

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

上海浦东土地控股(集团)有限公司

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区丁香路716号5幢)

## 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

注册金额	70亿元
本期发行金额	不超过6.5亿元(含6.5亿元)
增信情况	由上海浦东开发(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA+
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/债券受托管理人/簿记管理人



(住所: 上海市徐汇区长乐路989号45层)

联席主承销商



(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)

签署日期: 2022年8月5日

## 声 明

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

除非另有说明或要求，募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、本期债券发行

发行人长期主体信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AAA。本期债券上市前，发行人截至 2022 年 3 月末的所有者权益合计（合并报表口径）为 187.05 亿元。本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 8.24 亿元（2019 年度、2020 年度及 2021 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。

### 二、利率波动对本期债券的影响

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

### 三、发行对象

本期债券面向专业投资者中的机构投资者公开发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。专业投资者中的机构投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

### 四、上市后的交易流通

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，

公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

## 五、评级结果及跟踪评级安排

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

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

## 六、债券持有人会议决议适用性

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

## 七、受托管理协议的适用性

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了申万宏源证券有限公司担任本次债券的债券受托管理人，

并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本期债券视作同意《债券受托管理协议》。

#### **八、存货跌价风险**

最近三年及一期，发行人存货账面价值分别为 180.60 亿元、188.78 亿元、198.90 亿元及 205.21 亿元，存货金额报告期内呈现增长趋势。发行人存货主要是土地开发成本，且大部分为发行人 1993、1994 年取得的土地，土地是稀缺性资源，因此发行人土地资源有利于发行人主营业务的发展和盈利能力实现。但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若土地价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

#### **九、资本支出增加风险**

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

#### **十、经营性现金净流量波动风险**

最近三年及一期，发行人经营活动净现金流量净额分别为-14.95 亿元、-1.55 亿元、24.71 亿元和-2.38 亿元，出现较大幅度的波动。2019 年发行人经营活动现金流量净额相比 2018 年变动较大，主要系东旭置业项目投资及新场古镇安置房款支出较大、支付其他与经营活动有关的现金以及支付的各项税费增加所致。2020 年发行人经营活动现金流净额较 2019 年大幅增长，主要与原因为 2020 年发行人各项税费支付现金较 2019 年减少。2021 年公司经营活动现金流净额大幅增长，主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。

#### **十一、盈利能力波动风险**

发行人目前主营业务收入主要来自于土地开发、房产销售、经营性物业收入等。最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 56,945.13 万元、73,610.15 万元、112,228.90 万元和 2,496.09 万元，主营业务毛利率为 52.84%、38.69%、28.07%和 42.73%。发行人主营业务收入中土地开发收入和房产销售收入在报告期内波动较大，若土地价格下跌、房产市场及政策变动，则发行人营业收入会受到较大不利影响，发行人存在盈利能力波动风险。

## 十二、土地开发收入波动风险

最近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 50,795.80 万元、921.79 万元、64,945.59 万元和 0.00 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 47.13%、0.48%、16.24%和 0.00%。发行人从事土地前期开发等经营活动，受土地动拆迁进度的影响、同时为配合市重大工程项目开发进展以及浦东新区政府开发要求，发行人土地开发及转让存在一定不确定性，因此发行人土地开发收入存在波动，可能会对发行人盈利能力及财务状况带来一定影响。

## 十三、房产销售规模不稳定风险

发行人房产销售在报告期内的收入规模波动较大，最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 34,902.97 万元、167,006.19 万元、304,782.96 万元和 0.00 万元。发行人的房产销售业务受到开发地块动拆迁储备动迁用房、房地产市场及政策变动的的影响，动迁房销售模式与土地开发密切相关，发行人该业务的收入规模有一定的不确定性。

## 十四、投资收益占净利润比例波动较大及可持续性风险

最近三年，发行人实现的投资收益分别为 46,648.19 万元、92,908.59 万元、96,395.47 万元，最近三年投资收益占当期净利润比重分别为 74.15%、119.60%和 90.32%，波动较大。未来如果受发行人联营企业业务影响、股权处置等影响，对发行人利润稳定性及偿债能力造成不利影响。。

## 十五、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至 2021 年末，发行人长期应收款余额为 18.36 亿元，在非流动资产中占比为 13.12%，占比较大。长期应收款主要为应收浦东土地储备中心款项，该款项主要是因为发行人参与川沙新镇 A-1 地块前期动拆迁形成，该款项按照浦东新区发改委出具的《关于川沙新镇 A-1 地块土地储备项目资金来源的批复》（沪浦发改投（2009）644 号）明确了发行人承担的资金本息及管理费在未来川沙新镇 A-1 地块土地出让费用中给予返还，但浦东新区发改委、浦东土地储备中心尚未与发行人明确后续的回款安排。若该款项未来回款不及时，可能影响公司的运营效率和偿债能力。

## 十六、其他应收款余额较大风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 709,503.31 万元、711,242.27 万元、635,021.68 万元和 721,481.97 万元，占总资产的比重分别为

17.48%、16.30%、13.90%和 15.50%。发行人其他应收款主要是对上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司、上海天艺文化投资发展有限公司等关联方的往来款，关联交易的其他应收款项较集中。

### 十七、资产受限的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产金额 17.16 亿元，占当期净资产比例为 9.12%，主要为取得融资所作的抵质押。若未来发行人未能按时、足额偿付银行借款导致发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响发行人的偿债能力及本期债券的还本付息。

### 十八、发行人短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2021 年末，发行人有息负债总额 137.72 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 31.811 亿元，长期有息负债为 105.91 亿元，发行人一年内到期偿付的债务规模较大，短期内存在一定资金压力。

### 十九、子公司股权变动风险

2017 年 10 月，发行人为落实区国资委“三个优化”指标，减少管理层级，将上海联洋集团有限公司 50%股权、上海世纪公园管理有限公司 100%股权无偿划转至浦开集团，同时将委托管理的浦东新区土地储备中心持有的上海浦东地产有限公司 88%股权转由浦开集团继续委托管理。相关股权无偿转让及委托管理转让事项完成后，联洋集团、世纪公园公司、浦东地产将不再纳入公司的合并报表范围，同时，浦开集团以现金注入的方式向浦东土控增加资本金 14 亿元作为支持。2021 年 7 月，浦开集团将上海浦东地产有限公司 88%股权重新无偿划转至发行人。未来根据区国资委规划，发行人可能面临子公司股权变动的风险。

### 二十、发行人 2022 年 1-3 月净利润为负

2022 年 1-3 月，发行人营业总收入为 6,071.10 万元，净利润为-11,935.34 万元。发行人 2022 年 1-3 月净利润为负主要系发行人该期间营业收入实现较少且期间费用负担较重。由于业务存在一定周期性，发行人土地开发业务等收入通常集中在四季度结转。发行人 2022 年 1-3 月净利润为负预计不会对发行人的偿债能力构成重大不利影响。

由于新冠肺炎疫情，部分城投企业短期内经营业绩或有所波动。若未来疫情再度发展，可能会对发行人生产经营产生一定影响。

## 二十一、与本次债券发行相关的法律文件适用性

鉴于本次债券采取分期发行方式，且起息日在 2022 年，故债券名称由申报时“上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券”变更为“上海浦东土地控股（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）”。债券名称的更改不影响原签订的与本次债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的本期债券继续具有法律效力。

如无特别说明，本募集说明书摘要引用的财务数据分别引自公司经审计的 2019 年度、2020 年度、2021 年度财务报表及审计报告以及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表（按合并报表口径披露）。

# 目录

声明 .....	1
重大事项提示 .....	2
释义 .....	10
<b>第一节 发行条款 .....</b>	<b>13</b>
一、本次债券的核准情况及核准规模 .....	13
二、本期债券的基本发行条款 .....	13
三、本期债券的特殊发行条款 .....	15
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排 .....	17
五、认购人承诺 .....	17
<b>第二节 募集资金运用 .....</b>	<b>19</b>
一、本期债券募集资金规模 .....	19
二、本期债券募集资金使用计划 .....	19
三、募集资金的现金管理 .....	20
四、本次债券募集资金专项账户管理安排 .....	20
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响 .....	20
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....	21
七、前次募集资金使用情况 .....	21
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>23</b>
一、发行人基本情况 .....	23
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况 .....	23
三、发行人的股权结构 .....	26
四、发行人的重要权益投资情况 .....	29
五、发行人治理结构和组织结构情况 .....	33
六、发行人的董监高情况 .....	43
七、发行人主要业务情况 .....	45
八、关于涉及房地产业务的自查情况 .....	65
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>66</b>
一、会计政策变更 .....	66
二、报告期内发行人合并范围变化情况 .....	69
三、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	70
四、发行人财务状况分析 .....	78
五、有息债务情况 .....	103
六、关联交易情况 .....	105
七、对外担保情况 .....	108
八、未决诉讼、仲裁情况 .....	109
九、受限资产情况 .....	109

<b>第五节 发行人及本期债券的资信状况</b> .....	<b>110</b>
一、发行人及本次债券的信用评级情况 .....	110
二、发行人其他信用情况 .....	112
<b>第六节 增信机制</b> .....	<b>114</b>
一、保证人基本情况简介 .....	114
二、保证人最近一年的主要财务指标 .....	114
三、资信状况 .....	115
四、累计对外担保的情况 .....	115
五、偿债能力分析 .....	115
六、保证人其他主要资产情况 .....	116
七、担保函的主要内容 .....	117
八、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排 .....	118
九、发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务 .....	119
<b>第七节 备查文件</b> .....	<b>122</b>
一、备查文件目录 .....	122
二、查阅时间 .....	122
三、查阅地点 .....	122

## 释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/浦东土地/浦东土控	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
浦开集团/保证人	指	上海浦东开发（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	发行人在中国证监会“证监许可【2020】2203号”文件注册下面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币 70 亿元（含 70 亿元）的“上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券”
本期债券	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的公开发行（面向专业投资者）
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浦东新区国资委/新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
主承销商	指	申万宏源证券有限公司和国泰君安证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
联席主承销商/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
会计师事务所/审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
资信评级机构/上海新世纪/评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 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《上海浦东土地控股（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》（2019 修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《关于上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
公司章程	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司章程
监事会	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司监事会
最近三年/近三年	指	2019 年、2020 年、2021 年
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指	2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-3 月
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
浦东地产	指	上海浦东地产有限公司（原“上海南汇地产有限公司”）
上海兴利	指	上海兴利开发公司
联安实业	指	上海联安实业公司
联安市政	指	上海联安市政工程有限公司
永安劳务	指	上海永安劳动管理中心
世纪公园	指	上海世纪公园管理有限公司
东旭置业	指	上海东旭置业有限公司
联洋集团	指	上海联洋集团有限公司
第四征收所	指	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司
浦东资产	指	上海浦东土控资产经营有限公司
新场古镇	指	上海新场古镇投资开发有限公司
前滩国际	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
金桥集团	指	上海金桥（集团）有限公司
金桥土控	指	上海金桥土控联合投资开发有限公司
汤臣房地产	指	上海汤臣浦东房地产开发有限公司

轨交集团	指	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司
浦东轨交	指	上海浦东轨道交通投资有限公司
天艺文化	指	上海天艺文化投资发展有限公司
陆家嘴金发	指	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
7+1 开发区域格局	指	上海综合保税区、临港产业区、陆家嘴金融贸易区、张江高科技园区、金桥出口加工区、临港主城区、国际旅游度假区和后世博板块
张家浜楔形绿地	指	上海市总体规划中确定的八片中心城楔形绿地之一，西至罗山路，东至外环线，南至龙东大道，北至锦绣路

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

## 第一节 发行条款

### 一、本次债券的核准情况及核准规模

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

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

### 二、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：上海浦东土地控股（集团）有限公司。

（二）债券全称：上海浦东土地控股（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）发行规模：本次债券发行规模不超过 70 亿元（含 70 亿元），分期发行。本期债券为本次债券项下的第六期发行，拟发行规模不超过 6.5 亿元（含 6.5 亿元）。

（四）票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（五）债券期限：本期发行的公司债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

（六）担保情况：本期债券由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体增信安排详见“第七节 增信机制”。

（七）债券形式：实名制记账式公司债券。

（八）债券利率及确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择

权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上/减去调整基点，在债券存续期最后 2 年固定不变。发行时票面利率将根据簿记建档结果确定。发行人调整票面利率选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

（九）募集资金专项账户：本期债券的募集资金专项账户开立上海银行股份有限公司浦东分行

（十）起息日：本期债券的起息日为 2022 年 8 月 10 日。

（十一）利息登记日：本期债券的利息登记日为每年付息日的前一交易日。

（十二）付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 8 月 10 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 8 月 10 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

（十三）兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 8 月 10 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分的兑付日为 2025 年 8 月 10 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

（十四）计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 8 月 10 日至 2027 年 8 月 9 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2022 年 8 月 10 日至 2025 年 8 月 9 日。

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

（十六）支付方式：本期债券本息的偿付方式按照本期债券登记机构的相关规定办理。

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

（十八）信用等级及资信评级机构：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，公司的主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节 发行人及本期债券的资信状况”。

（十九）债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

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

（二十一）向公司股东配售的安排：本期债券不安排向公司股东优先配售。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）簿记管理人：本期债券的簿记管理人为申万宏源证券有限公司。

（二十四）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（二十五）新质押式回购：公司主体长期信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA。本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，公司拟向上交所及证券登记机构申请质押式回购安排。如获批准，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

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

### 三、本期债券的特殊发行条款

#### （一）发行人调整票面利率选择权

1、发行人有权决定在是否在本期债券存续期的第 3 年末上调或者下调本期债券后 2 年票面利率。

2、本期债券为固定利率债券。在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上/减去调整基点，在债券存续期最后 2 年固定不变。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、发行人将于本期债券第 3 个付息日前的第 23 个交易日在中国证监会指定的信息披露媒体上披露关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告，且承诺

披露时间不晚于票面利率调整实施日前 1 个交易日。本期债券投资者享有回售选择权，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后续期限仍维持原有票面利率不变。

## （二）投资者回售选择权

1、发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

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。

## 四、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 8 月 5 日。
- 2、簿记建档日：2022 年 8 月 8 日。
- 3、发行期限：2022 年 8 月 9 日至 2022 年 8 月 10 日，共两个交易日。

### （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。具体上市时间将另行公告。
- 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”。

## 五、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人

及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

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

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

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

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

本次债券已经发行人执行董事和发行人股东上海浦东开发（集团）有限公司批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]2203 号），本次债券注册总额不超过 70 亿元（含 70 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 6.5 亿元（含 6.5 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还公司债券，拟偿还的公司债券明细如下：

表：本期募集资金拟偿还的债务明细

单位：万元

发行人	债券名称	行权方式	回售日期/到期日期	当前余额	本期债券用于还款金额
浦东土控	19 浦土 02	回售	2022 年 8 月 22 日	60,000.00	60,000.00
浦东土控	17 浦土 02	到期	2022 年 8 月 17 日	5,000.00	5,000.00
合计				<b>65,000.00</b>	<b>65,000.00</b>

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

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

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本期债券部分募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

