设等管理工作；负责集团公司法务管理体系的构建及法律风险防范；负责集团公司合同管理、诉讼管理等；配合落实法治建设责任制；负责牵头集团公司制度建设统筹以及相关制度的建立健全工作；负责集团公司综合文秘、信息宣传、档案管理、固定资产、后勤保障等行政管理工作；落实集团办公室负责的督查事项的下达、跟踪与考核；负责指导、督促、审核所属企

业相关工作的落实；负责部门相关条线工作队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（5）人力资源部

主要负责集团人力资源规划工作；负责集团人力资源相关规章制度和管理体系的建立健全工作；负责牵头落实上级单位对集团公司年度和任期经营业绩考核工作，牵头开展集团公司对集团领导班子副职成员的年度和任期考核工作，牵头开展所属企业的年度和任期目标责任书考核工作；负责集团所属企业及实际控制企业薪酬福利管理工作；负责集团人才盘点、人才梯队建设、招聘计划审核与监督等人才管理工作；负责集团所属企业及实际控制企业劳动关系管理、企业军转干部管理、员工人事档案管理等工作管理工作；负责集团外事计划编制及成员企业因公出国（境）材料审核和报批工作；负责集团人力资源信息系统建设实施和管理工作；负责集团公司员工招聘配置、劳动关系、考核、教育培训和薪酬福利等工作；负责指导、督促、审核所属企业人力资源相关工作的落实；负责集团公司及所属企业人力资源队伍业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（6）计划财务部

主要负责集团全面预算的编制、审核、汇总与合并工作，负责预算管理过程中的统筹协调、跟踪反馈及综合平衡等工作，负责预算执行情况分析；负责集团资金集中管理工作，包括但不限于银行账户管理、资金归集管理、资金预算平衡管理等；负责集团财务管理工作，提供财务支持和分析建议；负责集团公司税务管理和所属企业税务管理统筹工作；负责集团会计核算工作；负责集团财务信息化管理工作，包括财务核算、资金管理等信息系统建设和管理工作；负责集团公司会计核算、财务管理等相关制度的建立健全工作；负责指导、督促、审核所属企业财务相关工作的落实；负责集团财务队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（7）审计室

主要负责编制集团内部审计工作计划和工作总结，并向董事会报告；负责建立健全集团风险管理和内部控制体系，制定完善集团内部审计工作的规章制度；负责组织开展集团所属企业主要负责人经济责任审计和集团各项专项审计，配合审计机关和上级主管部门、社会中介机构对集团公司及集团所属企业实施的审计，

并督促落实审计发现问题的整改以及历史遗留问题的解决；负责指导、督促、审核所属企业审计相关工作的落实；负责集团公司及所属企业内部审计人员业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（8）投资金融部

主要负责集团投融资体系和相关规章制度的建立健全工作；负责集团公司年度投资计划和后评价计划的汇总上报，负责集团控股企业年度投资计划和后评价计划的汇总，负责金融投资类和非主业项目的年度投资计划编制审核以及项目调研、论证、组织实施和后评价等工作；负责集团公司年度融资计划的编制、控股企业年度融资计划的审核与统计；负责集团公司直接融资和间接融资的方案设计、论证及组织实施；负责集团公司年度担保计划的编制、控股企业年度担保计划的审核与统计；负责集团公司担保项目的审核与管理；负责集团公司委托贷款及备忘录的审核与管理；根据授权代为行使集团公司的信息披露；根据规章制度规定，负责指导、督促和审核控股企业融资、担保和委托贷款及备忘录等相关工作的落实；参与集团公司及所属企业金融投资类投融资队伍的业务指导和能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（9）资产管理部

主要负责集团改革重组、资产管理、评估管理、产权事务管理等相关制度体系的建立健全；负责年度改制计划、改制专项资金使用计划、实物资产与无形资产处置计划、租赁预算、维修改造预算的汇总编制及评估费用预算的审核工作；负责重点企业改革方案、重要资产重组方案编制与实施工作；负责牵头审核所属企业上报的改革重组、资产处置、租赁、资产减值核销等事项；负责存量股权信息管理；负责资产信息系统的建设、管理与信息维护工作；负责资产评估管理工作，维护评估机构库；负责集团公司直接投资企业之董事会、股东会事项的流程管理；对集团公司派出的专职董监事、参股企业产权代表责任人重大事项报告及履职情况进行管理；负责托管企业对接国资委的日常管理工作；负责部门业务相关历史遗留问题的协调处理；负责指导、督促、审核所属企业落实资产运营管理相关工作；负责集团公司及所属企业资产管理条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（10）市政环保发展部

主要负责集团市政环保等业务管理体系与各项规章制度的建立健全工作；负

责跟踪、统筹协调重大工程和重点项目的投资和施工进度推进工作；负责审核集团公司及所属企业市政环保等业务的投资计划和后评估计划；负责集团市政环保等项目投资决策流程的主办、建设推进协调、投资控制和后期运营监管、投资后评估审核等综合管理工作；负责协调推进重大工程前期征收、腾地等工作；负责集团道路养护、绿化养护、水务管养、垃圾收运、公厕保洁等城市运维养护业务的协调管理；根据上级部门要求，报送城市运维业务信息；负责重大活动市容环境保障等应急响应工作的协调管理；负责组织协调集团公司、所属企业及实际控制企业立功竞赛、工程创优、技术创新、BIM 等业务工作；推动集团所属企业及实际控制企业的业务交流、业务拓展和产业联动等工作；负责协调处理城投公司涉及市政部的历史遗留问题；负责指导、督促、审核所属企业市政环保相关业务工作的落实；负责集团公司及所属企业市政环保条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（11）区域开发和房地产发展部

负责集团区域开发和房产工作相关管理体系和规章制度的建立健全工作；负责集团系统产业导入及土地一级开发与二级建设的推进与协调管理工作；负责集团系统承担的征收安置房、公共租赁住房等政府保障性项目的土地一级开发、二级建设的推进和协调管理工作；负责集团系统商品房、商办、综合体等市场化项目开发建设、销售、运营等的协调管理工作；负责集团系统租赁房的开发建设、运营的协调管理工作；负责房产板块所属企业资产运营管理工作；负责集团系统房地产项目储备和市场拓展工作；负责集团系统区域开发和房地产项目投资可行性方案的业务审核、项目策划定位及相关的技术论证工作；负责审核集团及所属企业区域开发和房地产开发等项目的投资决策流程主办、投资控制和投资后评估等综合管理工作；负责集团公司直接投资房地产项目的投资计划、后评估计划编制及执行；负责集团所属企业及实际控制企业房地产项目的投资计划、后评估计划审核、执行情况的监督管理；负责集团系统承担的公有房屋管理、物业管理、房屋修缮等业务的协调管理工作；负责集团承接养老机构的运营协调管理工作；负责集团系统承担的文保、历保建筑保护性修缮的推进和协调管理工作；负责指导、督促、审核所属企业相关业务工作的落实；负责集团公司及所属企业业务条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（12）综合规划部

主要负责集团系统承担的重要区域的城市规划牵头研究和设计论证、协调等工作；负责集团城乡土地规划的编制、上报、获得批复，并监控规划执行等工作；负责牵头集团系统区域开发和房地产重点项目概念方案的设计工作；负责收集和研 究国内外建筑设计行业发展趋势，并推进相关前瞻课题研究工作；参与集团系 统房地产项目储备和市场拓展工作；参与集团系统区域开发和房地产项目的前期 可行性研究、项目策划定位及相关的技术论证工作；完成集团领导交办和上级主 管部门交办的其他工作。