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

### 三、募集资金的现金管理

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

### 四、本次债券募集资金专项账户管理安排

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

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

### 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

#### （一）平稳资产负债率，降低短期偿债压力

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

#### （二）拓宽公司融资渠道

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

#### （三）本期债券发行后资产负债表结构的变化

本期债券发行完成后将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 6.5 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金净额 6.5 亿元计入 2022 年 3 月 31 日的资产负债表，6.5 亿元全部用于偿还公司债券；

4、假设本期债券于 2022 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行后资产负债结构变化情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末 (发行前)	2022 年 3 月末 (发行后)	模拟变动额
资产总计	4,653,548.88	4,653,548.88	0.00
负债总计	2,783,041.09	2,783,041.09	0.00
资产负债率 (%)	59.80%	59.80%	-

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。

## 六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺，在募集资金偿还回售债券（“19 浦土 02”）的回售本金后，不对本次回售债券（“19 浦土 02”）进行转售。

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。

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。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于转借他人。

发行人承诺，本期公司债券募集资金不直接或间接用于购置土地、不用于房地产业务。发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于由地方政府及其部门和机构主要依靠财政性资金投资建设的公益性项目。地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

## 七、前次募集资金使用情况

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

浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）；于 2020 年 6 月 5 日发行 8.5 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）；于 2020 年 7 月 30 日发行 10 亿元上海浦东土地控股(集团)有限公司公开发行 2020 年公司债券(第二期)。上述债券募集资金用于偿还有息债务和补充营运资金，募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

发行人本次公开发行公司债系根据中国证券监督管理委员会《关于同意上海浦东土地控股（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[2020]2203号），向专业投资者公开发行面值不超过 70 亿元的公司债券。截至募集说明书签署日，发行人已于 2020 年 10 月 22 日发行 15 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第三期），于 2020 年 11 月 25 日发行 15 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2020 年公司债券（第四期），于 2021 年 4 月 9 日发行 5 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第一期），于 2021 年 10 月 18 日发行 7.8 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第二期）；于 2021 年 12 月 22 日发行 6 亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2021 年公司债券（第三期）。上述债券募集资金用于偿还公司债务，募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司
法定代表人	严炯浩
注册资本	人民币44亿元
实缴资本	人民币44亿元
成立日期	1992年08月27日
统一社会信用代码	91310000132209324F
住所（注册地）	中国（上海）自由贸易试验区丁香路716号5幢
办公地址	上海市浦东新区花木路409号
邮政编码	200135
所属行业	参照《上市公司行业分类指引（2012年修订）》中对行业的分类，公司属于“E47建筑”
经营范围	房地产开发经营，市政公用建设工程施工（凭资质），园林绿化，对轨道交通项目的投资，资产管理，投资咨询（除经纪），物业管理，农作物，花卉，苗木的种植，食用农产品（不含生猪产品），花卉，苗木的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
电话及传真号码	（021）68540077、（021）68548179
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	方斌、副总经理、（021）68811997

### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况的基本情况

上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“浦东土控”）经上海市建设委员会、上海市人民政府浦东开发办公室、上海市财政局共同下发的沪府浦办（92）字第 88 号文批准，于 1992 年 8 月 27 日经上海市工商行政管理局核准设立，成立时公司名称为上海市浦东土地发展（控股）公司，注册资本 3,000 万元，上海市财政局、上海市土地管理局和上海信托投资公司各出资人民币 1,000

万元。

## （二）发行人历史沿革

### 1、增加注册资本至 70,450 万元

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

### 2、增加注册资本至 266,605.44 万元

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

### 3、多次实收资本变化

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

### 4、公司股东变更

2003 年 4 月 2 日，上海国际信托投资有限公司与上海陆家嘴（集团）有限公司签署《上海市产权交易合同》编号 03220466，上海国际信托投资有限公司将其持有的 1,000 万元股权转让给上海陆家嘴（集团）有限公司。2010 年 11 月 24 日，浦东新区国资委出具《关于划转上海市浦东土地发展（控股）公司 1,000 万元股权的通知》（浦国资委【2010】386号），上海市陆家嘴（集团）有限公司将其持有的 1,000 万元股权无偿转让给浦东新区国资委。2010 年 12 月 1 日由上海市规划和国土资源管理局、上海市财政局、上海市浦东新区财政局、上海市浦东新区国资委、上海市浦东土地发展（控股）公司共同签署《关于上海市浦东土地发展（控股）公司出资人调整的备忘录》，将公司现有出资方中的市土地局、市财政局调整为浦东新区国资委，由其履行出资人职责。

公司于 2010 年 12 月 14 日取得了上海市工商行政管理局浦东新区分局颁发的《营业执照》，至此，公司成为浦东新区国资委的独资企业，浦东新区国资委拥有 100%公司股权。

#### 5、改制、更名并增加注册资本至 300,000.00 万元

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

#### 6、公司 100%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司

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

#### 7、增加注册资本至 440,000.00 万元

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

#### 8、法定代表人变更

2018 年 10 月 10 日，公司法定代表人由李俊兰变更为严炯浩。

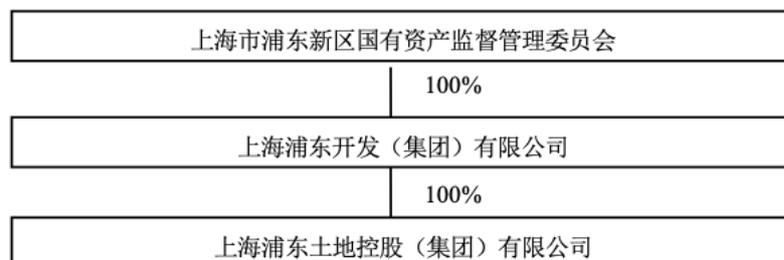
### （三）重大资产重组情况

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2022年3月末，发行人股权结构图如下所示：



图：股权结构图

#### （二）发行人控股股东基本情况

上海浦东开发（集团）有限公司直接持有发行人 100% 股权，是发行人的控股股东。

##### 1、浦开集团基本情况

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

成立日期：2016 年 6 月 23 日

注册资本：人民币 955,000.00 万元

法定代表人：严炯浩

住所：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

经营范围：项目建设、运营、管理，土地综合开发，园林绿化，农作物、花卉、苗木的种植、销售，市政公用建设工程施工，物业管理，各类广告的制作、代理、发布。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

##### 2、浦开集团主要业务

作为浦东新区内重要的土地综合开发和轨道交通建设投资主体，对接浦东未来五年“2+2+2+1”的发展战略，浦开集团致力于成为建成“四个中心”核心功能区、推进浦东城乡一体化发展的主力军，重点聚焦城乡区域开发建设、交通设施投资与建设、经营性物业开发与运营、功能性资产管理四大主业板块。2021 年浦开集团营业收入及成本构成如下：

表：2021 年浦开集团营业收入及成本构成明细

单位：万元

项目	2021 年度	
	收入	成本
<b>1. 主营业务小计</b>	<b>427,051.16</b>	<b>322,085.59</b>
土地开发	64,945.59	59,063.98
房产销售	304,782.96	208,972.63
经营性物业	36,164.83	24,116.28
商品销售	0.09	
公园管理	2,659.22	-4,186.00
代建项目	5,602.29	16,072.33
场站商铺出租	2,939.96	742.66
管理费	878.07	40.26
其他	9,078.16	8,891.45
<b>2. 其他业务小计</b>	<b>36,828.88</b>	<b>13,716.42</b>
<b>合计</b>	<b>463,880.04</b>	<b>335,802.00</b>

## 3、浦开集团主要资产的规模

截至 2021 年 12 月 31 日，浦开集团合并口径经审计的资产总计为 916.72 亿元，具体构成如下：

表：浦开集团 2021 年资产情况

单位：万元

项目	2021 年末金额
<b>流动资产：</b>	
货币资金	1,091,530.44
交易性金融资产	27,052.49
衍生金融资产	-
应收账款	52,060.92
预付款项	8,063.30
应收股利	-
应收利息	66.60
其他应收款	1,079,689.76
存货	3,574,723.36
其他流动资产	215,953.25
<b>流动资产合计</b>	<b>6,049,140.13</b>
<b>非流动资产：</b>	
可供出售金融资产	-
其他权益工具投资	998,814.00
长期应收款	206,351.25
长期股权投资	699,819.69
投资性房地产	394,081.91
固定资产	99,004.89
在建工程	706,562.67

项目	2021 年末金额
生产性生物资产	-
油气资产	-
使用权资产	3,622.61
无形资产	1,685.33
开发支出	-
商誉	1,433.44
长期待摊费用	4,782.98
递延所得税资产	1,900.66
其他非流动资产	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,118,059.44</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,167,199.57</b>

#### 4、浦开集团最近一年经审计的主要财务数据

截至 2021 年 12 月 31 日，浦开集团资产总额为 916.72 亿元，所有者权益 391.85 亿元，2021 年实现营业收入 46.39 亿元，净利润 9.66 亿元。

公司 2021 年经审计的主要财务数据如下：

表：浦开集团 2021 年主要财务数据

单位：万元

项目	金额	
合并资产负债表主要数据	资产总额	9,167,199.57
	负债合计	5,248,728.41
	所有者权益	3,918,471.16
	归属于母公司所有者权益合计	3,459,520.14
合并利润表主要数据	营业收入	463,880.04
	营业利润	124,401.78
	利润总额	126,402.73
	净利润	96,645.16
	归属于母公司所有者的净利润	96,669.84
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	250,336.40
	投资活动产生的现金流量净额	113,135.91
	筹资活动产生的现金流量净额	141,817.73

#### 5、浦开集团所持有的发行人股权被质押或存在其他争议的情况

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

#### （三）发行人实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为上海浦东新区国有资产监督管理委员会，浦东新区国资委为上海市浦东新区政府直属的特设机构。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）发行人控股子公司概况

截至 2021 年末，发行人拥有 7 家全资二级子公司，情况如下：

表：发行人二级控股子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海联安实业公司	服务业	100.00	738.14	889.43	255.09	117.75	否
2	上海永安劳务管理中心	施工、服务	100.00	1,644.04	1,277.79	566.91	24.10	否
3	上海东旭置业有限公司	房地产开发	100.00	187,057.22	124,109.82	65,222.65	451.60	否
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司	房地产开发	100.00	36,159.42	34,891.95	4,399.46	159.14	否
5	上海新场古镇投资开发有限公司	房地产开发及经营	100.00	148,648.34	89,953.17	856.39	-15,921.74	否
6	上海浦东土控资产经营有限公司	服务业	100.00	53,986.25	49,521.48	14,748.98	522.61	否
7	上海浦东地产有限公司	房地产开发	100.00	242,740.92	177,037.55	7,394.85	137.77	否

#### 1、上海联安实业公司

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

截至 2021 年末，联安实业总资产 738.14 万元，2021 年度实现营业收入 255.09 万元，净利润 117.75 万元。

#### 2、上海永安劳务管理中心

上海永安劳动管理中心（以下简称“永安劳务”）成立于 1998 年 6 月 4 日，注册资本 200 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。永安劳务注册地址为中国（上海）自由贸易试验区祖冲之路 1505 弄 100 号 202 室，法定代表人蔡永军，其经营范围为：上级公司征地开发地块的征地劳动力安置及

养老人员的管理，劳务派遣，金属材料、木材、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、五金交电、文化办公用品、劳防用品、建筑材料、装潢材料的销售，民用水电安装，物业管理，绿化养护，保洁服务，会展服务，商务咨询。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年末，永安劳务总资产 1,644.04 万元、净资产 366.25 万元，2021 年度实现营业收入 566.91 万元，净利润 24.10 万元。

### 3、上海东旭置业有限公司

上海东旭置业有限公司（以下简称“东旭置业”）成立于 2005 年 7 月 6 日，注册资本 62,292.73 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。东旭置业注册地址为中国(上海)自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢 205、206 室，法定代表人吕兵，其经营范围为：房地产开发与经营，建筑材料的销售，建筑装潢（凭资质经营）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年末，东旭置业总资产 187,057.22 万元、净资产 62,947.41 万元，2021 年度实现营业收入 65,222.65 万元，净利润 451.60 万元。

### 4、上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司

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

截至 2021 年末，第四征收所总资产 36,159.42 万元、净资产 1,267.47 万元，2021 年度实现营业收入 4,399.46 万元，净利润 159.14 万元。

### 5、上海新场古镇投资开发有限公司

上海新场古镇投资开发有限公司（以下简称“新场古镇”）成立于 2004 年 11 月 17 日，注册资本 90,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。新场古镇注册地址浦东新区新场镇海泉街 128 号，法定代表人缪帆，其经营范围为：旅游景点开发及经营，房地产开发及经营，古建筑的维护及建设，

基础设施建设，新型建材和设备的研制，实业投资，项目投资，国内贸易（除专项审批），商务咨询，物业管理，停车场管理，餐饮企业管理，酒店管理，自有房屋租赁，建筑材料、旅游用品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年末，新场古镇总资产 148,648.34 万元、净资产 58,695.16 万元，2021 年度实现营业收入 856.39 万元，净利润-15,921.74 万元。

#### 6、上海浦东土控资产经营有限公司

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

截至 2021 年末，浦东资产总资产 53,986.25 万元、净资产 4,464.76 万元，2021 年度实现营业收入 14,748.98 万元，净利润 522.61 万元。

#### 7、上海浦东地产有限公司

上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）成立于 2004 年 4 月 13 日，注册资本 50,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。浦东资产注册地址为浦东新区周浦镇周康路 28 号 2701-25 室，法定代表人蒋正安，其经营范围为土地征用，收购储备，前期基础设施和公用设施的开发配套，房地产开发经营，建筑装潢，建筑材料销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年末，浦东地产总资产 242,740.92 万元、净资产 65,703.38 万元，2021 年度实现营业收入 7,394.85 万元，净利润 137.77 万元。

### （二）发行人参股公司概况

截至 2021 年末，发行人主要参股公司 3 家，基本情况如下：

表：发行人参股公司情况

单位：万元

公司名称	主要营业收入板块	持股比例 (%)	资产	负债	收入	净利润	是否存在重大增减变动
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	房地产开发	30.00	53,066.51	1,587.68	0.00	723.15	否
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	实业投资	30.00	5,204,968.19	3,912,939.98	930,291.17	317,131.54	否
上海天艺文化投资发展有限公司	房地产开发	42.00	324,512.17	196,939.14	0.00	-663.43	否

主要参股公司经营情况如下：

### 1、上海汤臣浦东房地产开发有限公司

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

截至 2021 年末，汤臣房地产总资产 53,066.51 万元、净资产 51,478.83 万元，2021 年度实现净利润 723.15 万元。

### 2、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

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

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年末，前滩国际总资产 5,204,968.19 万元、净资产 1,292,028.22 万元，2021 年度实现营业收入 930,291.17 万元，净利润 317,131.54 万元。

### 3、上海天艺文化投资发展有限公司

上海天艺文化投资发展有限公司（以下简称“天艺文化”）成立于 2010 年 1 月 29 日，注册资本 129,000 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其