（13）应急管理办公室（安全生产办公室）

主要负责集团公司、所属企业及实际控制企业突发公共事件（自然灾害类、 事故灾难类）应急处理等工作；负责区域运中心、“12345”等热线工单的处置 管理工作；负责集团公司应急管理、安全生产管理体系和规章制度的建立健全工 作；负责组织和实施对集团所属企业及实际控制企业安全生产管理的策划、指导、 监督和考核工作；负责组织集团所属企业及实际控制企业落实防汛防台、消防等 重点工作；负责集团应急--安全管理信息系统的建设实施和运维等工作；负责协 助政府职能部门对生产安全事故的调查处理和对事故责任企业内部调查处理审 核结案工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（14）招商管理部

牵头集团系统重点产业开发园区、重点商业和经营合作项目的策划研究；负 责重点资产合作运营项目的管理统筹、合作伙伴的选择和重点招商事项的落实； 负责重点产业开发园区、重点商业和经营合作项目运营管理的跟踪和评估；负责 相关所属企业招商工作的协调和指导。

（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

截至本募集说明书签署日，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
	副总经理	2021.11 至今	是	否
陈卫星	监事会主席	2021.09 至今	是	否
王建	专职监事	2021.09 至今	是	否
王晓芳	专职监事	2021.09 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）有限公司职工董事、副总经理、工会主席、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，且公司在本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 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方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

年度	项目名称	项目收入	占施工类项目 总收入比重
	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
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-PrivatePartnership）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

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
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

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
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
惠南镇 16-05 地块	2021.10	10.70	4.42	老港镇政府、惠南镇政府、祝桥镇政府、浦惠公司等	3.70
新场镇 C-06 地块	2021.04	12.40	4.15	浦惠公司	9.17
合庆镇 D06D-15 地块	2021.04	8.28	3.52	上海合庆建设开发有限公司	1.95
宣桥老港农民集中居住 05-01 地块	2021.04	8.68	2.78	老港镇政府	0.00
宣桥老港农民集中居住 07-01 地块	2021.04	5.06	1.58	老港镇政府	0.00
宣桥老港农民集中居住 09-01 地块	2021.04	7.96	2.66	老港镇政府	0.50
宣桥老港农民集中居住 11-01 地块	2021.04	7.82	2.69	浦房集团	2.25
小计	-	193.5	99.99	--	50.93

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。

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	20.00	15.70	2022.6	2026.12	0.21	-	拟建
拟建合计	20.00	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。

根据国家“房住不炒”的住房发展战略，按照国企应在租赁房地产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	17.24	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

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。

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建筑材料，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
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。

（四）发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

浦发集团经营业务包括土地开发和经营管理，房地产开发经营，环保，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，主营业务为基础设施建设行业、房地产行业、环保和商贸行业。

1、发行人所处行业现状和发展分析

（1）建筑施工行业

在经历了 20 多年的快速增长之后，中国经济进入了“新常态”，宏观经济面

临下行探底压力。固定资产投资作为政府拉动经济增长的有效手段，在国民经济提质增速中持续扮演着重要角色。建筑施工行业与宏观经济变化密切相关，其发展以完成全社会固定资产投资建设任务为基础。

目前，国内固定资产投资维持增长态势，同时随着我国工业转型升级、城市化进程及政府和社会资本合作（PPP）机制的推进，建筑施工行业总产值持续增长，且中长期仍存在一定的发展机遇。近年来，我国的城镇化率不断提高，根据《国务院关于加强城市基础设施建设意见》，明确城市道路交通基础设施、管网建设、污水及垃圾处理设施、生态园林建设是未来城市基础设施建设的四大核心领域，同时要求加快在建项目建设、积极推进新项目开工、做好后续项目储备，切实保障项目的落实和进度管控。从长期来看，为稳经济而加大基建投资可为建筑施工行业带来较好的市场前景。

2020 年，面对严峻复杂的国内外环境特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，我国建筑业攻坚克难，率先复工复产，为快速有效防控疫情提供了强大的基础设施保障，为全国人民打赢疫情防控阻击战做出了重大贡献，保证了发展质量和效益的不断提高。

全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 263947.04 亿元，同比增长 6.24%；完成竣工产值 122156.77 亿元，同比下降 1.35%；签订合同总额 595576.76 亿元，同比增长 9.27%，其中新签合同额 325174.42 亿元，同比增长 12.43%；房屋施工面积 149.47 亿平方米，同比增长 3.68%；房屋竣工面积 38.48 亿平方米，同比下降 4.37%；实现利润 8303 亿元，同比增长 0.30%。截至 2020 年底，全国有施工活动的建筑业企业 116716 个，同比增长 12.43%；从业人数 5366.92 万人，同比下降 1.11%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 422906 元/人，同比增长 5.82%。

图：近年来我国 GDP、固定资产投资及建筑施工业产值变化趋势图



资料来源：国家统计局（单位：亿元）

（2）房地产行业

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激之下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位，房地产市场整体表现活跃，房产价格与销售量快速增长，各地市场全面扩张。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近几年国家为了抑制房价过度投机，进行房地产宏观调控，市场出现一定程度的回调，其后整个市场处于平稳发展态势。

房地产行业在我国国民经济中扮演重要角色，在现代社会经济生活中有着举足轻重的作用。经过多年发展，中国房地产行业正处于向品牌化、专业化、规模化方向发展的转型时期，房地产企业正在由偏重规模增长速度向注重效益和市场细分转变。

1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

随着国家宏观调控政策的持续，房地产行业的进入门槛大幅提高；土地出让日益公开、公平，房地产行业的竞争重心逐步倾向于融资能力和品牌影响力，资金实力和开发资质较弱的房地产企业逐步退出市场。因此，未来国内房地产行业将经历整合过程，品牌地产商将通过盈利模式复制及合作兼并等方式逐步扩大市

场份额，行业集中度将逐步提高。

2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

国家鼓励走节约型房地产业发展道路，提倡节地、节能、节水、节材，提高建筑科技水平，提高人居健康水平。新技术、新材料、新设备、新工艺方面的科技进步以及推广应用，会对建筑设计及配套设备等行业带来重大变革。商品住宅的建设应从居民的要求出发，做到适用、经济、美观，注重健康生态，区域环境优美，配套设施齐全，建设和维护经济化、社区化、规模化和智能化。

3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。

随着新冠疫情防控向好，2020 年上海市房地产开发建设持续推进，疫情后积压的购房需求释放，市场活跃度提高，楼市交易回暖。2021 年初，上海楼市调控政策进一步收紧，随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

上海作为一线城市，房地产市场总体呈良性发展态势。2020 年，上海市继续贯彻中央“房住不炒、因城施策”要求，一方面应对新冠疫情，积极推进房地产领域复工复产复市；另一方面加强房地产精准调控，促进楼市平稳健康运行。全年全市完成房地产开发投资 4698.75 亿元，同比增长 11.0%；其中住宅投资 2418.79 亿元，增长 4.3%，占房地产开发投资的 51.48%；办公楼投资 833.08 亿元，增长 20.8%；商业用房投资 559.85 亿元，增长 22.4%。房屋施工面积、新开工面积和竣工面积分别为 15740.34 万平方米、3440.62 万平方米和 2877.78 万平方米，同比增速分别为 6.3%、12.3%和 7.8%。