42%股权。天艺文化注册地址为中国(上海)自由贸易试验区浦东新区丁香路 716 号 5 幢一层，其经营范围为：房地产开发经营，物业管理，艺术表演场馆管理。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年末，天艺文化总资产 324,512.17 万元、净资产 127,573.03 万元，2021 年度实现净利润-663.43 万元。

## 五、发行人治理结构和组织结构情况

### （一）发行人的法人治理结构

发行人根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，《公司章程》对出资人、执行董事、监事会、总经理等作了明确的规定。目前，发行人的公司治理结构如下：

#### 1、出资人

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

#### 2、执行董事

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

（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的

方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘副经理等高级管理人员及其报酬事项；（10）制订公司的基本管理制度。

### 3、监事会

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

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

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

（4）执行董事、高级管理人员、财务负责人不得兼任监事。

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

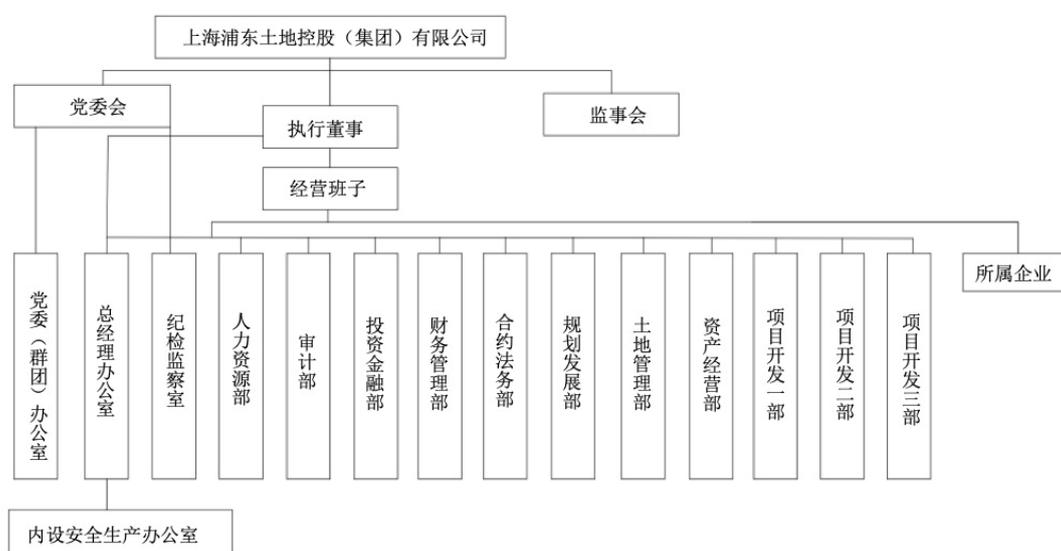
### 4、总经理

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

总经理行使以下职权：（1）主持公司的生产经营管理工作；（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；（3）拟订公司内部管理机构设置方案；（4）拟订公司的基本管理制度；（5）制定公司的具体规章；（6）拟订公司的经营

计划和投资草案；（7）拟订公司的年度财务预算草案、决算草案；（8）拟订公司的利润分配草案和弥补亏损草案；（9）拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的草案；（10）拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的草案；（11）决定公司以发行公司债券或其他具有债券性质的证券以外的方式进行融资；（12）决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员及其薪酬、考核事宜；（13）召集并主持总经理办公会议；（14）出资人或执行董事授予的其他职权。

### （一）发行人的组织架构图



图：发行人的组织架构图

### （三）发行人主要部门职责

#### 1、总经理办公室

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

#### 2、党委（群团）办公室

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

### 3、人力资源部

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

### 4、财务管理部

财务管理部是负责公司会计管理、预算管理、财务管理、资金管理的综合性职能部门，通过加强条线财务管理、控制财务风险、提高财务资产的运作效率，为集团经营提供有效财务支持，并获取最大经济效益。

### 5、规划发展部

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

### 6、土地管理部

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

### 7、资产经营部

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

### 8、投资金融部

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

### 9、纪检监察室

纪检监察室是公司内部审计、内部控制（风险控制）和监察部门。根据国家有关法律法规和集团相关规章制度的规定，对公司及所属企业内部控制（风

险控制）的有效性、财务信息的真实性与完整性、以及经营活动的效率与效果开展客观监督和评价活动，旨在提升公司价值，促进战略目标实现。

#### 10、项目开发一部

项目开发一部是负责集团项目建设管理的部门，通过立项、设计、现场施工全过程管理，确保集团建设项目工程质量，提升集团的工程项目管理核心能力，由小控制建设项目的工期、成本、质量、安全，树立集团高品质产品形象。

#### 11、项目开发二部

项目开发二部是负责集团项目建设管理的部门，通过立项、设计、现场施工全过程管理，确保集团建设项目工程质量，提升集团的工程项目管理核心能力，由小控制建设项目的工期、成本、质量、安全，树立集团高品质产品形象。

#### 12、项目开发三部

项目开发三部是负责集团项目建设管理的部门，通过立项、设计、现场施工全过程管理，确保集团建设项目工程质量，提升集团的工程项目管理核心能力，由小控制建设项目的工期、成本、质量、安全，树立集团高品质产品形象。

### （四）发行人内部管理制度建立及运行情况

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

#### 1、融资管理办法

为加强发行人及所属企业的融资管理，规范融资操作，防范金融风险，提高融资效率，降低融资成本，使融资工作具有计划性和可控性，制定本办法。融资管理原则为“计划管理，分级审批；防范风险，依法合规；优化结构，降低成本；满足需求，适度借款”。公司总经理办公会议负责对年度融资计划、直接融资方案、计划外融资、计划外委托贷款和计划外担保的方案进行审议决策。融资业务审批按照“三重一大”有相关规定的按相关要求审批。

公司原则上不实行单向对外担保，公司内部担保事项由集团投资金融部根据业务需要形成担保方案，纳入年度融资计划经集团决策后实施。未经集团公司批准，公司不得对外提供担保，不得相互提供担保。涉及为非全资子公司担

保的，应根据投资比例确定对投资企业的具体担保额度。计划外的担保情形须按集团公司“三重一大”规定另行决策。

## 2、资金管理制度

### （1）货币资金管理办法

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

### （2）资金拨付和费用报销管理规定

为规范发行人资金拨付和费用报销审核流程，明确各级审核权限，合理控制资金拨付和费用支出，制定本规定。费用报销按各部门分类管理和审批。除规定的报销单据外，所有资金划拨和费用报销的付款流程都应出具与事项相符的正规发票或收据。各部门应根据批准后的年度预算安排好相关经营活动，并在预算范围内进行资金和费用的申请。超预算的支出须由经办部门书面申请，报分管领导、总经理和总经理办公会审核批准。

### （3）资金集中管理办法

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

益，浦开集团按照同期协定存款基准利率上浮 30%，在成员企业间进行收益分配，按季结算资金收益。

### 3、财务会计制度

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

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

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

为进一步完善公司财务监督机制，健全财务工作的管理体制，防范经营风险，根据《中华人民共和国会计法》、财政部、监察部《关于试行会计委派制度工作的意见》等国家法律、法规和上海市的有关规定，制定了《委派所属公司财务负责人管理办法》。

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

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

### 4、内部控制指引

为推动和指导公司及所属企业建立健全内部控制制度，提高风险管理水平，促进企业规范运作和健康发展，增强企业竞争力，保障国有资产保值增值，制

定本制度。内部控制领导机构是集团公司内部控制建设工作的最高领导机构，对内部控制建设工作进行总体筹划、组织领导和推进检查，对内部控制建设工作的重大事项进行决策，分阶段对内部控制建设成果验收和考评等。

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

## **5、招标采购管理制度**

公司招标工作实行计划管理，合约法务部每年末根据发行人综合计划和各部门上报的招标计划，编制下一年度年度招标计划。

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

## **6、全面预算管理办法**

### **（1）预算编制**

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

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

### **（2）预算执行**

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

发行人应建立严格的授权制度、费用审批以及标准定额制度，加强企业内

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

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

### （3）预算考核

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

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

## 7、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。

## 8、信息披露制度

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

## 9、募集资金管理制度

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

#### **10、法律事务管理办法**

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

#### **（五）发行人独立性情况**

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

##### **1、业务独立**

发行人拥有完整的运营体系，依据《企业法人营业执照》核准的经营范围内独立开展业务活动。根据营业执照，目前发行人经营范围为房地产开发经营，市政公用建设工程施工（凭资质），园林绿化，对轨道交通项目的投资，资产管理，投资咨询（除经纪），物业管理，农作物、花卉、苗木的种植，食用农产品（不含生猪产品）、花卉、苗木的销售。

##### **2、人员方面**

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

##### **3、资产方面**

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

##### **4、机构方面**

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

##### **5、财务方面**

发行人设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算

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

## 六、发行人的董监高情况

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

### （一）发行人董监高构成情况

截至报告期末，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
严炯浩	执行董事、总经理	2018.9-至今	是	否
周向阳	监事会主席	2018.5-至今	是	否
杨文	职工监事	2013.3-至今	是	否
方斌	副总经理	2018.5-至今	是	否

### （二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

#### 1、执行董事的简历

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

#### 2、监事的简历

周向阳，男，1965年8月出生。硕士研究生学历。历任浦东新区人才交流

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

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

### 3、非董事高级管理人员的简历

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

### （三）兼职情况

公司执行董事、监事及高级管理人员主要兼职情况如下：

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

序号	姓名	兼职公司	在兼职公司担任的职务	兼职公司与发行人的关系
				东控制

## 七、发行人主要业务情况

### （一）发行人营业总体情况

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

发行人经营范围包括：房地产开发经营，市政公用建设工程施工（凭资质），园林绿化，对轨道交通项目的投资，资产管理，投资咨询（除经纪），物业管理，农作物，花卉，苗木的种植，食用农产品（不含生猪产品），花卉，苗木的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

#### 1、主营业务收入结构分析

发行人最近三年及一期主营业务收入、成本构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入结构

单位：万元/%

主营业务收入	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	64,945.59	16.24	921.79	0.48	50,795.80	47.13
房产销售	-	-	304,782.96	76.22	167,006.19	87.78	34,902.97	32.39
经营性物业	5,763.09	98.66	23,356.39	5.84	17,870.97	9.39	19,117.79	17.74
商品销售	4.95	0.08	0.09	0.00	0.09	0.10	0.47	0.00
公园管理	59.15	1.01	351.43	0.09	193.96	0.10	10.43	0.01
其他	14.27	0.24	6,417.59	1.60	4,252.74	2.24	2,946.99	2.73
合计	<b>5,841.46</b>	<b>100.00</b>	<b>399,854.04</b>	<b>100.00</b>	<b>190,245.75</b>	<b>100.00</b>	<b>107,774.45</b>	<b>100.00</b>

公司最近三年及一期主营业务收入分别为 107,774.45 万元、190,245.75 万元、399,854.04 万元和 5,841.46 万元，报告期内发行人主营业务收入呈逐年上升趋势。2019 年发行人主营业务收入较 2018 年增长 62,420.22 万元，涨幅为 136.63%，主要是金张地块足球场地块转让收入和房地产销售发生业务带来收入所致。2020 年，发行人主营业务收入较 2019 年增长 85,389.78 万元，涨幅为 79.23%，主要系房产销售板块业务收入大幅增加所致。2021 年，发行人主营业务收入较

2020 年大幅增长 209,608.29 万元，涨幅为 110.18%，主要系结转的土地开发业务收入和房产销售收入增加。

## 2、主营业务成本结构分析

表：发行人最近三年及一期主营业务成本构成情况

单位：万元/%

主营业务成本	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	59,063.98	20.54	-	-	30,089.75	59.20
房产销售	-	-	208,972.63	72.65	101,589.37	87.10	6,157.22	12.11
经营性物业	3,345.37	100.00	15,593.30	5.42	10,114.82	8.67	11,030.71	21.70
商品销售	-	-	-	-	-	-	-	-
公园管理	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	3,995.23	1.39	4,931.41	4.23	3,551.64	6.99
<b>合计</b>	<b>3,345.37</b>	<b>100.00</b>	<b>287,625.14</b>	<b>100.00</b>	<b>116,635.60</b>	<b>100.00</b>	<b>50,829.32</b>	<b>100.00</b>

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于土地开发成本、房产销售成本、经营性物业成本，同时还包括商品销售成本、其他成本。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为 50,829.32 万元、116,635.60 万元、287,625.14 万元和 3,345.37 万元。发行人主营业务成本与主营业务收入呈同比增长，主要受公司土地一级开发业务板块及房地产板块收入波动的影响，在报告期内有所波动。2020 年，发行人主营业务成本较 2019 年增加 67,801.68 万元，增幅为 133.39%，主要原因是房地产销售板块成本大幅增加所致。2021 年，发行人主营业务成本较 2020 年增加 170,989.54 万元，增幅为 142.45%，主要是房产销售板块业务成本增长所致。

## 3、营业毛利结构分析

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利润结构

单位：万元/%

业务板块名称	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	5,881.61	5.24	921.79	1.25	20,706.05	36.36
房产销售	-	-	95,810.33	85.37	65,416.82	88.87	28,745.75	50.48
经营性物业	2,417.72	96.86	7,763.09	6.92	7,756.15	10.54	8,087.08	14.20
商品销售	4.95	0.20	0.09	0.00	0.09	0.00	10.43	0.02
公园管理	59.15	2.37	351.43	0.31	193.96	0.26	0.47	0.00
其他	14.27	0.57	2,422.36	2.16	-678.67	-0.92	-604.65	-1.06
<b>合计</b>	<b>2,496.09</b>	<b>100.00</b>	<b>112,228.90</b>	<b>100.00</b>	<b>73,610.15</b>	<b>100.00</b>	<b>56,945.13</b>	<b>100.00</b>

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利率情况

业务板块名称	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地开发	0.00%	9.06%	100.00%	40.76%
房产销售	0.00%	31.44%	39.17%	82.36%
经营性物业	41.95%	33.24%	43.40%	42.30%
商品销售	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
公园管理	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
其他	100.00%	37.75%	-15.96%	-20.52%
<b>综合毛利率</b>	<b>42.73%</b>	<b>28.07%</b>	<b>38.69%</b>	<b>52.84%</b>

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 56,945.13 万元、73,610.15 万元、112,228.90 万元和 2,496.09 万元，报告期内呈增长趋势。2020 年发行人营业毛利润较 2019 年增长 16,665.02 万元，增幅为 29.27%，主要是因为 2020 年房产销售板块收入增长所致。2021 年发行人营业毛利润较 2020 年增长 38,618.75 万元，增幅为 52.46%，主要是较大规模房产销售和土地开发业务收入增长所致。最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 52.84%、38.69%、28.07%和 42.73%。

### （三）发行人主要业务板块分析

发行人的主营业务主要由自营土地开发、房产销售、经营性物业三大业务板块组成。

#### 1、自营土地开发板块

发行人主要从事土地前期开发等经营活动。由于公司持有较多尚未开发的土地，随着我国房地产市场的不断发展，作为稀缺资源的土地，成熟区域的存量将会越来越少，因此土地有升值的趋势。公司主要负责浦东新区“7+1”开发区域外部分土地的开发，开发地块主要来源于以前年度浦东新区国资委拨付的受让用地。

该板块近三年及一期内主营业务收入明细如下：

表：发行人自营土地开发收入明细

单位：万元

收入类别	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
土地一级开发	0.00	64,945.59	921.79	50,795.80
<b>合计</b>	<b>0.00</b>	<b>64,945.59</b>	<b>921.79</b>	<b>50,795.80</b>

#### （1）发行人主要持有的土地情况

发行人自营开发土地集中在浦东新区，呈现区域性的特点。截至 2022 年 3 月末，发行人拥有浦东新区金张地块、花木地块和铁路车站西等主要地块，上述地块合计土地证面积 846.60 万平方米，上述地块均是在 1993 年、1994 年期间通过成片转让方式受让而得。1993 年和 1994 年，发行人即向政府缴纳了土地价

款，并于 1993 年-1994 年间取得了相应的国有土地使用证。

表：截至 2022 年 3 月末发行人自营土地开发情况

单位：亿元/万平方米

自营开发土地简称	土地使用权证号	面积	总投资情况	已投情况	开发模式	用途	项目进度
金张地块	沪浦国用（94 批）字第 031 号	520.00	155.30	131.96	取得政府相关规划许可后进入深度开发	主要为楔形绿地地块，该地块为上海市总体规划中确定的八片中心城楔形绿地之一，规划中该地块主要用作绿地并适量布置公建、居住、体育设施和市政建设用地。	开发中
铁路车站西地块	沪浦国用（94 批）字第 028 号	21.00	13.44	0.25	取得政府相关规划许可后进入深度开发后转让	交通枢纽用地	开发中
花木地块	沪国用（浦批）字第 017 号	305.60	25.00	15.03	取得政府相关规划许可后进入深度开发后转让或自持	主要用作开发住宅项目	发行人部分土地已完成开发转让；另有部分土地开发后自持；剩余深度开发项目正在开发中
合计	-	846.60	193.74	147.24	-	-	-

## （2）发行人自营土地经营模式

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

### 1) 土地一级开发转让

发行人土地一级开发转让的主要模式为，发行人完成土地前期开发后随即安排转让，发行人一级土地开发业务的成本主要来自发行人平整土地、动拆迁、道路桥梁水利建设等，因而该业务收入归为建筑类收入。具体土地开发流程如下：

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

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

近三年及一期，发行人主要土地一级开发转让明细如下：

表：近三年及一期发行人主要土地一级开发转让收入情况

实现收入年份	一级开发转让地块名称	对手方	定价机制	交易对价	收入金额（亿元）	成本金额（亿元）
2019 年	高行 G09-02 地块	上海瑞行东岸置业有限公司	政府基准地价	政府收购补偿款	1.39	0.80
	张家浜楔形绿地 C1a-02 地块	上海市浦东新区土地储备中心	评估价	政府收购补偿款	5.07	2.72
2020 年	十号地块	上海市浦东新区土地储备中心	成本价	政府收购补偿款	3.62	3.56
	铁路车站西地块	上海地产龙阳置业发展有限公司	评估价	政府收购补偿款	0.0750	0.25
2021 年	金桥-张江 B-2、B-13-4 土地	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	成本价	政府收购补偿款	5.91 (21 年确认, 累计确认 29.51 亿)	5.91
	庙东 02 地块	-	评估价	征用	0.55 (21 年确认, 累计确认 3.35 亿元)	0
2022 年 1-3 月	无	无	无	无	无	无

#### a.高行 G09-02 地块

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

#### b.张家浜楔形绿地 C1a-02 地块

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

#### c.十号地块

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

2017 年，上海市浦东新区土地储备中心收回十号地块国有土地面积约

44,735.5 平方米，用于上海博物馆东馆建设。2020 年，上海市浦东新区土地储备中心收回十号部分用地面积，补偿价格 0.0171 亿元。十号地块剩余部分计划与保利合作开发商业地产，发行人已分别于 2018 年 7 月和 8 月以转让天艺文化公司合计 58%股权的形式与上海保利建霖房地产有限公司合作开发。

d. 铁路车站西地块

发行人所持铁路车站西地块面积 21 万平方米，规划用于综合用地，发行人 2020 年实现出让收入 0.075 亿元。

e. 金桥-张江 B-2、B-13-4 土地

发行人自营土地中金桥-张江 B-2、B-13-4 土地总面积 32.89 万平方米，规划用于住宅、综合用地，土地证号沪浦国用(94 批)字第 031 号。

f. 庙东 02 地块

发行人自营土地中庙东 02 地块土地总面积 5.96 万平方米，土地证号沪浦土征(94)241 号。

2019-2021 年和 2022 年 1-3 月发行人土地开发业务板块毛利率分别为 40.76%、100%、9.06%和 0.00%，最近三年毛利率有所波动，2019 年土地开发业务毛利率较低，主要因为当年该板块土地由浦东新区政府收回，并给予一定补偿款，产生收益较低。

2) 土地深度开发模式

土地深度开发模式下，发行人在完成一级开发的土地基础上，根据浦东新区统一规划开展土地后续开发的准备工作。报告期内，发行人土地深度开发未产生直接收入，发行人已完成的土地深度开发项目主要为张家浜楔形绿地人才公寓一期项目和张家浜楔形绿地 C1-29 地块商用综合楼项目，截至 2020 年末已转入投资性房地产。

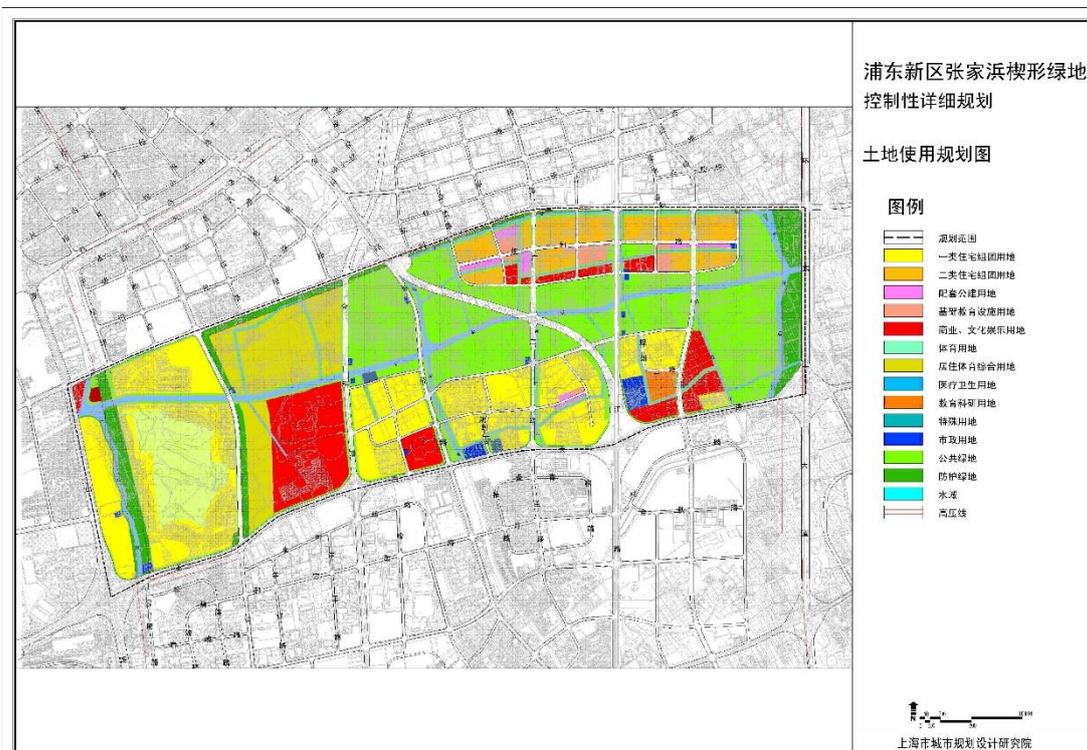
发行人目前有 4 个在建的深度开发项目，分别为张家浜楔形绿地三至六期绿化工程，均位于金张地块。具体在建项目情况如下：

表：发行人在建土地深度开发项目

单位：亿元/平方米

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

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



图：金张地块规划图

根据项目的整体规划，规划范围内以绿地为主，结合现状和建设的需要，适量布置公建、居住、体育设施和市政建设用地。由于项目地块大部分位于金

桥、唐镇、张江三镇，为加快该项目的开发建设，发行人以征地包干方式委托金桥、唐镇、张江三镇政府进行项目的前期土地动拆迁工作。

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

## 2、房产销售板块

最近三年及一期，发行人房产销售实现收入分别为 34,902.97 万元、167,006.19 万元、304,782.96 万元和 0.00 万元，成本分别为 6,157.22 万元、101,589.37 万元、208,972.63 万元和 0.00 万元，毛利润分别为 28,745.75 万元、65,416.82 万元、95,810.33 万元和 0.00 万元。发行人的房产销售业务主要分为动拆迁用房销售模式和普通房产开发模式。

表：发行人最近三年及一期房产销售收入明细

单位：万元

房产销售模式	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
动拆迁用房销售	0.00	62,872.15	-	34,902.97
普通房产销售	0.00	241,910.81	167,006.19	0.00
合计	0.00	304,782.96	167,006.19	34,902.97

表：发行人及其子公司房地产开发资质文件

持证人	证件号	资质类型
上海浦东土地控股（集团）有限公司	沪房管开第 02246 号	房地产开发企业资质证书二级
上海东旭置业有限公司	沪房管（浦东）第 00880 号	房地产开发企业暂定资质证书

### （1）动拆迁用房销售模式

A：公司主动收购了部分房源作为动拆迁房，主要为了满足公司自营土地动拆迁需要，收购发生时计入存货，房屋交付自营土地动迁户时计入自营土地开发成本；如有剩余或随着动迁居民需求的变化和动迁政策的变化，使得公司已购买的房产不适宜作为动迁房的标准，发行人将自行对外销售，形成房产销售收入并结转房产销售成本。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人此销售模式形成收入分别为 3.49 亿元、0.00 亿元、6.29 亿元和 0.00 亿元。

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

最近三年及一期，发行人动拆迁用房销售模式下产生收入的项目明细如下：

表：近三年及一期发行人动迁房销售项目明细

实现收入年份	房产项目名称	房源来源	收入金额（亿元）	占当年房产销售收入比重	成本金额（亿元）	毛利率
2019 年	动拆迁房（模式 A）	收购	3.49	100.00%	0.62	82.36%
2020 年	无	无	无	无	无	无
2021 年	动拆迁房（模式 B）	自建	6.29	20.63%	6.23	0.87%
2022 年 1-3 月	无	无	无	无	无	无

2019 年发行人房产销售收入主要来自于收购二手房用作动迁房，由于收购时间较早，考虑到销售时当地房地产市场行情上涨较多，该模式下房产销售毛利率较高。发行人房产销售业务板块的销售计划主要根据土地开发进展及动拆迁需要而定，2020 年和 2022 年 1-3 月未产生动迁房销售收入。

#### 1) 已竣工项目概况

项目名称	已投情况	已销售总额	回款情况	项目性质	后续销售安排	资金回笼计划
周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目	7.64	6.81	1.97	动迁安置房	按进度销售	根据政府资金支付进度回笼资金

周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目位于上海市浦东新区周浦镇 08 单元 03-09 地块，东至周东路、南至祝家港路、西至韵波路、北至江康公寓。项目用地面积 39,178.93 平方米，规划容积率 1.80，总建筑面积 97,882.40 平方米，其中地上建筑面积 72,559.59 平方米，地下建筑面积 25,322.81 平方米。主要建设内容包括：高层住宅楼 8 栋，配套商业 3 栋，街坊站 2 座。项目设机动车停车位 876 辆，其中地上停车位 204 辆，地下停车位 672 辆。截至 2022 年 3 月末，该项目已竣工，销售进度 95%，已销售总额 6.81 亿元。

#### 2) 在建项目概况

表：截至 2022 年 3 月末公司在建保障性房产项目明细表

单位：亿元

项目名称	计划完工日期	预计总投资	资金来源	已投资规模	项目性质	规划销售/出租
大团 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房项目	2022 年	4.83	自筹贷款（2:8）	2.74	动迁安置房	出售
新场 PDS2-0101 单元 02-01 动迁安置房项目	2023 年	6.28	自筹贷款（2:8）	1.82	动迁安置房	出售

项目名称	计划完工日期	预计总投资	资金来源	已投资规模	项目性质	规划销售/出租
宣桥 01-03 地块保障房项目	2023 年	10.95	自筹贷款 (2:8)	4.82	动迁安置房	出售
北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房	2024 年	4.97	自筹贷款 (2:8)	2.38	动迁安置房	出售
北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房	2024 年	13.97	自筹贷款 (2:8)	6.68	动迁安置房	出售
北蔡南新地区 9C-8 地块征收安置房	2021 年	10.16	自筹贷款 (2:8)	9.73	征收安置房	出售

#### a. 大团 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房项目

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

#### b. 新场 PDS2-0101 单元 02-01 动迁安置房项目

新场 PDS2-0101 单元 02-01 动迁安置房项目位于浦东新区新场镇，东至聚福桥南至 02-02 地块，西至庆元桥路，北至坤珍路。项目占地面积 2.33 万平方米，建筑总面积 6.16 万平方米，其中地上面积 4.80 万平方米，地下面积 1.36 万平方米，容积率 2.0，项目于 2021 年 5 月开工。

#### c. 宣桥 01-03 地块保障房项目

宣桥 01-03 地块保障房项目位于宣桥镇，东至 01-05、01-06 地块、南至 01-04 地块、西至滨河路、北至 01-01、01-02 地块。项目占地面积 59,287.3 平方米，总建筑面积 135,539.68 平方米，其中地下面积 33,143 平方米。项目由住宅、公建配套、商业配套三部分组成。

#### d. 北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房

北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目位于北蔡镇，基地东至莲蓉路、南至陈春东路、西至 09(a)-06 地块、北至 09(a)-07 地块。项目用地面积约 13,983 平方米(以实测为准)。项目建设内容为动迁安置房，建筑面积约 38,402 平方米，其中地上建筑面积约 29,005 平方米，地下建筑面积约 9,397 平方米。

#### e. 北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房

北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房项目位于北蔡镇，基地东至莲溪路防护绿带 14(b)-11 地块、南至莲振路、西至莲林路、北至 14(b)-10 商业地块。项目用地面积 39,459 平方米(以实测为准)。项目建设内容为动迁安置房，建筑面积约 103,886 平方米，其中地上建筑面积 81,886 平方米，地下建筑面积 22,000 平方米。

#### f.北蔡南新地区 9C-8 地块征收安置房

北蔡南新地区 9C-8 地块征收安置房项目位于北蔡镇，东至锦绣路、南至陈春路、西至规划道路、北至规划道路。项目占地面积 45,096.65 平方米，总建筑面积 100,622.18 平方米，其中地下面积 28,542.83 平方米，地上总面积 72,079.35 平方米。项目由 12 栋 11 层高层住宅、4 栋 8 层中高层住宅及公共配套和沿街配套用房组成。