表：上海市主要房产开发销售指标及增速情况

单位：亿元、万平方米、%

主要指标	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 1-3 月	
	数额	增速	数额	增速	数额	增速	数额	增速
房地产开发投资	4,033.18	4.6	4,231.38	4.9	4,698.75	11.00	-	-
商品房施工面积	14,672.37	-4.5	14,802.97	0.9	15,740.34	6.30	12,751.07	5.5
商品房新开工面积	2,687.17	2.6	3,063.44	14.0	3,440.62	12.30	444.74	92.3
商品房竣工面积	3,115.76	-8.0	2,669.67	-14.3	2,877.78	7.80	331.03	-22.6
新建商品房销售面积	1,767.01	4.5	1,696.34	-4.0	1,789.16	5.50	396.28	72
其中：住宅销售面积	1,333.29	-0.6	1,353.70	1.5	1,434.07	5.90	315.27	63.5
新建商品房销售额	4,751.50	18.0	5,203.82	9.5	-	-	-	-
其中：住宅销售额	3,864.03	15.8	4,457.16	15.4	-	-	-	-

资料来源：上海市统计局

2020 年，上海采取一系列措施，加强房地产供需两端精细调控。随着购房需求的逐步释放，楼市交易回暖。全市新建商品房销售面积 1789.16 万平方米，较上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1,434.07 万平方米，增长 5.9%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.1%。此外，二手房市场活跃度提高。全市存量房网签面积 2,495.43 万平方米，同比增长 19.9%。其中，存量住宅网签面积 2,246.23 万平方米，增长 24.4%。

交易价格方面，2020 年上海市新建住宅销售均价 3.67 万元/平方米，较上年上升了 3,815 元/平方米；从区域分布看：内环线以内 11.85 万元/平方米，内外环线之间 5.37 万元/平方米，外环线以外 2.67 万元/平方米。剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后，市场化新建住宅的区域均价分别为：内环线以内 11.85 万元/平方米，内外环线之间 8.30 万元/平方米，外环线以外 4.02 万元/平方米。

（3）环保行业

环保行业与人们的生活健康休戚相关，是国民经济的重要组成部分，包括污水处理、大气治理、环境修复、固废等。全国环境污染治理投资总额及其占 GDP 比重逐年增长，2000~2016 年投资总额复合增长率为 13.86%。根据发达国家经验，一个国家在经济高速增长时期，通常环保投入要达到 GDP 的 1%-1.5%，才能有效控制住污染；达到 3% 才能使环境质量得到明显改善。未来环保行业发展趋势主要有以下两方面：

1) 市场化趋势建立

节能环保行业受政府主导的模式将会逐步被市场化趋势所取代：①根据“十三五”规划，社会环保总投资将达到 17 万亿元，仅靠政府，无力完成；②《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》鼓励民间资本进入环保领域；③水价成本公开，定价持续上涨；向居民征收垃圾处理费范围扩大；④PPP 等社会融资模式在节能环保行业的各个领域得到广泛应用。

2) 环保企业的集团化

城镇化趋势催生整体方案提供商：根据国外发达国家的经验，在城镇化背景下，由于环境问题日益复杂，环保标准不断提高，各级政府将会倾向于统筹考虑一个区域的环保问题，并选择整体实力较强的环保企业提供一揽子的解决方案；对于节能环保企业，整体方案的提供能力将成为区别企业之间竞争力强弱的关键因素之一。企业关键要具备整合资源能力，为客户提供一站式服务。

发行人的环保产业主要载体为垃圾焚烧发电厂。相对填埋等传统技术，垃圾经焚烧后不仅可大幅降低体积，从中获得电力能源，避免填埋等处理方式对地下水和土壤可能产生的二次污染，以及减缓我国各级城市人均面积和耕地面积紧张局面。《全国城市生活垃圾无害化处理设施建设“十三五”规划》的目标中指出，截至 2020 年末，直辖市、计划单列市和省会城市（建成区）生活垃圾无害化处理率达到 100%；其他设市城市生活垃圾无害化处理率达到 95%以上，县城（建成区）生活垃圾无害化处理率达到 80%以上，建制镇生活垃圾无害化处理率达到 70%以上。同时，具备条件的直辖市、计划单列市和省会城市（建成区）实现原生垃圾“零填埋”，建制镇实现生活垃圾无害化处理能力全覆盖。此外，设市城市生活垃圾焚烧处理能力占无害化处理总能力的 50%以上，其中东部地区达到 60%以上。

从行业布局来看，垃圾焚烧行业的竞争已日趋激烈。领先企业纷纷由单纯的运营向全产业链延伸，并通过并购快速切入和占据市场。“十三五”期间，全国城镇生活垃圾无害化处理设施建设总投资约 2,518.4 亿元。其中，无害化处理设施建设投资 1699.3 亿元，收运转运体系建设投资 257.8 亿元，餐厨垃圾专项工程投资 183.5 亿元，存量整治工程投资 241.4 亿元，垃圾分类示范工程投资 94.1 亿元，监管体系建设投资 42.3 亿元。随着国家在特殊领域垃圾处置目标的确立，以及相关政策的出台及投资资金的支持，全国污泥处理、危险废弃处理等领域内的产

业环境得到明显改善，市场需求开始快速上升，开始进入行业成长期，市场潜力较大。

2、发行人所处区域经济环境

近年来，上海市经济总体保持稳步增长态势，2020 年地区生产总值达到 3.87 万亿元，比上年增长 1.7%，经济总量位居全国所有城市首位。上海交通网络资源丰富，拥有国内最大的海港和深水港，以及浦东、虹桥两个航空港。同时，京沪高铁是国内最现代化的铁路，长三角地区是国内高速公路最密集的地区之一。凭借良好的经济发展水平和优越的交通地理条件，上海外资吸引能力较强，世界 500 强企业中有 170 多家在上海设有分支机构，居全国大中城市之首。

上海浦东新区是上海经济发展的强力“发动机”。自 1990 年国家实施开发开放浦东战略以来，浦东经历了 30 年的快速发展，目前已建立起外向型、多功能、现代化新城区框架。随着 2009 年原南汇区的并入，浦东新区的总面积从 532 平方公里迅速扩展至 1210 平方公里，地域面积的扩大为浦东地区进一步发展提供了良好的空间。浦东新区作为我国改革开放先行先试区、自主创新示范引领区和现代服务业核心集聚区，目前已经是上海建设国际金融中心、国际航运中心和贸易中心的核心功能区，经济总量多年来均位居上海市各区县首位。2020 年，浦东新区实现地区生产总值 13,207.03 亿元，同比增长 4.0%；全社会固定资产投资总额 2,450.79 亿元，同比增长 15.3%；社会消费品零售总额 3,183.22 亿元，同比增长 0.7%；规模以上工业总产值 10,395.58 亿元，同比增长 8.3%；外贸进出口总额 20,937.63 亿元，同比增长 2.0%；外商直接投资实际到位金额 93.76 亿美元，同比增长 6.9%。

2020 年初受新型冠状病毒疫情的影响，上海市经济发展受到一定的冲击，但随着疫情的控制，经济逐步复苏，其中战略性新兴产业制造业产值增长 17%，成为工业增速回暖的重要支撑；电子信息、汽车制造、航空航天等重点产业实现两位数增长，芯片设计进入 5 纳米技术节点，芯片制造实现 14 纳米量产，刻蚀设备进入国际 5 纳米工艺线，ARJ21 累计交付 43 架，C919 进入“6 机 4 地”大强度试飞阶段，特斯拉实现量产并出口欧洲市场。金融业增加值增长 8.5%，占浦东新区 GDP 比重达到 31.5%；信息服务业在华为、格科微、百度、喜马拉雅等龙头企业的拉动下，营业收入增长 7.1%；此外全区加快产业集群发展，打造

特色产业园区，推动被纳入全市首批特色产业园的 7 个园区加快建设、提升能级，张江人工智能岛形成亮丽品牌，上海集成电路设计产业园、金桥 5G 产业生态园开园，外高桥国际智能制造服务产业园建设取得成效，加快建设张江创新药产业基地等，同时推动建设张江在线新经济生态园、机器人谷等新的特色产业园区，不断推出浦东产业的新名片。投资方面，当年全面启动“金色中环发展带”建设，加快推进前滩中央活动区、张江和金桥城市副中心“三大中心区”项目建设和招商，积极发展芯片设计、创意研发、总部经济等高端产业，全力推进在建和新开工的 117 个项目，总投资额达到 1800 多亿元。

同时浦东新区依照市政府要求落实国家战略任务，全面支持临港新片区启动建设，支持新片区推进规划建设、项目落地、功能培育和制度创新，保税区、陆家嘴、金桥、张江、世博等片区功能不断拓展；全年全社会固定资产投资增长 15.3%，其中工业投资增长 29.2%。社会消费品零售总额 3183.22 亿元，同比增长 0.7%，其中以盒马鲜生、叮咚买菜为代表的新一代互联网企业爆发式增长，网上零售增长 1.2 倍。外贸进出口总额为 20937.63 亿元，同比增长 2.0%；全区金融、贸易、航运、科技创新核心竞争力不断增强，“沪伦通”正式启动，沪深 300 股指期货、20 号胶期货上市；数字贸易、技术贸易等加快发展，离岸转手买卖贸易结算实现常态化运作。此外，2020 年建立全面防控疫情系统，守护上海“东大门”，同时全区加强城市建设管理，推进重要交通基建，基本形成垃圾分类处理，推进旧区改造，医疗服务完善等，推进建立更加有序、环保的城市环境。

表：上海市浦东新区主要经济指标

单位：亿元、%

指标	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值	10,460.09	7.9	12,734.25	7.0	13207.03	4.0
外商直接投资实际到位金额[亿美元]	81.05	3.6	87.68	8.2	93.76	6.9
新增内资企业注册资本	3,316.7	-35.2	4,137.90	24.8	6330.21	53.0
全社会固定资产投资总额	2,003.09	5.2	2,126.06	6.1	2450.79	15.3
规模以上工业总产值	10,306.43	0.6	10,123.21	-0.3	10395.58	8.3
社会消费品零售总额	2,312.51	5.1	2,454.75	6.2	3183.22	0.7
商品销售总额	40,871.30	9.1	41,226.65	0.9	43843.86	-3.5

指标	2018 年		2019 年		2020 年	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
外贸进出口总额	20,582.68	5.2	20,514.73	-0.3	20937.63	2.0

资料来源：上海浦东新区政府网

2020 年第一季度，受新型冠状病毒疫情影响，上海市大部分企业停工停产，经济发展受到一定的冲击，浦东新区主要经济指标均呈现不同幅度的下滑，当期浦东新区实现地区生产总值 2,598.83 亿元，同比下降 4.3%；全社会固定资产投资总额 363.58 亿元，同比减少 6.8%，规模以上工业总产值 1,961.93 亿元，同比减少 8.2%，社会消费品零售总额 594.54 亿元，同比减少 21.9%；外贸进出口总额为 4,701.33 亿元，同比减少 0.7%。目前国内疫情逐步控制，企业复工复产有序进行，相关负面影响已逐步减小。

在整体的基础设施建设格局方面，根据 2010 年浦东新区政府提出的开发规划，浦东新区已经形成“7+1”的开发区域格局，包括上海综合保税区、临港产业区、陆家嘴金融贸易区、张江高科技园区、金桥出口加工区、临港主城区、国际旅游度假区和后世博板块，上述区域均明确了相关的开发主体。此外，对于“7+1”以外地区，浦东新区已明确了由浦发集团、上海南汇发展（集团）有限公司、上海浦东现代产业开发有限公司、上海浦东土地控股（集团）有限公司四家公司负责开发。

浦东新区于 2015 年 6 月召开深化国资改革促进企业发展工作会议，正式发布浦东国资国企改革 18 条，同时浦东新区首批直属公司改革方案也显现端倪。该大会第一批改革中，按照南北对接、同类整合、做强功能的原则，将南发集团划入浦发集团，进一步强化投融资和城市建设功能。合并后浦发集团的功能定位为浦东新区重大基础设施投融资建设和国有资产经营管理两大功能，已基本形成市政基础设施投融资建设、房地产（包括商品房、保障房）开发、环保和绿色生态产业、资产综合经营以及与之相配套的金融服务等主导产业。

土地交易市场方面，2019 年浦东新区住宅用地成交量和成交额均大幅提升，但商服用地和工业用地成交量则大幅下滑，综合作用下当年土地市场表现为量跌价升，当年共成交土地 55 宗，成交土地总面积 239.07 万平方米，同比减少 18.00%，成交总价 386.21 亿元，同比增长 21.00%，其中住宅用地成交面积和成交金额分别为 171.59 万平方米和 356.29 亿元，同比增速分别为 49.68%和 123.60%，楼面

价也由 2018 年的 7,720.21 元/平方米提升至 9,374.87 元/平方米。2020 年第一季度，浦东新区共成交土地 6 宗，成交土地面积 26.65 万平方米，成交金额 20.28 亿元，其中含住宅用地 1 宗和商服用地 2 宗，成交面积分别为 5.18 万平方米和 6.07 万平方米，成交金额分别为 7.10 亿元和 9.85 亿元。

3、行业竞争态势

（1）建筑施工行业

建筑施工行业进入壁垒较低，市场集中度较低，业内企业数量庞大，行业竞争激烈，主要有以下三种类型的企业：一是少数几家大型中央企业，具有显著的规模优势并分别在所侧重的业务领域具有明显的技术优势、较强的专业技术水平和丰富的项目经验；二是以各省级的建工集团为代表的地方国有基建企业，拥有良好的地方市场资源优势；三是以民营企业为代表新兴建筑企业，此类企业以中小型规模居多，经营机制更加灵活，在竞争充分的环境中能够迅速发展。

截至 2020 年底，全国共有建筑业企业 116716 个，比上年增加 12902 个，个，增速为 12.43%，比上年增加了 3.61 个百分点，增速连续五年增加并达到近十年最高点(图 5)。国有及国有控股建筑业企业 7190 个，比上年增加 263 个，占建筑业企业总数的 6.16%，比上年下降 0.51 个百分点。2020 年，建筑业从业人数 5366.92 万人，连续两年减少。2020 年比上年末减少 60.45 万人，减少 1.11%。自 2011 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.75% 以上。2020 年再创历史新高，达到了 7.18%，在 2015 年、2016 年连续两年下降后连续四年保持增长，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

表：建筑施工行业概况

单位：家、万人

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
企业数量	81,141	80,911	83,017	88,059	95,400	103,814	116,716
从业人数	4,960.60	5,003.40	5,185.24	5,536.90	5,563.30	5,427.37	5,366.92

数据来源：国家统计局

2020 年以来，住建部加快“放管服”改革进度，于 5 月印发《工程建设项目审批管理系统管理暂行办法》，除特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程外，将房屋建筑、城市基础设施等工程建设项目均纳入工程审批系统进行管理，全面推进“全流程网上办理”。7 月，住建部发布《建设工程企业资质标准框架（征

征求意见稿)》，经 2020 年 11 月 11 日的国务院常务会议审议通过，于 12 月正式印发《建设工程企业资质管理制度改革方案》（简称“《方案》”）。方案对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并，同时将除最高等级综合资质和需跨部门审批的资质以外的其他等级资质审批权限，一律下放至省级及以下部门。