### 3) 拟建在建项目概况

表：截至 2022 年 3 月末公司拟建动迁用房项目明细表

单位：亿元

项目名称	计划完工日期	预计总投资	资金来源	已投资规模	项目性质	规划销售/出租
新场 02-05 地块安置房项目	2025年	8.89	自筹贷款 (2:8)	2.12	动迁安置房	出售

新场 02-05 地块安置房项目位于新场镇 16 号线核心区 PDS2-0101 单元 02-05 地块，东至聚福桥路，南至 02-06 地块，西至庆元桥路，北至 02-04 地块。项目用地面积 33950 平方米(以实测为准)。项目建设内容为新建住宅及相关配套设施，总建筑面积 90977.93 平方米，其中地上建筑面积 70099.41 平方米，地下建筑面积 20878.52 平方米。

#### (2) 普通房地产开发模式

发行人在自营土地开发完成后，部分地块会根据政府规划进行开发，主要为商业及住宅房地产项目开发。

##### 1) 已完工项目

截至 2022 年 3 月末，发行人普通房产主要为花木-三八河商品住宅项目，具体情况如下所示。

单位：亿元

项目名称	已投资	资金来源	项目进度	项目性质	规划销售/出租	已实现销售额	已回笼资金
花木-三八河商品住宅项目	13.96	自筹:贷款 (3:7)	已完工	商品房	出售	43.25	43.25

花木-三八河商品住宅项目系发行人开发的低密度住宅，紧邻内环线浦东段。该项目东至三八河绿带，南至汤臣住宅用地及 A1-10 局部地块南块边界，西至罗山路绿带，北至张家浜绿带。项目占地面积为 87,036 平方米，容积率为 0.5，总建筑面积为 99,784 平方米，其中地上建筑面积为 44,606 平方米。该项目 2017 年 6 月完成绿化和室外总体施工。该项目预计总投资为 13.96 亿元，项目完成后可售面积为 4.15 万平方。截至 2022 年 3 月，该项目已完成预售许可证办理正在销售，完成预售额 43.25 亿元，并回笼资金 43.25 亿元，已完成销售。

## 2) 在建项目

截至 2022 年 3 月末，发行人普通房产主要在建项目有 5 个，具体情况如下所示。

表：普通房产在建工程情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	资金来源	项目进度	项目性质	规划销售/出租	预计销售总额	已完成预售额	已回笼资金
金桥通四住宅项目	24.99	自筹:贷款 (3:7)	正在销售	商品房	出售	74.98	74.98	74.98
江南里住宅项目	16.10	自筹:贷款 (3:7)	已开工	商品房	出售	81.75	0	0
张家浜楔形块绿地 C1E-01 地块商住项目	46.42	自筹:贷款 (3:7)	已开工	商品房及商业综合体	出售和出租	60.92	0	0
张家浜楔形块绿地 C1E-06 地块商住项目	13.21	自筹:贷款 (3:7)	已开工	商品房及商业综合体	出售和出租	30.38	0	0
团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅	40.90	自筹:贷款 (3:7)	已开工	商品房	出售	86.86	0	0

a.通四住宅项目位于金桥开发区北区产业核心区域，项目共两个地块，总用地面积为 55,365 平方米，容积率为 2.0，总计容建筑面积为 110,730 平方米，地上建筑物限高为 50m，项目于 2019 年上半年开工。截至 2022 年 3 月，该项目

完成预售额 74.98 亿元，并回笼资金 74.98 亿元。

b.江南里住宅项目位于浦东新区张江镇，东至东郊宾馆，南至龙东大道，西至张家浜楔形绿地 A2-23 地块，北至张家浜及相邻绿地。项目占地面积 97,957 平方米，建筑总面积 157,429 平方米，其中地上面积 68,570 平方米，地下面积 88,859 平方米，容积率 0.7，项目于 2020 年上半年开工。

c.张家浜楔形块绿地 C1E-01 地块商住项目，东至陆家宅河，西至金湘路，南至金槐路，北至金葵路，总用地面积 53,508 平方米，总建筑面积 208,396 平方米，其中地上建筑面积 107,016 平方米，地下建筑面积 101,380 平方米，其中，住宅占比不超过 65%，商业占比不小于 35%，项目总计容建筑面积 10.70 万平方米。

d.张家浜楔形块绿地 C1E-06 地块商住项目，东至金港路，西至陆家宅河，南至北界浜，北至金葵路，总用地面积 19,798 平方米，总建筑面积 75,576 平方米，其中地上建筑面积 39,596 平方米，地下建筑面积 35,980 平方米，项目总计容建筑面积 3.96 万平方米。

e.团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅项目，项目位于团结村 E1b-05/E1d-01 地块，项目总投资 40.9 亿元，(1)E1b-05 项目位于张江镇，东至规划路、西至 E1b-09 地块、南至牛桥港、北至 E1b-06 地块，项目总用地面积 25,233 平方米，总建筑面积 71,105 平方米，其中地上建筑面积 25,233 平方米，地下建筑面积 45,872 平方米(具体用地面积和建筑面积以界定报告和规划管理部门审批为准);(2)E1d-01 项目位于张江镇，东至广兰路、西至规划路、南至牛桥港、北至银柳路，用地面积 62,322 平方米，总建筑面积 179,722 平方米，其中地上建筑面积 62,322 平方米，地下建筑面积 117,400 平方米(具体用地面积和建筑面积以界定报告和规划管理部门审批为准)。

### 3) 拟建项目

表：截至 2022 年 3 月末拟建普通房产项目情况

单位：亿元

项目名称	预计总投资	资金来源	项目进度	项目性质	规划销售/出租	已投资金额	计划完工日期

碧云绿地 c2c-04 住宅地块项目	22.83	自筹:贷款 (3:7)	未开工	商品房	出售	-	2025 年
碧云绿地 c2d-01 住宅地块项目	12.06	自筹:贷款 (3:7)	未开工	商品房	出售	-	2025 年

此外，公司拟建碧云绿地 c2c-04 住宅地块和碧云绿地 c2d-01 住宅地块 2 个商品房项目，项目建筑面积分别为 10.30 万平方米和 5.19 万平方米，预计总投资分别为 22.83 亿元和 12.06 亿元，预计于 2022 年内开工建设。

碧云绿地 c2c-04 住宅地块项目西至金豫路，东至申江路，北至华漕达，南至 C2d-01。占地面积 41228 平方米，容积率 2.5，用地性质 Rr3。

碧云绿地 c2d-01 住宅地块项目西至金豫路，东至申江路，北至 c2c-04，南至金葵路。占地面积 23590 平方米，容积率 2.2，用地性质 Rr3。

### 3、经营性物业板块

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

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人经营性物业收入分别为 19,117.79 万元、17,870.97 万元、23,356.39 万元和 5,763.09 万元，经营性物业收入主要为发行人子公司所持地产出租所得租金及物业管理费收入。

表：近三年及一期发行人主要经营性物业情况表

项目名称	年份	租赁面积	租金收入	出租率	每平米日租金价格(元)
		(平方米)	(万元)		
万邦广场	2022 年 1-3 月	47,376.00	615.30	100%	1.68
	2021 年	47,376.00	2,461.19	100%	1.68
	2020 年	47,376.00	2,349.06	100%	1.68
	2019 年	47,376.00	3,581.56	100%	1.68
333 世纪大厦 (5A 写字楼)	2022 年 1-3 月	29,314.03	1,795.20	77.51%	7.66
	2021 年	27,890.00	8,228.12	74.00%	7.63
	2020 年	32,322.00	8,986.90	85.50%	7.94
	2019 年	35,386.00	9,722.00	93.00%	7.53
慧智公寓 (张家浜楔形绿地)	2022 年 1-3 月	64,447.35	1,530	96.39%	2.62
	2021 年	64,351.79	3,879.34	96.25%	2.61

人才公寓项目)	2020 年	27,386.31	2,051.01	95.44%	2.60
	2019 年	27,386.31	959.81	63.86%	2.63
东旭日升大楼	2022 年 1-3 月	13,775.92	37.30	96.00%	2.50
	2021 年	13,775.92	44.90	96.00%	2.50

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月发行人经营性物业板块毛利率分别为 42.30%、43.40%、33.24%和 41.95%，近三年及一期内毛利率有所下降。2021 年发行人经营性物业毛利率较 2020 年有所下降；2022 年 1-3 月，发行人实现营业性物业板块收入 0.58 亿元，较上年同期增长 26.91%，当期业务毛利率为 41.95%。2022 年 3 月以来，上海市新冠肺炎疫情出现反弹，租金减免等政策施行及租赁需求下降，公司全年经营性物业收入受到疫情负面影响。

#### 1) 主要已完工项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要已完工的经营性物业情况如下所示：

表：主要已完工经营性物业情况表

单位：亿元/万平方米

项目名称	项目完工时间	总投资	项目进度	资金来源
A-9-13-2 地块宾馆项目	2016.04	5,423.00	100%	自筹:贷款 (3:7)
楔形绿地 C1-29 商用综合楼	2016.12	7,800.00	100%	自筹+贷款
张家浜楔形绿地人才公寓一期项目	2019	82,037.00	100%	自筹:贷款 (3:7)
东沟 c-5 项目	2020.12	14,263.04	100%	自筹
源深路 1111 号研发楼	2021.9	112,615.00	100%	自筹+贷款
合计		222,138.04	-	-

#### 2) 在建项目概况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要在建的经营性物业情况如下所示：

表：截至 2022 年 3 月末主要在建经营性物业情况表

单位：亿元

项目名称	预计总投资	已完成投资	项目进度	资金来源
张家浜楔形绿地 c1b-02 商业办公项目	55.71	1.79	预计 2026 年完工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 c1b-06 商业办公项目	10.20	0.81	预计 2025 年完工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 C1c-01 商业办公项目	49.07	1.52	预计 2026 年完工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 C1c-05 商业办公项目	15.45	0.91	预计 2025 年完工	自筹+贷款

张家浜楔形绿地 C1d-01 商业办公项目	14.33	1.17	预计 2024 年完工	自筹+贷款
张家浜楔形绿地 C1d-02 商业办公项目	14.55	1.36	预计 2024 年完工	自筹+贷款

张家浜楔形绿地 c1b-02 商业办公项目总用地面积 33,282 平方米，总建筑面积 276,328 平方米，其中商业占比小于 20%，办公占比不大于 80%。

张家浜楔形绿地 c1b-06 商业办公项目总用地面积 8,358 平方米，总建筑面积 52,022.5 平方米，其中商业占比不小于 10%，办公占比不大于 90%。

张家浜楔形绿地 C1c-01 商业办公项目总用地面积 36,233 平方米，总建筑面积 252,244 平方米，其中商业占比小于 20%，办公占比不大于 80%。

张家浜楔形绿地 C1c-05 商业办公项目总用地面积 13,510 平方米，总建筑面积 79,094.05 平方米，其中商业占比小于 10%，办公占比不大于 90%。

张家浜楔形绿地 C1d-01 商业办公项目总用地面积 21,920.5 平方米，总建筑面积 76,888.06 平方米，拟建设三栋高层建筑、四栋多层建筑、地下室。

张家浜楔形绿地 C1d-02 商业办公项目总用地面积 19,681.9 平方米，总建筑面积 72,449.18 平方米，拟建设三栋高层建筑及裙房、地下室。

### 3) 拟建项目情况

截至 2022 年 3 月末，发行人主要拟建的经营性物业情况如下所示：

表：主要拟建经营性物业情况表

单位：亿元/万平方米

项目名称	预计总投资	计容建筑面积	项目进度	资金来源
张家浜楔形绿地 B7-11 地块教育项目	13.97	11.30	未开工	自筹+贷款

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

### 4、其他业务板块

除上述主要业务板块外，报告期内发行人主营业务还包括公园管理业务、商品销售业务及其他业务产生收入。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公园管理收入分别为 10.43 万元、193.96 万元、351.43 万元和 59.15 万元。近三年及一期发

行人的公园管理收入主要来自于上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区门票收入和停车费收入。近三年及一期，发行人商品销售收入分别为 0.47 万元、0.09 万元、0.09 万元和 4.95 万元，发行人商品销售收入主要来自于上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区自动贩卖机销售收入。目前发行人其他收入主要为劳务费收入。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，公司实现其他业务收入分别为 2,946.99 万元、4,252.74 万元、6,417.59 万元和 229.64 万元。报告期内发行人其他收入主要包括管理费收入、资金占用费收入等，主要来自上海浦东土控控股（集团）有限公司确认的银柳路、创新河项目资金占用费、上海永安劳务管理中心确认的管理费收入。

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人公园管理毛利率分别为 100.00%、100.00%、100.00%和 100.00%，报告期内，发行人公园管理收入主要来自上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区门票收入和停车费收入，毛利率维持在较高水平。2019-2021 年及 2022 年 1-3 月，发行人商品销售毛利率分别为 100.00%、100.00%、100.00%和 100.00%，2019 年-2021 年商品销售主要为土地上的苗木销售，毛利率较高。

#### （四）发行人所在行业状况

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

##### 1、土地一级开发

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

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

1) 权属流转的过程。土地一级开发的过程实际上是一个土地所有权、使用

权等权属的转移和流动的过程。

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

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

2020 年上海经营性用地交投体量在 1051.5 公顷，同比涨幅为 22.5%；成交达到 1020.2 公顷，同比上涨 20.2%。2020 年经营性用地除了供应数量的回升，供应质量也得到有效提升，外环内入市地块数量显著增多，其中还包括稀缺的内环内商品住宅用地，而在土地出让条件相对宽松、房企资金较为充足的情况下，2020 年交易市场保持高活跃度，促使整体经营性用地成交楼面地价水平攀升至 14806 元/平方米，同比上涨 32.5%，年度土地出让金也刷新历史新高，达到 2791 亿元。

与此同时，上海经济总体保持着平稳发展，财政收入稳步提升。2021 年，全年实现上海市生产总值（GDP）43,214.85 亿元，2021 年 GDP 增速 8.1%。其中，第一产业总量 99.97 亿元，下降 6.5%；第二产业总量 11,449.32 亿元，增长 9.4%；第三产业总量 31,665.56 亿元，增长 7.6%。经济实力和财政收入的不断增长为上海市城市基础设施建设以及后续的土地一级开发提供了有利保障。

《上海市住房发展“十四五”规划》正式发布，提出“更新”发展存量住房，改善居住条件。增存并重，留改拆并举，妥善保护好历史文化风貌区和里弄街坊。在做好新增住房供应的同时，提高城市有机更新工作的显示度，让群众在居住方面更有获得感、幸福感、安全感。突出两个中心城区成片、零星旧改全面完成：2022 年底前，全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造；规划期内，力争提前完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造。重点三个聚焦：统筹推进各类旧住房更新改造 5000 万平方米。聚焦底部抬升，全面启动以拆除重建（含原址改建）为主的不成套职工住宅和小梁薄板房屋的更新改造。聚焦民生需求，全面完成旧改范围外的无卫生设施的老旧住房改造；加速推进既有多层住宅加装电梯工作，预计达到 1 万台以上。聚焦空间优化，优先启动实施新城范围内的城中村改造、旧住房更新改造、加装电梯。