（2）房地产行业

我国房地产行业参与者众多，其中既包括业务覆盖全国范围的大型房地产企业，也包括专注于某一区域发展的中小型房地产企业。由于行业规模庞大，单一企业能获得的市场份额相对有限，市场集中度相对较低，市场化程度较高。

2021 年 1-2 月，上海市房地产开发投资、新开工面积快速回升，带动全部房屋在建规模有所扩大。此外，新建商品房销售面积及住宅销售面积均较上年同期快速增长，也明显大于 2019 年同期。为缓解楼市紧张的供需关系及平稳楼市房价，2021 年以来，上海楼市调控高频加码，接连出台“121 新政”、“沪七条”、加强个人住房信贷管理工作、新盘积分摇号等政策，从资金监管、限购限售、购房资格排序、土地管理、中介管理等多方面加大调控力度。需关注楼市后续运行状况。

4、发行人行业地位及竞争优势

发行人是浦东新区下属的大型国有集团公司之一，是浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者。发行人的经营业务包括工程基建、房地产开发、环保及发电等，同时拥有财务公司。发行人自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。

（1）政府支持优势

公司在浦东新区基础设施建设领域拥有较高程度的垄断地位，与区域外的企业相比，浦发集团作为浦东新区国资委下属的全资子公司，在对区内项目的竞争中具有先天的地缘及人力方面的优势；与区域内的企业相比，浦发集团作为区域内最大的基础设施建设企业，拥有较高的资质水平。与此同时，浦东新区政府也在资金、土地资源、项目资源、税收优惠等诸多方面给予浦发集团大力的支持。

目前，浦发集团通过不断发展，已初步成为一个产业资本和金融资本有机融

合，以基础设施建设、高科技环保、金融服务和房地产等领域为主导产业的现代企业集团。

（2）下属子公司资质水平较高优势

浦发集团下属公司均具有较高的资质水平，为实施基础设施建设项目提供了有力的技术保障。其中，浦建集团具有建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包一级资质、地基与基础工程专业承包一级资质、建筑装饰装修工程专业承包一级资质、桥梁工程专业承包一级资质等五项一级资质以及河湖整治工程专业承包二级资质、钢结构工程专业承包叁级资质、水利水电工程施工总承包叁级资质、综合养护一级、绿化养护、道路保洁养护资质；浦东建设具有市政公用工程施工总承包一级、公路路面工程专业承包一级资质。

（3）专业化的人才队伍

截至 2020 年末，集团在岗职工共计 5,821 人，其中集团本部 90 人。集团本部的职工中研究生及以上学历共 34 人，占 37.78%，本科 51 人，占 56.67%。年龄结构中 30-50 岁员工 68 人，占到了集团本部总数的 75.56%。浦发集团下属子公司的人员素质也较高，拥有大量技术经验丰富的人才，为浦发集团承接各类建设项目提供了有力保障。

（4）资深和稳定的管理层

公司拥有经验丰富且稳定的管理团队，具备广泛的资历背景。公司大部分高级管理人员在相关行业拥有多年的经验，稳定的高级管理层让公司能够制订清晰的业务发展方针，并有效执行业务计划。公司凭借经验丰富的管理团队，及对雇员持续发展的高度重视，使公司有效分配各项资源，并可按照市场情况及时调整发展策略。

（5）品牌优势

浦发集团下属公司建设项目曾获得“詹天佑奖”、“鲁班奖”、“中国市政工程金奖”等国家级奖项 30 余项，“白玉兰奖”等市级奖项 200 余项。在浦发集团所属企业中，浦东建管曾连续十年获得中国市政金奖；浦建集团连续 13 年获得市优秀企业综合考评 30 强称号，连续 16 年获得市文明单位称号，并首批入选全国建筑业 AAA 级信用企业，多次获评上海市建筑施工行业履行社会责任先锋企业，2016 年纳入全国建筑行业履行社会责任蓝皮书试点单位；浦东建设荣

获上海市专利示范企业、上海市高新技术企业、上海市道路功能性铺装工程技术研究中心、上海市创新型企业、上海市认定企业技术中心等荣誉称号。

在浦发集团承建的市政道路项目中，获得国家级和上海市工程奖逾 160 项，浦东新区工程奖逾 320 项。

（五）行业资产负债率预警线和重点监管线的相关情况

根据 2018 年 5 月 11 日召开的中央全面深化改革委员会第二次会议审议通过的《关于加强国有企业资产负债约束的指导意见》及 2018 年国资委内部监管标准，能够保证企业稳健发展的合理资产负债率分为三大类，其中国有企业集团的合并报表资产负债率预警线为 60%，重点监管线为 65%。

2018-2020 年及 2021 年 9 月末，发行人合并报表口径资产负债率分别为 46.83%、49.67%、52.86% 和 55.52%，低于国有企业集团合并口径资产负债率预警线。

截至报告期末，发行人具有合理的资产负债结构，未被纳入资产负债率重点关注或重点监管名单。

（六）发行人所处行业及区域现金流状况分析

从区域及行业角度出发，选取了浦东新区三家区属国有区域开发企业做为发行人的可比企业进行现金流量分析。

表：2021 年 1-9 月发行人区域内对标企业现金流情况

单位：亿元

财务指标	发行人	上海浦东开发（集团）有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	上海张江（集团）有限公司
经营活动现金流入	365.21	234.04	99.72	79.96
经营活动现金流出	388.12	202.97	91.75	133.60
经营活动产生的现金流量净额	-22.92	31.07	7.98	-53.64
投资活动现金流入	226.40	5.31	6.02	47.49
投资活动现金流出	305.71	25.56	27.91	48.73
投资活动产生的现金流量净额	-79.30	-20.25	-21.90	-1.24
筹资活动现金流入	236.10	99.86	50.91	350.64
筹资活动现金流出	195.98	92.61	59.33	296.09

财务指标	发行人	上海浦东开发（集团）有限公司	上海外高桥集团股份有限公司	上海张江（集团）有限公司
筹资活动产生的现金流量净额	40.12	7.24	-8.42	54.55

发行人、上海浦东开发（集团）有限公司、上海外高桥集团股份有限公司和上海张江（集团）有限公司的经营活动净现金流量分别为-22.92 亿元、31.07 亿元、7.98 亿元和-53.64 亿元，经营活动现金流均为净流出。投资活动净现金流量分别为-79.30 亿元、-20.25 亿元、-21.90 亿元和-1.24 亿元。除发行人取得较大的净流入外，其余企业投资活动现金流均为净流出。筹资活动净现金流量分别为 40.12 亿元、7.24 亿元、-8.42 亿元和 54.55 亿元，四家企业筹资活动净现金流均为净流入，但具体流入净额差异较大，主要因各企业根据自身的经营战略来决定相应的融资计划，导致筹资活动现金流呈现出较大的差异。

首先，发行人筹资活动现金流量净流入较多，且公司截至 2021 年 9 月末的银行授信余额为 288.85 亿元，体现了公司具备较强的融资能力为债券的到期偿付提供有力保障；其次，本次发债规模（20 亿元）占 2021 年 9 月末净资产的比重为 2.55%，比值较低，偿债压力不大。综合来看，公司整体现金流量情况正常且具有较高可持续性，能够对存续债券兑付形成保障。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，无其他与发行人主体相关的重要情况。

第五节 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	
	2018 年 12 月 31 日应收账款列示金额 33,509,312.35 元	
	将“应付票据及应付账款”拆分为“应付账	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。

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	上海兴南建设工程管理有限公司	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		
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		

（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	2,739,903.78	84.39	2,739,903.78	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 2,817,491.68 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 万元，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 39.59%、41.34%、43.49%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
净利润率	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、净利润率=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	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
其他应付款	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
	上海浦惠投资有限公司	128,715.87	13.62	-	-	-	-

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
	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
无形资产	1.49	抵押借款

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

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）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 269.59 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 05	浦发集团	2021-12-16	2026-12-20	2028-12-20	5+2	10.00	3.32	10.00
5	21 浦集 04	浦发集团	2021-12-16	2024-12-20	2026-12-20	3+2	10.00	3.01	10.00
6	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
7	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
8	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
9	19 浦集 03	浦发集团	2019-11-22	-	2029-11-26	10	15.00	4.39	15.00
10	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
11	19 浦集 01	浦发集团	2019-04-22	-	2022-04-24	3	20.00	4.00	20.00
12	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
13	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
14	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									174.59
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

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
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
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									269.59

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	40.00	40.00
2	浦发集团	企业债	发改委	2020.5.27	60.00	20.00	40.00
合计		-	-	-	140.00	60.00	80.00

（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。

第七节 增信情况

本次公司债券无增信。

第八节 税项

本次公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决

定对有关本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

一、发行人信息披露机制

发行人根据相关规定，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司信用类债券信息披露管理制度》。制度中明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

制定的信息披露事务管理制度的主要内容见本节“六、信息披露管理制度”。

二、发行前的信息披露

发行人在本期债券发行前，通过上海证券交易所相关平台披露如下文件：

- （一）企业最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；
- （二）募集说明书；
- （三）信用评级报告（如有）；
- （四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人将严格按照《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规的相关规定，在本期债券存续期内，通过上海证券交易所网站定期披露以下信息：

- （一）在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

在本期债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或投资者权益的重大事项时，将及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响，重大事项包括：

- （一）公司生产经营状况发生重大变化；
- （二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （四）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （六）公司发生重大资产报废；
- （七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （十）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十一）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （十二）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （十六）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（十七）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十八）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十九）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

（二十）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

（二十一）公司涉及重大诉讼、仲裁；

（二十二）公司分配股利；

（二十三）公司名称变更；

（二十四）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十七）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

六、信息披露管理制度

发行人依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等国家有关法律法规、行政规章和自律规则制定了信息披露事务管理制度。本期债券挂牌上市后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本次公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：马诗经

电话：021-50113062

联系地址：上海市浦东新区东绣路 1229 号

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）发行的信息披露

公司应当于债券发行前公布当期发行文件。发行文件包括以下内容：

- 1、发行公告；
- 2、募集说明书；
- 3、公司最近三年经审计的财务报告和最近一期会计报表；
- 4、信用评级报告；
- 5、法律意见书；
- 6、受托管理协议；
- 7、公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织或其他相关机构及组织要求的其他文件。

公司发行债券时，应当披露：

- 1、募集资金使用的合规性、使用主体及使用金额。如变更债券募集资金用途，应当按照规定和约定履行必要的变更程序，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途。
- 2、治理结构、组织机构设置及运行情况、内部管理制度的建立及运行情况。
- 3、与控股股东、实际控制人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况。

（二）信息披露原则

公司应当及时、公平地履行信息披露义务。按公开、公平、公正的原则对待债券投资者，严格按相关规定及时披露信息，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司披露的债券信息应当通过国家发展改革委员会、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所和中国银行间市场交易商协会交易场所认可的方式予以披露，且披露时间不得晚于所有交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

公司及董事、监事、高级管理人员及其他知情人员在信息披露前，有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（三）债券信息披露流程

公司董事和董事会、监事和监事会以及高级管理人员、公司各相关部门负责人和各子公司法定代表人、公司控股股东以及实际控制人和其他一致行动人，有责任保证公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人及时知悉公司组织与运作的重大信息、对投资者和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

（四）子公司债券信息披露

公司所属子公司应在执行本制度的基础上，制订子公司执行和实施债券信息披露管理和报告的制度，确保子公司在发生应予披露的重大信息时，及时向公司债券信息披露管理部门和债券信息披露事务负责人报告。

各子公司应当指定专门的联络人，负责与公司债券信息披露管理部门的联络、沟通工作。

各子公司所属子企业按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

（五）档案管理

公司债券信息披露的文件档案管理工作由公司投资金融部负责管理，并按照公司相关会计档案管理办法进行保存。

第十节 投资者保护机制

一、交叉保护承诺

1.1 发行人承诺，报告期内合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；

委托贷款；

承兑汇票；

金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；

资产管理计划融资；

理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；

除本期债券外的公司信用类债券；

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产 10% 以上。

1.2 发行人在债券存续期内，出现违反第 1.1 条约约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

1.3 当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

1.4 发行人违反交叉保护条款且未在第 1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

2.1 如发行人违反本节相关承诺要求且未能在第 1.2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

a.在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

c.在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

2.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：继续履行。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（一）条第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向上海仲裁委员会提起仲裁。

四、其他约定

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则《债券持有人会议规则》的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权利范围内的事项依法进行审议和表决。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

本期债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范上海浦东发展（集团）有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）2021 年公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）（含本次债券项下的任意一期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法（2021 年修订）》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。债券持有人会议可就涉及债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落

实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人（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，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人母公司最近一期经审计净资产【10%】以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目【30%】以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产【10%】以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或者授权采取相应措施；

e.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

f.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让发行人的资产或放弃发行人的债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

h. 增信主体（如有）、增信措施（如有）或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

i. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律法规规定或者本次债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额【30%】以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提议人”）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、

单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，除本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定外，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律法规及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提案人”）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务

的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人

应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能因此存在取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开债券持有人

会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的【二分之一】以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供

增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者有以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【具体比例】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议召集人应推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系

的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利

事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e.受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量【（同一管理人持有的数个账户合并计算）】不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露及本规则另有说明以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向上海仲裁委员会提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

根据发行人（以下简称“甲方”）与国泰君安证券股份有限公司（以下简称“乙方”）签署的《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受托管理协议》，国泰君安证券股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：上海市静安区南京西路 768 号国泰君安大厦

联系人：胡玮瑛、时光、顾轶甫

电话：（021）38676666

传真：（021）50688712

二、债券受托管理协议主要内容

（一）受托管理事项

《债券受托管理协议》第二条规定了受托管理事项：

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。

2.2 在本次债券存续期内，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）、募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务。

2.3 在本次债券存续期内，乙方应依照本协议的约定，为债券持有人的最大

利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2.4 债券持有人认购、受让或以其他合法方式取得本次债券，均视为其同意国泰君安作为本次债券的债券受托管理人，且视为其同意本协议的所有约定。

（二）甲方的权利和义务

《债券受托管理协议》第三条规定了甲方的权利和义务：

3.1 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 甲方应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3.3 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当在三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）甲方股权结构、经营方针、经营范围或者生产经营状况等发生重大变化；

（2）甲方主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）甲方出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）甲方放弃债权、财产超过上年末净资产的 10% 或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10% 的重大损失；

（5）甲方当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）甲方发生未能清偿到期债务的违约情况；

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

（8）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散、提出债务重组方案、申请破产的决定，或依法进入破产程序、被责令关闭；

（9）甲方重大资产抵押、质押、出售、转让、报废；

（10）甲方涉嫌犯罪被依法立案调查，或其董事、监事、高级管理人员涉嫌

犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或存在重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（11）甲方控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被依法立案调查、采取强制措施，或者发生变更；

（12）甲方发生可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的，或可能导致不符合债券上市/挂牌条件的重大变化；

（13）甲方主体或债券信用评级发生变化；

（14）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（15）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项（如甲方拟变更募集说明书的约定等）；