## 2、房地产行业

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

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

2015 年以来，房地产市场明显回暖。2015 年全年，房地产商品房销售面积 128,495 万平方米，比 2014 年增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。2016 年，商品房销

售面积 157349 万平方米，比上年增长 22.5%，其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

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

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

2020 年，上海加强房地产市场精准调控，房地产市场平稳健康运行。全市房地产开发投资稳步增长，楼市成交逐步恢复，新建住宅销售面积同比增长 5.9%，存量房活跃度提高，网签面积同比增长 19.9%。新建住宅销售均价 36741 元/平方米，较上年有所增长。2020 年全市房地产开发投资完成投资 4698.75 亿元，比上年增长 11.0%。从全年走势看，房地产开发投资呈现短暂下降后回升的态势。一季度，受疫情影响投资增速同比下降 8.2%，为全年最低点。此后随着全市复工复产全面推进和开工建设持续加快，房地产开发投资增速回升。从房屋类型看，全市住宅投资 2418.79 亿元，比上年增长 4.3%；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%。2020 年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，楼市交易回暖。2020 年，全市新建房屋销售面积 1789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1434.07 万平方米，

增长 5.9%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.1%。虽然市场化住宅销售量增加，但由于保障性住宅和商办销售规模下降，因此全部房屋销售面积小幅增长。

2021 年，土地市场热度“前高后稳，回归常态”，2021 年涉宅成交建面为近十年最高值，成交地块分布上以五大新城区域为主导。2021 年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，房地产市场总体稳定向好发展。

#### （五）发行人竞争地位、经营方针及战略

在未来几年，发行人将积极落实浦东开发开放新阶段国资国企“四个务必”的战略定位，把握“一个功能使命”，打造“两个开发平台”，坚持“三个发展定位”，深耕浦东、深入市场、深化改革，强化功能保障作用、提升经营管理能级，以改革促创新、促发展，努力成为浦东城市建设的“四个重要力量”，助力浦东新区高质量发展做出更大贡献。

### 八、关于涉及房地产业务的自查情况

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

报告期内，本公司房地产业务不存在下列情形：

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

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

3、不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

## 第四节 财务会计信息

发行人 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019 年、2020 年财务报告进行了审计，并分别出具了天职业字[2020]1684 号、天职业字[2021]7393 号和天职业字[2022]11777 号标准无保留意见的审计报告。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的实际报表口径的财务数据均引自公司经审计的 2019 年度、2020 年度、2021 年度财务报告以及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。本募集说明书摘要财务状况分析章节所依据的数据为 2019 年度、2020 年度、2021 年度经审计的财务报表及 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表。为使财务指标分析更准确反映公司财务状况，财务状况分析章节中若涉及现金流量表和其他表的混合指标，用“-”代替不计算即可。

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。

本节所指合并报表范围的变化是指发行人最近三年及一期报表合并范围的变化。

### 一、会计政策变更

#### 1、会计政策变更情况

（1）公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，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，调整期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。会计政策变更导致影响如下：

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
金融资产根据公司管理的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2021 年 1 月 1 日合并及母公司资产负债表其他权益工具投资调增金额为 1,874,806,747.56 元，可供出售金融资产调减 1,874,806,747.56 元；2021 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表其他权益工具投资列示金额为 1,857,392,888.62 元
应收账款及其他应收款坏账准备 2021 年 12 月 31 日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行计量的新损失准备	2021 年度公司合并利润表信用减值损失列示金额为 3,423,739.21 元；母公司利润表信用减值损失列示金额为 3,650,846.50 元。
将嵌入金融衍生产品的存款，通过与利率、汇率、指数等的波动挂钩或者与某实体的信用情况挂钩，使存款人在承担一定风险的基础上获得相应的收益的结构性存款，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2021 年 1 月 1 日合并及母公司交易性金融资产调增 2,091,137,758.96 元，合并及母公司货币资金调减 1,800,000,000.00 元，合并及母公司可供出售金额资产调减 291,137,758.96 元。
根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，对可供出售金融资产进行分类，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，其中，对于原活跃市场有报价、按公允价值计量的权益工具，其累计计入“其他综合收益”的公允价值变动调整期初留存收益。公司将持有的股票累计计入“其他综合收益”的公允价值变动在 2021 年 1 月 1 日调整至留存收益。	2021 年 1 月 1 日合并及母公司盈余公积调增 19,180,058.37 元，合并及母公司未分配利润调增 172,620,525.29，合并及母公司其他综合收益调减 191,800,583.66 元。
根据新金融工具准则中衔接规定相关要求，在准则施行日，企业应当按照准则的规定对金融工具进行分类和计量（含减值），金融工具原账面价值和准则施行日的新账面价值之间的差额，应当计入准则施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。公司将可供出售金融资产-上海浦东唐城投资发展有限公司列报为其他权益工具投资，将其原账面价值 20,000,000.00 与公允价值 17,413,858.94 之间的差额 2,586,141.06，调整期初其他综合收益。	2021 年 1 月 1 日合并及母公司其他综合收益调减 2,586,141.06 元，合并及母公司可供出售金融资产调减 2,586,141.06 元。

除上述影响外，本期无其他金融工具确认和计量的调整事项。

(2) 公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整期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。会计政策变更导致影响如下：

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
将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，列示为“合同负债”	2021 年 1 月 1 日合并资产负债表合同负债列示金额 3,945,797,631.37 元，其他流动负债列示金额 251,352,704.40 元，其他非流动负债列示金额 78,850.70 元；母公司资产负债

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
	表合同负债列示金额 3,941,876,915.58 元，其他流动负债列示金额 251,285,637.89 元；2021 年 12 月 31 日合并资产负债表合同负债列示金额 6,655,980,709.56 元，其他流动负债列示金额 426,409,614.49 元，其他非流动负债列示金额 78,861.14 元；母公司合同负债列示金额 6,362,613,796.04 元，其他流动负债列示金额 400,327,051.27 元。

(3) 公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期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。会计政策变更导致影响如下：

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
新租赁准则下，承租人不再将租赁区分为经营租赁或融资租赁，而是采用统一的会计处理模型，对短期租赁和低价值资产租赁以外的其他所有租赁均确认使用权资产和租赁负债，并分别计提折旧和利息费用”。并将资产负债表日后 12 个月内租赁负债预期减少的金额列示为一年内到期的非流动负债。	2021 年 1 月 1 日合并资产负债表使用权资产列示金额 13,113,777.06 元；租赁负债列示金额 11,549,228.19 元，一年内到期的非流动负债中租赁负债列示金额 1,564,548.87 元。2021 年 12 月 31 日合并资产负债表使用权资产列示金额 10,251,276.46 元；租赁负债列示金额 7,541,197.21 元，一年内到期的非流动负债中租赁负债列示金额 3,162,219.43 元。

(4) 公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期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。会计政策变更导致影响如下：

该会计政策变更对公司无影响。

(5) 公司于 2021 年 12 月 30 日董事会会议批准，自 2021 年 12 月 30 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。会计政策变更导致影响如下：

该会计政策变更对公司无影响。

自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定；自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）

相关规定；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；自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定；自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定；自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定；自 2021 年 12 月 30 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定。

## 二、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			
<b>2019 年度新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			
<b>2019 年度不再纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海联安市政工程有限公司	房地产开发	注销 <sup>注1</sup>
<b>2020 年度新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			
<b>2020 年度不再纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			
<b>2021 年度新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海浦东地产有限公司	房地产开发	股权无偿划转 <sup>注2</sup>
<b>2021 年度不再纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			
<b>2022 年 1-3 月新纳入合并的子公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			
<b>2022 年 1-3 月不再纳入合并的公司</b>			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			

注 1：根据浦开集团出具的《关于关闭上海联安市政工程有限公司的通知》，决定关闭上海联安市政工程有限公司。2019 年，上海联安市政工程有限公司关闭。

注 2：上海浦东开发(集团)有限公司第一届第 29 次董事会决议，将其所持有的上海浦东地产有限公司 88%股权无偿划转至本公司，本次划转注入基准日为 2020 年 12 月 31 日。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共 7 家，具体披露情况如下：

表：截至 2021 年 12 月 31 日发行人合并范围情况

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	业务性质
1	上海联安实业公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
2	上海永安劳务管理中心	200.00	100.00	100.00	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	62,292.73	100.00	100.00	房地产开发
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产开发及经营
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
7	上海浦东地产有限公司	50,000.00	100.00	100.00	房地产开发

发行人报告期内合并财务报表范围并未发生重大变化。

### 三、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 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度、和 2022 年 1-3 月合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	367,045.89	446,640.44	460,068.94	360,783.80
交易性金融资产	17,774.82	21,052.49		
应收账款	55,257.76	54,275.24	2,248.58	1,563.61
预付款项	3,640.63	2,926.02	843.50	25.27
其他应收款	721,481.97	635,021.68	711,242.27	709,503.31
存货	2,052,147.78	1,988,978.06	1,887,799.69	1,805,977.97
其他流动资产	36,257.66	21,365.88	23,784.61	21,380.01
<b>流动资产合计</b>	<b>3,253,606.51</b>	<b>3,170,259.82</b>	<b>3,085,987.59</b>	<b>2,899,233.97</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	222,853.06	222,845.38
其他权益工具投资	185,739.29	185,739.29		
长期应收款	183,568.65	183,568.65	183,568.65	183,568.65
长期股权投资	687,998.25	687,998.25	596,309.26	505,344.86
投资性房地产	332,453.73	331,977.52	269,681.18	244,185.57

固定资产	1,621.70	1,718.32	1,367.73	1,698.69
在建工程	39.18	-	-	-
使用权资产	944.33	1,025.13		
无形资产	1,489.18	1,536.84	47.62	83.59
商誉	1,265.53	1,294.27	-	-
长期待摊费用	4,238.82	2,984.46	2,980.30	2,948.31
递延所得税资产	583.71	1,284.73	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,399,942.37</b>	<b>1,399,127.45</b>	<b>1,276,807.81</b>	<b>1,160,675.05</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,653,548.88</b>	<b>4,569,387.27</b>	<b>4,362,795.40</b>	<b>4,059,909.01</b>
流动负债：				
短期借款	5,000.00	11,000.00	8,000.00	77,800.00
应付账款	2,424.73	2,193.70	1,736.52	1,709.44
预收款项	2,301.12	1,702.10	420,460.49	399,876.39
合同负债	775,836.00	665,598.07		
应付职工薪酬	1,043.81	3,216.62	2,682.49	1,776.43
应交税费	82,997.50	91,864.64	58,051.50	27,789.09
其他应付款	374,576.14	195,078.25	180,915.73	272,687.67
一年内到期的非流动负债	294,238.22	500,426.22	556,478.35	243,600.00
其他流动负债	52,328.61	42,640.96	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,590,746.13</b>	<b>1,513,720.57</b>	<b>1,228,325.07</b>	<b>1,025,239.03</b>
非流动负债：				
长期借款	200,901.05	191,326.34	293,337.34	476,976.00
应付债券	684,741.20	674,741.20	815,050.00	495,000.00
租赁负债	717.38	754.12		
长期应付款	207,879.65	208,317.50	212,741.77	217,041.16
递延所得税负债	98,047.79	98,076.53	96,056.07	96,054.15
其他非流动负债	7.88	7.89	-	10,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,192,294.95</b>	<b>1,173,223.57</b>	<b>1,417,185.18</b>	<b>1,295,071.30</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,783,041.09</b>	<b>2,686,944.14</b>	<b>2,645,510.24</b>	<b>2,320,310.33</b>
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00
资本公积	767,704.56	767,704.56	724,076.46	724,076.46
其他综合收益	30,509.99	30,509.99	49,690.05	49,684.29
盈余公积	91,019.53	91,019.53	75,654.45	66,585.39
未分配利润	541,273.71	553,209.05	427,864.19	459,252.54
归属于母公司所有者权益合计	1,870,507.79	1,882,443.13	1,717,285.16	1,739,598.68
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,870,507.79</b>	<b>1,882,443.13</b>	<b>1,717,285.16</b>	<b>1,739,598.68</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,653,548.88</b>	<b>4,569,387.27</b>	<b>4,362,795.40</b>	<b>4,059,909.01</b>

## 2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	6,071.10	405,864.73	191,476.69	112,140.94

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
其中：营业收入	6,071.10	405,864.73	191,476.69	112,140.94
<b>二、营业总成本</b>	<b>14,727.70</b>	<b>367,381.54</b>	<b>201,577.11</b>	<b>89,084.24</b>
其中：营业成本	3,756.69	299,668.16	116,779.35	51,163.82
税金及附加	306.98	30,637.38	43,950.27	2,174.82
销售费用	0.01	199.53	689.49	1,031.62
管理费用	1,748.32	13,416.05	8,422.21	9,056.89
财务费用	8,915.69	23,460.43	31,735.78	25,657.08
其中：利息费用	9,307.95	29,773.80	39,887.38	37,149.87
利息收入	401.41	6,883.38	9,991.88	13,529.52
加：其他收益	3.84	650.11	20.32	2.68
投资收益（损失以“-”号填列）	-	96,395.47	92,908.59	46,648.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	92,295.65	91,594.93	44,650.56
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-3,277.67	-8,061.29	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	342.37	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-28.74	-119.49	-246.02	-260.72
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.02	49.91	17.40	164.16
<b>三、营业利润</b>	<b>-11,959.19</b>	<b>127,740.28</b>	<b>82,599.87</b>	<b>69,611.02</b>
加：营业外收入	100.22	1,433.43	669.70	314.35
减：营业外支出		40.48	121.98	0.53
<b>四、利润总额</b>	<b>-11,858.97</b>	<b>129,133.24</b>	<b>83,147.59</b>	<b>69,924.84</b>
减：所得税费用	76.37	22,400.77	5,466.88	7,011.67
<b>五、净利润</b>	<b>-11,935.34</b>	<b>106,732.47</b>	<b>77,680.71</b>	<b>62,913.17</b>
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-11,935.34	106,732.47	77,680.71	62,913.17
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>0.00</b>	<b>5.76</b>	<b>4,963.32</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-11,935.34</b>	<b>106,732.47</b>	<b>77,686.47</b>	<b>67,876.49</b>
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	<b>-11,935.34</b>	<b>106,732.47</b>	<b>77,686.47</b>	<b>67,876.49</b>