（16）法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

3.5 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。经债券受托管理人要求，甲方应提供关于尚未注销的自持债券数量（如适用）的证明文件。

3.6 甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

3.7 预计不能偿还债务时，甲方应当按照乙方要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

确有证据证明不能偿还债务时，甲方应当按照债券持有人会议的要求追加担保，并暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施，限制对外担保等其他偿债保障措施，应当配合债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施，并依法承担相关费用。

3.8 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

（1）不向股东分配利润；

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（4）主要责任人不得调离。

3.9 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。

3.10 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.11 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。

3.12 甲方应当根据本协议第 4.17 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

3.13 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）乙方的职责、权利和义务

《债券受托管理协议》第四条规定了乙方的职责、权利和义务：

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对甲方履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

4.2 乙方应当持续关注甲方和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第 3.4 条约定的情形，列席甲方和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取甲方、保证人银行征信记录；

（4）对甲方和保证人进行现场检查；

（5）约见甲方或者保证人进行谈话。

4.3 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，乙方应当每年检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

4.4 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议、债券持有人会议规则的

主要内容，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 乙方应当每年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，乙方应当问询甲方或者保证人，要求甲方或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 乙方应当在债券存续期内持续督导甲方履行信息披露义务。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定或者督促甲方报告债券持有人。

4.9 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加担保，督促甲方履行本协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由甲方承担。如甲方拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，同时甲方应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，乙方应以下述方案提供担保：

- （1）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或
- （2）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

4.10 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

4.12 甲方不能偿还债务时，乙方应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付

义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序。

4.13 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.14 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

4.15 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

4.16 在本次债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。双方一致同意，乙方担任本次债券的债券受托管理人的报酬为税前 0 万元/年。乙方为履行受托管理职责发生的相关费用，由甲方承担。

4.18 乙方为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.19 本次债券出现违约情形或风险的，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，乙方可以通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与甲方、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，要求甲方追加担保，接受全部或者部分债券持有人的委托依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼（仲裁）、参与重组或者破产的法律程序等。

4.20 本次债券存续期间，乙方为维护债券持有人合法权益，履行本协议项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由甲方承担：

- （1）因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师

见证费等合理费用；

（2）乙方为债券持有人利益，为履行受托管理职责或提起、参加民事诉讼（仲裁）或者清算程序而聘请的第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的合理费用；

（3）因甲方预计不能履行或实际未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致乙方额外支出的其他费用。

上述所有费用应在甲方收到乙方出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向乙方支付。

4.21 甲方未能履行还本付息义务或乙方预计甲方不能偿还债务时，乙方或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由甲方承担，如甲方拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）乙方将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，乙方免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管乙方并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如乙方主动垫付该等诉讼费用的，甲方及债券持有人同意乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

（四）受托管理事务报告

《债券受托管理协议》第五条规定了受托管理事务报告的相关内容：

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 乙方履行职责情况；
- (2) 甲方的经营与财务状况；
- (3) 甲方募集资金使用的核查情况；
- (4) 甲方偿债意愿和能力分析；
- (5) 甲方增信措施的有效性分析；
- (6) 债券的本息偿付情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施等。

5.3 公司债券存续期内，出现乙方与甲方发生利益冲突、甲方募集资金使用情况与募集说明书不一致的情形，或出现第 3.4 条第（一）项至第（十六）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（五）利益冲突的风险防范机制

《债券受托管理协议》第六条规定了利益冲突的风险防范机制：

6.1 下列事项构成本协议所述之利益冲突：

- (1) 甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；
- (2) 在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方正在为甲方提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响乙方为债券持有人利益行事的立场；
- (3) 在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方系该期债券的持有人；
- (4) 在甲方发生本协议 10.2 条中所述的违约责任的情形下，乙方已经成为甲方的债权人，且甲方对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；
- (5) 法律、法规和规则规定的其他利益冲突；
- (6) 上述条款未列明但在实际情况中可能影响乙方为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.2 针对上述可能产生的利益冲突，乙方应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔

离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与本协议项下乙方履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。乙方应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，乙方应当继续通过采取隔离手段防范发生本协议规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

6.3 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（1）乙方应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知甲方，若乙方因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知甲方，导致甲方受到损失，乙方应对此损失承担相应的法律责任；

（2）在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

（3）受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

（六）受托管理人的变更

《债券受托管理协议》第七条规定了受托管理人的变更：

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）乙方提出书面辞职；
- （4）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任债券受托管理人与甲方签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管

理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（七）陈述与保证

《债券受托管理协议》第八条规定了陈述与保证的相关内容：

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- （2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （2）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；
- （3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（八）不可抗力

《债券受托管理协议》第九条规定了不可抗力：

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必

须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（九）违约责任

《债券受托管理协议》第十条规定了违约责任：

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成本协议和本次债券项下发行人违约事件：

（1）在本次债券到期、加速清偿或回购（若适用）时，发行人未能偿付到期应付本金；

（2）发行人未能偿付本次债券付息日届满后的利息；

（3）发行人在其资产、财产或股份上设定抵押或质押权利，或者发行人对外提供保证担保，以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响，或出售其重大资产以致对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质的重大的不利影响；

（4）发行人不履行或违反本协议项下的任何承诺且将实质的重大影响发行人对本次债券的还本付息义务，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本次未偿还债券总额 10% 以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正；

（5）在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序；

（6）任何适用的法律、法规和规则发生变更，或者监管部门作出任何规定，导致发行人履行本协议或本次债券项下的义务变为不合法或者不合规；

（7）其他对本次债券的按期兑付产生重大不利影响的情形。

10.3 乙方预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（1）要求发行人追加担保；

（2）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（3）及时报告全体债券持有人；

（4）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，乙方有权行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

（2）发行人未履行偿还本次债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本次债券本金利息；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

（5）在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

10.5 加速清偿及措施。

10.5.1 如果本债券项下发行人的违约事件发生，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有未偿还的本次债券本金和相应利息，立即到期应付。

10.5.2 在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了下述救济措施，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，以书面通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

（一）向受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：（1）受托管理人及其代理人的合理赔偿、费用和开支；（2）所有迟付的利息；（3）所有到期应付的本金；（4）适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

10.5.3 如果发生发行人违约事件，受托管理人可根据经单独或合计持有本次未偿还债券总额 50% 以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息。

10.6 若受托管理人根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反本协议、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反本协议而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在本协议终止后仍然有效。

（十）法律适用和争议解决

《债券受托管理协议》第十一条规定了法律适用和争议解决的相关内容：

11.1 本协议受中华人民共和国法律（为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

11.2 凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应协商解决；协商不成的，均应提交上海仲裁委员会按照该会仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

（十一）协议的生效、变更及终止

《债券受托管理协议》第十二条规定了协议的生效、变更及终止的相关内容：

12.1 本协议于双方签署后，自本次债券发行之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 如出现甲方履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本次债券发行未能完成等情形的，本协议终止。

12.4 如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以本协议约定为准。

（十二）通知

《债券受托管理协议》第十三条规定了通知的相关内容：

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：上海市浦东新区东绣路 1229 号

甲方收件人：陈新、张颖怡

甲方传真：021-50113010

乙方通讯地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

乙方收件人：时光、顾轶甫

乙方传真：（86）21-38670666

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（3）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 本协议各方确认，上述联系方式持续适用于本协议履行期间、诉讼及/或仲裁期间。在本协议履行及/或后续可能的诉讼、仲裁等争议解决过程中，法院、仲裁委员会等裁决机构根据上述联系方式送达相关通知、材料、文书、函件等行为均为有效行为，协议各方对此予以认可。

第十四节 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、刘琦婷
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。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：李俊兰
李俊兰

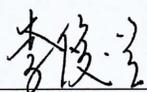
上海浦东发展（集团）有限公司



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：



李俊兰

上海浦东发展（集团）有限公司

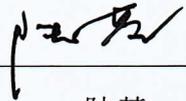
2022年1月17日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：


陆基

上海浦东发展（集团）有限公司

2022年1月16日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）： 马诗经

马诗经

上海浦东发展（集团）有限公司

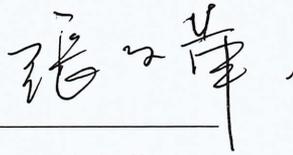
2022年1月17日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司董事（签字）：_____



张文革

上海浦东发展（集团）有限公司

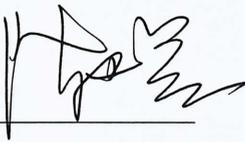


2022年1月17日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）：



陈卫星

上海浦东发展（集团）有限公司



2022年1月17日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）：



王建

上海浦东发展（集团）有限公司

2022年1月13日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）： 钱筱斌
钱筱斌

上海浦东发展（集团）有限公司

2022年 7月 17日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司监事（签字）： 王雪

王雪

上海浦东发展（集团）有限公司

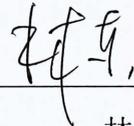
2022年1月12日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：


林东

上海浦东发展（集团）有限公司

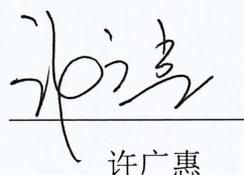


2022年1月12日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：


许广惠

上海浦东发展（集团）有限公司

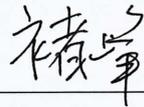
2022年1月17日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺上海市浦东新区国有资产监督管理委员会出具的浦国资委[2021]12号批复对应的上海浦东发展（集团）有限公司2022年公开发行公司债券募集说明书及其摘要不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员（签字）：



褚峰

上海浦东发展（集团）有限公司

2022年1月22日



牵头主承销商声明

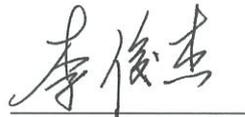
本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：


时光


顾轶甫

法定代表人或授权代表（签字）：


李俊杰


国泰君安证券股份有限公司
2022年1月17日

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺 青

受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁、投行事业部总裁

李俊杰

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、战略合作协议、合作协议；



- 12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；

- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、全国中小企业股份转让系统、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：_____

2022 年 1 月 10 日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁、投行事业部总裁：_____

2022 年 1 月 10 日

联席主承销商声明

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

项目负责人： 丁兆硕楠 王敏

法定代表人或授权代表（签字）：李



国开证券股份有限公司

2022年1月17日

国开证券股份有限公司基本授权书格式

-适用总裁对其他高管转授权

编号:2021-245-N-601-1

国开证券股份有限公司

授权书

(被授权人: 孟天山, 职务: 副总裁)



根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》，国开证券股份有限公司总裁蒋道振作为授权人签发本授权书。

第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章 授权事项

授权人在此授权【孟天山 副总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责分管工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、申报材料等。

二、审批分管工作开展所涉及的公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。



第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项不得进行转授权。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字生效，有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。



浦发公司债
仅供办理
业务使用，其它无效。

授权人：蒋总振

被授权人：[Signature]

日期：2022.01.01

国开证券股份有限公司法定代表人基本授权书格式

-适用法定代表人对总裁授权

编号:2021-252-N-GG-08

国开证券股份有限公司

基本授权书

(被授权人: 蒋道振, 职务: 总裁)



根据《国开证券股份有限公司授权管理规定》，现由国开证券股份有限公司法定代表人孙孝坤作为授权人签发本授权书。

第一章 声明

被授权人应在公司许可的业务范围内开展业务，并依据本授权书的授权范围行使授权权限。被授权人在行使授权权限时，应遵守国家法律法规、监管机构的有关规定以及公司规章制度的规定。

本授权书授权被授权人审批权限范围内涉及的内部文件，以及需对外签订相关法律文件均由被授权人签字。

根据公司章程及各项规章制度，需要股东大会、董事会、各专门委员会等机构履行审批程序决定的事项，审批机构批准的相关议案或会议纪要，即可作为相关授权文件，无需另行出具授权书。

第二章 授权事项

授权人在此授权【蒋道振，职务：总裁】依据本授权书行使下列经营管理权限：

一、负责公司各项业务及工作开展所涉及的相关文件签署事宜，包括但不限于合同、合作备忘录、协议文件、业务申报材料等（监管要求及外部规定必须由法定代表人签署的除外）。

二、审批公司公章、分支机构公章、业务专用章用印请示事项。



2024年11月15日
蒋道振 印

第三章 附则

一、允许转授权的事项及权限

被授权人对授权事项可以进行转授权。

被授权人应明确行使转授权的职责，转授权不得大于直接授权。转授权程序及转授权书的使用按照《国开证券股份有限公司授权管理规定》执行。

二、本授权书生效之前，公司已颁发的规章制度、已出具的授权书对相关授权事项的规定与本授权书不一致的，以本授权书规定为准。

三、对于本授权书中授权的事项，公司的交易对手或其他第三方要求就本授权书的某一单一事项出具授权书，可由合规法律部负责申请办理法定代表人签字或签章手续。

四、本授权书由授权人签字及被授权人签字之日起生效，有效期至【2022】年【12】月【31】日止。

五、本授权书一式四份，分别由授权人、被授权人各执一份，综合办公室留存一份，合规法律部留存一份。

仅供办理 浦发公司债
业务使用，其它无效。

授权人：

孙若坤

被授权人：

符总振

日期：2022.01.01

联席主承销商声明

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

项目负责人： 钱海晨

法定代表人或授权代表（签字）： 苏斌

东方证券承销保荐有限公司

2022年1月17日



联席主承销商声明

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

项目负责人： 徐睿
徐睿

厉譞
厉譞

法定代表人或授权代表（签字）： 马尧
马尧



联席主承销商声明

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

项目负责人： 许杰
许杰

法定代表人（签字）： 周杰
周杰



联席主承销商声明

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

项目负责人：



法定代表人或授权代表（签字）：


杨华辉

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



会计师事务所负责人（签字）：



天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年一月十七日



**关于上海浦东发展（集团）有限公司
2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的备案材料中
审计报告签字注册会计师变更的说明**

本所接受委托，作为上海浦东发展（集团）有限公司的审计机构，已对上海浦东发展（集团）有限公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度及 2020 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计。其中，由签字注册会计师王兴华、冯克华签署了 2018 年度“天职业字[2019]4415 号”以及 2019 年度“天职业字[2020]5201 号”单体审计报告，2018 年度“天职业字[2019]7542 号”以及 2019 年度“天职业字[2020]13929 号”合并审计报告。上述报告已经本所盖章。

截至本声明出具日，因项目签字注册会计师冯克华的离职，2020 年度审计报告（天职业字[2021]10983 号单体审计报告和天职业字[2021]10986 号合并审计报告）签字注册会计师现变更为王兴华、李玮俊。前述人员变动，不影响该报告的效力。本所及签字注册会计师已阅读上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书及其摘要，并发表会计师事务所声明，由注册会计师王兴华、李玮俊签署声明页，不影响该声明的效力。

特此说明。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年一月十七日



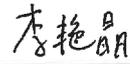
资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读《上海浦东发展（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的《上海浦东发展（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（以下简称“《信用评级报告》”）不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的《信用评级报告》的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员：



[郭羽佳]



[李艳晶]

评级机构负责人：



[丁豪樑]

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

2022年1月7日



第十六节 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。