## 3、合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	125,584.85	627,766.16	222,444.80	241,899.99
收到的税费返还		11,990.98	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与经营活动有关的现金	129,802.94	654,310.32	366,238.32	372,553.20
经营活动现金流入小计	255,387.79	1,294,067.46	588,683.12	614,453.20
购买商品、接受劳务支付的现金	70,945.76	375,998.11	163,378.90	173,445.94
支付给职工以及为职工支付的现金	4,119.95	11,619.32	8,102.76	7,902.86
支付的各项税费	20,152.67	35,014.20	25,334.30	113,825.14
支付其他与经营活动有关的现金	183,962.48	624,317.05	407,392.06	468,768.28
经营活动现金流出小计	279,180.85	1,046,948.68	604,208.02	763,942.22
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-23,793.06</b>	<b>247,118.78</b>	<b>-15,524.90</b>	<b>-149,489.03</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	180,000.00	-	4,092.28
取得投资收益收到的现金	-	4,099.83	1,313.66	721.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	54.74	23.95	165.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	15,426.12	2,100.00	38,469.95
投资活动现金流入小计	-	199,580.68	3,437.62	43,449.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	283.73	879.75	33,055.60	2,326.56
支付其他与投资活动有关的现金	1,400.00	15,426.12	-	13,861.63
投资活动现金流出小计	1,683.73	16,305.87	33,055.60	16,188.20
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,683.73</b>	<b>183,274.81</b>	<b>-29,617.98</b>	<b>27,261.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	27,086.72	336,300.78	846,980.97	443,976.00
收到其他与筹资活动有关的现金	146,790.00	150,800.00	100,000.00	99,000.00
筹资活动现金流入小计	173,876.72	487,100.78	946,980.97	542,976.00
偿还债务支付的现金	219,700.00	631,988.93	477,491.28	461,637.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,248.22	71,744.63	244,238.46	65,744.69
支付其他与筹资活动有关的现金	46.25	111,646.66	160,823.21	42,027.86
筹资活动现金流出小计	227,994.47	815,380.22	882,552.96	569,409.55
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-54,117.75</b>	<b>-328,279.45</b>	<b>64,428.01</b>	<b>-26,433.55</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-79,594.55</b>	<b>102,114.14</b>	<b>19,285.13</b>	<b>-148,661.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额	446,640.44	344,526.29	260,783.80	409,445.25
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>367,045.89</b>	<b>446,640.44</b>	<b>280,068.94</b>	<b>260,783.80</b>

公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2019 年度、2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

#### 1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	226,254.15	339,069.27	361,668.55	274,266.15
交易性金融资产	17,774.82	21,052.49	-	-
应收账款	6,467.23	3,203.13	895.28	325.80
预付款项	4,100.06	3,604.73	800.00	-
其他应收款	843,995.86	741,223.73	795,446.86	739,769.05
存货	1,724,850.63	1,673,079.01	1,614,952.92	1,589,770.05
其他流动资产	31,407.79	18,566.41	19,635.78	19,599.57
<b>流动资产合计</b>	<b>2,854,850.55</b>	<b>2,799,798.76</b>	<b>2,793,399.39</b>	<b>2,623,730.62</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	222,853.06	222,845.38
长期应收款	183,568.65	183,568.65	183,568.65	183,568.65
长期股权投资	631,653.60	631,653.60	473,266.88	368,802.47
其他权益工具投资	185,739.29	185,739.29	-	-
投资性房地产	262,206.40	263,737.20	267,229.08	241,586.99
固定资产	524.91	569.88	736.24	932.50
在建工程	-	-	-	-
长期待摊费用	1,052.00	1,189.91	1,963.75	2,278.87
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,264,744.85</b>	<b>1,266,458.53</b>	<b>1,149,617.67</b>	<b>1,020,014.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,119,595.39</b>	<b>4,066,257.29</b>	<b>3,943,017.06</b>	<b>3,643,745.49</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	5,000.00	5,000.00	5,000.00	55,000.00
应付账款	1,504.22	2,017.51	2,330.75	1,266.21
预收款项	450.44	-	419,316.26	400,875.45
合同负债	721,566.86	636,261.38	-	-
应付职工薪酬	133.42	244.54	238.95	239.96
应交税费	82,216.15	89,868.88	57,803.78	27,285.40
其他应付款	266,351.73	81,164.75	115,596.44	214,770.08
一年内到期的非流动负债	283,922.00	497,110.00	549,078.35	243,200.00
其他流动负债	47,591.74	40,032.71	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,408,736.57</b>	<b>1,351,699.77</b>	<b>1,149,364.53</b>	<b>942,637.10</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	151,211.05	153,686.34	266,097.34	469,866.00
应付债券	684,741.20	674,741.20	815,050.00	495,000.00
长期应付款	143,045.06	144,177.49	148,861.06	153,296.57
递延所得税负债	27,395.29	27,395.29	29,410.61	29,408.69
其他非流动负债	-	-	-	10,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,006,392.60</b>	<b>1,000,000.31</b>	<b>1,259,419.01</b>	<b>1,157,571.26</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,415,129.17</b>	<b>2,351,700.08</b>	<b>2,408,783.54</b>	<b>2,100,208.36</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>				
实收资本（或股本）	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00
资本公积金	640,366.87	640,366.87	584,410.52	584,410.52
其他综合收益	30,509.99	30,509.99	49,690.05	49,684.29
盈余公积	89,645.54	89,645.54	75,290.80	66,221.74
未分配利润	503,943.83	514,034.81	384,842.15	403,220.58

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
所有者权益合计	1,704,466.23	1,714,557.21	1,534,233.52	1,543,537.13
负债和所有者权益总计	4,119,595.39	4,066,257.29	3,943,017.06	3,643,745.49

## 2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	4,383.35	325,037.30	181,395.19	100,457.50
其中：营业收入	4,383.35	325,037.30	181,395.19	100,457.50
二、营业总成本	11,196.57	267,445.25	189,751.65	77,312.25
其中：营业成本	1,535.68	210,448.78	107,709.14	43,116.65
税金及附加	279.73	30,357.25	43,847.85	2,055.75
销售费用	-	158.82	1,219.54	1,900.49
管理费用	546.56	2,704.41	4,362.86	4,654.84
财务费用	8,834.70	23,775.99	32,612.26	25,584.53
加：其他收益	-	0.65	-	1.89
投资收益（损失以“-”号填列）	-	95,788.81	104,278.07	44,962.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	91,688.98	90,964.40	43,371.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-3,277.67	-8,061.29	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-242.95	-259.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	30.60	-	112.00
三、营业利润	-10,090.98	145,715.91	95,678.65	67,961.80
加：营业外收入	-	511.15	0.47	-
减：营业外支出	-	3.50	121.70	0.53
四、利润总额	-10,090.98	146,223.56	95,557.42	67,961.27
减：所得税费用	-	21,597.61	4,866.79	5,920.65
五、净利润	-10,090.98	124,625.95	90,690.63	62,040.62
六、其他综合收益	-	-	5.76	4,963.32
七、综合收益总额	-10,090.98	124,625.95	90,696.39	67,003.94

## 3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	93,508.40	588,818.38	208,897.40	229,778.66
收到税收返还	-	9,445.25	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	38,855.25	351,725.24	43,682.25	12,842.94
经营活动现金流入小计	132,363.65	949,988.86	252,579.65	242,621.60
购买商品、接受劳务支付的现金	54,147.40	248,639.64	104,349.76	136,001.49

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	373.80	1,330.90	997.26	940.41
支付的各项税费	18,516.59	31,123.36	23,513.60	111,226.53
支付其他与经营活动有关的现金	88,061.14	304,643.04	137,464.72	130,066.31
经营活动现金流出小计	161,098.93	585,736.93	266,325.34	378,234.74
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-28,735.28</b>	<b>364,251.93</b>	<b>-13,745.69</b>	<b>-135,613.14</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	180,000.00	13,313.66	4,203.79
取得投资收益收到的现金	-	4,099.83	-	721.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	33.72	-	112.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	85,979.12	5,100.00	61,069.95
投资活动现金流入小计	-	270,112.66	18,413.66	66,107.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	667.45	33,170.53	1,699.97
投资支付的现金	-	3,000.00	-	8,939.22
支付其他与投资活动有关的现金	17,400.00	138,194.35	22,462.87	46,930.09
投资活动现金流出小计	17,400.00	141,861.80	55,633.40	57,569.28
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,400.00</b>	<b>128,250.86</b>	<b>-37,219.74</b>	<b>8,538.08</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	8,036.72	306,430.78	816,450.97	418,466.00
收到其他与筹资活动有关的现金	146,790.00	150,000.00	100,000.00	99,000.00
筹资活动现金流入小计	154,825.72	456,430.78	916,450.97	517,466.00
偿还债务支付的现金	213,700.00	611,118.93	454,291.28	438,537.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,802.44	69,900.41	242,968.64	64,979.93
支付其他与筹资活动有关的现金	4.10	110,513.52	160,823.21	42,027.86
筹资活动现金流出小计	221,506.55	791,532.86	858,083.13	545,544.79
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-66,679.83</b>	<b>-335,102.08</b>	<b>58,367.83</b>	<b>-28,078.79</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>				-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-112,815.11</b>	<b>157,400.71</b>	<b>7,402.41</b>	<b>-155,153.85</b>
期初现金及现金等价物余额	339,069.27	181,668.55	174,266.15	329,420.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>226,254.15</b>	<b>339,069.27</b>	<b>181,668.55</b>	<b>174,266.15</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

主要财务数据和财务指标				
项目	2022 年 1-3 月 (末)	2021 年 (末)	2020 年 (末)	2019 年 (末)
总资产（亿元）	465.35	456.94	436.28	405.99
总负债（亿元）	278.3	268.69	264.55	232.03
全部债务（亿元）	118.46	137.75	167.29	129.34
所有者权益（亿元）	187.05	188.24	171.73	173.96
营业总收入（亿元）	0.61	40.59	19.15	11.21
利润总额（亿元）	-1.19	12.91	8.31	6.99
净利润（亿元）	-1.19	10.67	7.77	6.29

扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	-0.87	11.28	7.58	6.04
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	-1.19	10.67	7.77	6.29
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	-2.38	24.71	-1.55	-14.95
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-0.17	18.33	-2.96	2.73
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-5.41	-32.83	6.44	-2.64
流动比率	2.05	2.09	2.51	2.83
速动比率	0.76	0.78	0.98	1.07
资产负债率(%)	59.80%	58.80%	60.64%	57.15%
债务资本比率(%)	38.78	42.26	49.34	42.64
营业毛利率(%)	38.12	26.17	39.01	54.38
平均总资产回报率(%)	-0.25	3.05	2.21	2.09
加权平均净资产收益率(%)	-0.64	5.93	4.49	3.62
扣除非经常性损益后加权平均 净资产收益率(%)	-0.46	6.00	4.36	3.49
EBITDA(亿元)	-	16.75	13.17	11.55
EBITDA 全部债务比(%)	-	12.16	7.87	8.93
EBITDA 利息倍数	-	2.52	1.81	1.59
应收账款周转率	0.44	14.36	100.45	104.45
存货周转率	0.01	0.15	0.06	0.03

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及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算；

（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）面向普通投资者公开发行的，除上述项目外，还应在表格中披露以下指标：

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)；

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；

贷款偿还率(%)=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率(%)=实际支付利息/应付利息×100%；

（14）确不适用的项目，请直接填写“-”，避免删除或缺失；

（15）除上述项目外，发行人可结合自身行业特征、业务模式等补充列示其他有利于投

投资者决策的财务数据信息或常用财务指标。

## 四、发行人财务状况分析

### （一）资产结构分析

表：发行人最近三年及一期资产结构

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	367,045.89	7.89	446,640.44	9.77	460,068.94	10.55	360,783.80	8.89
交易性金融资产	17,774.82	0.38	21,052.49	0.46	-	-	-	-
应收账款	55,257.76	1.19	54,275.24	1.19	2,248.58	0.05	1,563.61	0.04
预付款项	3,640.63	0.08	2,926.02	0.06	843.5	0.02	25.27	0.00
其他应收款	721,481.97	15.50	635,021.68	13.90	711,242.27	16.30	709,503.31	17.48
存货	2,052,147.78	44.10	1,988,978.06	43.53	1,887,799.69	43.27	1,805,977.97	44.48
其他流动资产	36,257.66	0.78	21,365.88	0.47	23,784.61	0.55	21,380.01	0.53
<b>流动资产合计</b>	<b>3,253,606.51</b>	<b>69.92</b>	<b>3,170,259.82</b>	<b>69.38</b>	<b>3,085,987.59</b>	<b>70.73</b>	<b>2,899,233.97</b>	<b>71.41</b>
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	222,853.06	5.11	222,845.38	5.49
其他权益工具投资	185,739.29	3.99	185,739.29	4.06				
长期应收款	183,568.65	3.94	183,568.65	4.02	183,568.65	4.21	183,568.65	4.52
长期股权投资	687,998.25	14.78	687,998.25	15.06	596,309.26	13.67	505,344.86	12.45
投资性房地产	332,453.73	7.14	331,977.52	7.27	269,681.18	6.18	244,185.57	6.01
固定资产	1,621.70	0.03	1,718.32	0.04	1,367.73	0.03	1,698.69	0.04
在建工程	39.18	0.00	-	-				
使用权资产	944.33	0.02	1,025.13	0.02				
无形资产	1,489.18	0.03	1,536.84	0.03	47.62	0.00	83.59	0.00
商誉	1,265.53	0.03	1,294.27	0.03				
长期待摊费用	4,238.82	0.09	2,984.46	0.07	2,980.30	0.07	2,948.31	0.07
递延所得税资产	583.71	0.01	1,284.73	0.03				
其他非流动资产	-	-	-	-				
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,399,942.37</b>	<b>30.08</b>	<b>1,399,127.45</b>	<b>30.62</b>	<b>1,276,807.81</b>	<b>29.27</b>	<b>1,160,675.05</b>	<b>28.59</b>
<b>资产总额</b>	<b>4,653,548.88</b>	<b>100.00</b>	<b>4,569,387.27</b>	<b>100.00</b>	<b>4,362,795.40</b>	<b>100.00</b>	<b>4,059,909.01</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，发行人的总资产分别为 4,059,909.01 万元、4,362,795.40 万元、4,569,387.27 万元和 4,653,548.88 万元。从总资产的构成看，发行人以流动资产为主；近三年及一期，发行人流动资产在资产总额中占比分别为 71.41%、70.73%、69.38%和 69.92%。发行人建设项目增多，带动经营性流动资产增长，流动资产占比较大。

#### （1）流动资产结构分析

表：最近三年及一期末公司流动资产结构

单位：万元/%

项目	2022年3月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	367,045.89	11.28	446,640.44	14.09	460,068.94	14.91	360,783.80	12.44
交易性金融资产	17,774.82	0.55	21,052.49	0.66	-	-	-	-
应收账款	55,257.76	1.70	54,275.24	1.71	2,248.58	0.07	1,563.61	0.05
预付款项	3,640.63	0.11	2,926.02	0.09	843.5	0.03	25.27	0.00
其他应收款	721,481.97	22.17	635,021.68	20.03	711,242.27	23.05	709,503.31	24.47
存货	2,052,147.78	63.07	1,988,978.06	62.74	1,887,799.69	61.17	1,805,977.97	62.29
其他流动资产	36,257.66	1.11	21,365.88	0.67	23,784.61	0.77	21,380.01	0.74
<b>流动资产合计</b>	<b>3,253,606.51</b>	<b>100.00</b>	<b>3,170,259.82</b>	<b>100.00</b>	<b>3,085,987.59</b>	<b>100.00</b>	<b>2,899,233.97</b>	<b>100.00</b>

发行人流动资产以货币资金、其他应收款、存货为主，其中存货占比较大。最近三年及一期末，上述三项合计金额分别为 2,876,265.08 万元、3,059,110.90 万元、3,070,640.18 万元和 3,140,675.64 万元，近三年均占当期流动资产总额的 95%以上，分别占发行人当期总资产规模的 70.85%、70.12%、67.20%和 67.49%。

#### ① 货币资金

最近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 360,783.80 万元、460,068.94 万元、446,640.44 万元及 367,045.89 万元，占当期流动资产的比重分别为 12.44%、14.91%、14.09%及 11.28%。发行人的货币资金由银行存款、现金和其他货币资金构成，其中绝大部分为银行存款，其他货币资金主要为结构性存款。2022 年 3 月末，发行人货币资金较 2021 年末下降 79,594.55 万元，减幅为 17.82%，主要系偿还债务所致。

表：发行人最近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2022年3月末	2021年末	2020年末	2019年末
库存现金	2.04	2.11	2.40	2.90
银行存款	367,002.68	446,638.33	460,066.54	360,780.90
其他货币资金	41.17	-	-	-
<b>合计</b>	<b>367,045.89</b>	<b>446,640.44</b>	<b>460,068.94</b>	<b>360,783.80</b>

截至 2022 年 3 月末，发行人无受限货币资金。

#### ② 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 709,503.31 万元、711,242.27 万元、635,021.68 万元及 721,481.97 万元，分别占流动资产的比重为 24.47%、23.05%、20.03%和 22.17%。截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款较 2021 年末增长 86,460.29 万元，增幅为 13.62%，主要系增加对房地产合作开发方的土地

代垫款。

发行人根据款项形成原因是否与公司自身经营有关，将其他应收款分为经营性和非经营性两类。截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款为 721,481.97 万元，其中非经营性其他应收款为 480,857.68 万元，占其他应收款净额的比例为 66.65%；经营性其他应收款为 240,624.29 万元，占其他应收款净额的比例为 33.35%。

表：最近一年及一期其他应收款按经营性、非经营性分类情况

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
非经营性其他应收款	480,857.68	66.65%	480,493.58	75.67%
经营性其他应收款	240,624.29	33.35%	154,528.1	24.33%
合计	<b>721,481.97</b>	<b>100%</b>	<b>635,021.68</b>	<b>100%</b>

表：截至 2021 年末发行人主要经营性、非经营性其他应收款明细

单位：万元/%

债务人名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账面净额	账龄	占其他应收款净额的比例	分类	形成原因	回款安排
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	代垫费用-往来款	480,493.58	-	480,493.58	1-4 年	75.67%	非经营性	往来款，用于浦东新区轨道交通项目建设及补充营运资金	项目建设完成后回款，项目预计 2025 年建设完成
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	代垫费用及新区财力资金返还	73,916.40	-	73,916.40	5 年以上	11.64%	经营性	合作开发前滩项目产生	预计项目营运产生盈利后股利分红并逐步归还借款。截至目前已收到前滩国际现金分红 6 亿元
上海天艺文化投资发展有限公司	暂付款	26,640.27	-	26,640.27	1-5 年	4.20%	经营性	合作开发十号地块项目产生	项目独立融资后将通过银行贷款置换部分股东垫款
北蔡镇人民政府	代垫款	21,595.38	-	21,595.38	1 年以内	3.40%		项目前期开发补偿费	按照政府拨款进度回款
上海东升	往来款	8,600.00	-	8,600.00	5 年	1.35%		合作开发	按照项目开发

债务人名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账面净额	账龄	占其他应收款净额的比例	分类	形成原因	回款安排
置业发展有限公司					以上			航头项目产生	进度逐步归还借款
其他	-	28,218.86	4,444.48	23,774.38	-	3.74%	-	-	-
合计	-	<b>639,464.49</b>	<b>4,444.48</b>	<b>635,020.01</b>	-	-	-	-	-

上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司为上海浦东开发（集团）有限公司控股子公司，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司成立于 2014 年 5 月 12 日，注册 1,774,040.92 万元，由浦开集团持股 72.27%，上海浦东发展（集团）有限公司持股 27.73%。公司主要负责浦东新区轨道交通项目站点及周边配套设施，包括地下空间结建、地下停车场、配套道路等工程的开发建设。截至 2021 年 12 月 31 日，轨交集团总资产 487.04 亿元、总负债 293.55 亿元、净资产 193.49 亿元，2021 年度实现营业收入 3.92 亿元，经营活动产生的现金流量净额 46.47 亿元。

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

龙阳路交通枢纽中片区项目由上海地产（集团）有限公司、轨交集团和上海申通地铁集团有限公司三方合作推进，项目开发体量巨大、开发周期长、是

全面实现花木副中心功能的关键地区，截至目前该项目部分开发内容已动工，整体预计于 2025 年完工。轨交集团将在项目建设完成后及时归还款项。未来，发行人将一如既往的承载浦东新区城市功能开发，立足主业，努力参与到龙阳路交通枢纽中片区建成后的运营中。

本期债券由浦开集团提供担保，发行人承诺：相较 2018 年末，发行人在本期债券存续期间内不新增非经营性往来占款或资金拆借。发行人将严格按照公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款履行内部审批流程。发行人往来借款、资金拆借等非经营性资金占款，将通过年度报告及半年度报告对相关信息进行披露。

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

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

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

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

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

### ③ 存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,805,977.97 万元、

1,887,799.69 万元、1,988,978.06 万元和 2,052,147.78 万元；存货占流动资产的比重分别为 62.29%、61.17%、62.74%和 63.07%。从流动资产的构成情况来看，存货的占比最大。2019 年末，存货余额为 1,805,977.97 万元，相较于上年末增长 9.34%，主要系房地产开发成本增加所致，以自营土地开发成本为主。2020 年末存货较 2019 年末增加 81,821.72 万元，增幅为 4.53%，主要原因系工程施工款和房地产开发成本增加所致。2021 年末存货较 2020 年末增加 101,178.37 万元，增幅为 5.36%，主要为土地和房产项目开发成本增加所致。

表：发行人最近三年及一期末存货明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
原材料	464.66	464.66	466.75	466.75
库存商品	30.44	881.88	3,568.09	3,987.28
周转材料	8.56	4.57	2.10	2.10
工程施工	116,304.60	118,708.43	151,298.91	149,088.33
其他	1,935,339.52	1,868,918.53	1,732,463.84	1,652,433.52
合计	<b>2,052,147.78</b>	<b>1,988,978.06</b>	<b>1,887,799.69</b>	<b>1,805,977.97</b>

表：发行人最近三年及一期存货-其他明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
开发成本	1,775,168.07	1,708,925.12	1,573,050.94	1,493,166.95
开发产品	160,171.44	159,993.40	159,412.90	159,266.57
合计	<b>1,935,339.52</b>	<b>1,868,918.53</b>	<b>1,732,463.84</b>	<b>1,652,433.52</b>

表：截至 2021 年末发行人主要开发产品明细

单位：万元

项目	2021 年末
东靖路 669 弄	60,648.27
金葵路 1315 弄（金葵佳苑）	34,059.67
金葵路 1115 弄、945 弄	19,085.48
春泉路 45 弄	11,711.71
龙东大道 2865 号（6 幢）	10,379.62
双桥路 180 弄	6,593.85
创新西路 300 弄	5,739.75
金高路 2131 弄	2,732.83
丁香路 716 号 A-C 座	2,819.64
银山路 200 弄（二唐工贸）	1,842.97
源深路工业厂房	1,159.62
合计	<b>156,773.41</b>

表：截至 2021 年末发行人主要开发成本明细

单位：万元

项目	2021 年末
金桥通四地块住宅	86,887.76
别墅区（别墅）	18,219.42
通用汽车备用地四期	55,520.11
汤臣高尔夫	17,044.46
华晨医院地块	34,091.87
锦绣东（云间路）路	11,719.21
同乐地块	182,107.79
三桥中块	46,862.42
汤臣二球场（北块）	102,853.40
汤臣二球场（南块）	43,541.32
汤臣南（A2）别墅	78,251.61
铁路客站前区	66,212.34
同乐二队地块	11,293.91
万邦	24,831.78
楔形绿地	750,969.98
源深路 111 号	101,946.24
云间公寓	10,329.31
云间公寓二期	15,460.59
张家浜楔形绿地三期住宅	28,908.56
张家浜楔形绿地住宅二期	29,802.92
绿地项目二期	18,960.61
绿地项目六期	78,430.11
东沟居住小区	22,121.23
周浦镇 08 单元 03-09	58,129.06
大团镇 NH020201 单元 16-02	19,433.56
宣桥镇 25 号单元 01—03	29,543.42
<b>合计</b>	<b>1,943,472.99</b>

## （2）非流动资产结构分析

表：最近三年及一期末非流动资产构成

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	222,853.06	17.45	222,845.38	19.20
其他权益工具投资	185,739.29	13.27	185,739.29	13.28	-	-	-	-
长期应收款	183,568.65	13.11	183,568.65	13.12	183,568.65	14.38	183,568.65	15.82
长期股权投资	687,998.25	49.14	687,998.25	49.17	596,309.26	46.70	505,344.86	43.54
投资性房地产	332,453.73	23.75	331,977.52	23.73	269,681.18	21.12	244,185.57	21.04
固定资产	1,621.70	0.12	1,718.32	0.12	1,367.73	0.11	1,698.69	0.15
在建工程	39.18	0.00	-	-	-	-	-	-
使用权资产	944.33	0.07	1,025.13	0.07	-	-	-	-
无形资产	1,489.18	0.11	1,536.84	0.11	47.62	0.00	83.59	0.01
商誉	1,265.53	0.09	1,294.27	0.09	-	-	-	-
长期待摊费用	4,238.82	0.30	2,984.46	0.21	2,980.30	0.23	2,948.31	0.25
递延所得税资产	583.71	0.04	1,284.73	0.09	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产合计	1,399,942.37	100.00	1,399,127.45	100.00	1,276,807.81	100.00	1,160,675.05	100.00

发行人非流动资产主要包括其他权益工具投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产。近三年及一期末，上述四者合计余额分别为 933,099.08 万元、1,049,559.09 万元、1,389,283.71 万元和 1,389,759.92 万元，近两年在当期非流动资产中的占比均超过 99%。

#### ① 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 222,845.38 万元、222,853.06 万元、0.00 万元和 0.00 万元；可供出售金融资产占非流动资产的比重分别为 19.20%、17.45%、0.00%和 0.00%。发行人持有的可供出售金融资产主要为按成本计量的可供出售金融资产，其中主要为上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司股权，账面金额为 18 亿元。2019 年发行人可供出售金融资产较 2018 年末增加 7,419.05 万元，增幅 3.44%，变化较小。2020 年发行人可供出售金融资产较 2019 年末增加 7.68 万元，变化较小。2021 年末，发行人可供出售金融资产为 0 万元，主要原因为重新分类至“其他权益投资工具投资”和“交易性金融资产”科目所致。

表：发行人最近三年可供出售金融资产明细

单位：万元

项目	2021 年	2020 年末	2019 年末
按公允价值计量的可供出售金融资产	0.00	28,312.48	28,304.79
按成本计量的可供出售金融资产	0.00	194,540.59	194,540.59
合计	0.00	222,853.06	222,845.38

表：截至 2020 年末以成本计量的可供出售金融资产明细

单位：万元/%

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

#### ② 其他权益工具投资

最近一年及一期末，发行人其他权益工具投资期末余额分别为 185,739.29 万元和 185,739.29 万元，分别占非流动资产 13.28%和 13.27%。其他权益工具投资系根据最新金融工具确认和计量等相关规定，新增列示科目，主要核算原计入可供出售金融资产中以成本计量的相关资产。2021 年末公司其他权益工具投资余额 185,739.29 万元，主要系对浦东轨交的投资。

截至 2021 年末，发行人其他权益工具投资明细情况如下：

项目	期末余额
上海三林投资发展有限公司	5,739.29
上海浦东唐城投资发展有限公司	-
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	180,000.00
<b>合计</b>	<b>185,739.29</b>

注：2021 年 9 月，上海市浦东新区国有资产监督管理委员会发布了《关于转让上海浦东土地控股（集团）有限公司持有的上海浦东唐城投资发展有限公司 10%股权的通知》，根据该通知要求，发行人将持有的上海浦东唐城投资发展有限公司 10%股权先划转至浦东新区国资委，划转基准日为 2020 年 12 月 31 日，划转金额以上海浦东唐城投资发展有限公司经审计的账面净资产值为依据，上述股权对应的账面净资产值为 17,413,858.936 元。

### ③ 长期应收款

最近三年及一期末，发行人长期应收款的账面净值分别为 183,568.65 万元、183,568.65 万元、183,568.65 万元和 183,568.65 万元，分别占非流动资产 15.82%、14.38%和 13.12%和 13.11%。发行人的长期应收款主要是应收浦东土地储备中心的川沙新镇 A-1 地块款项。

截至 2021 年末，发行人长期应收款与上年末持平，仍为应收浦东土储中心政府回购项目款，浦东新区发改委、浦东土地储备中心尚未与发行人明确后续的回款安排。

### ④ 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资的账面净值分别为 505,344.86 万元、596,309.26 万元、687,998.25 万元和 687,998.25 万元，分别占非流动资产 43.54%、46.70%、49.17%和 49.14%。2019 年末长期股权投资规模较 2018 年末增加 81,723.97 万元，增幅为 19.29%，主要是对天艺文化 4.24 亿元债转股，同时对前滩国际确认 4.46 亿元投资收益所致。2020 年末长期股权投资规模较 2019 年末增加 90,964.40 万元，增幅为 18.00%。2021 年末，发行人长期股权投资规模较 2020 年末增加 91,688.99 万元，增幅为 15.38%，增量主要来源于前滩国际

当期权益法下确认的投资收益 9.23 亿元，发行人期末投资对象包括前滩国际、天艺公司和上海汤臣浦东房地产开发有限公司，投资余额分别为 36.03 亿元、31.22 亿元和 1.54 亿元。

表：截至 2021 年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	投资成本	年初余额	期末余额
一、合营企业			
无	-	-	-
二、联营企业			
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	13,414.91	267,988.39	360,334.63
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	11,451.25	15,215.61	15,443.65
上海天艺文化投资发展有限公司	70,420.00	313,105.27	312,219.97
上海地产龙阳建设开发有限公司	150.00	-	-
<b>合计</b>	<b>95,436.17</b>	<b>596,309.26</b>	<b>687,998.25</b>

#### ⑤ 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产净额分别 244,185.57 万元、269,681.18 万元、331,977.52 万元和 332,453.73 万元。公司投资性房地产主要为公司持有的经营性物业资产，采用成本模式进行初始和后续计量。2020 年末发行人投资性房地产较 2019 年末增加 25,495.61 万元，增幅为 10.44%。2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 62,296.34 万元，增幅为 23.10%，主要为公司持有的经营性物业资产，增量主要来源于当期新增的物业资产东旭日升大楼。

表：2021 年末发行人投资性房地产构成明细

项目	期初余额	期末余额
一、账面原值合计	355,735.33	376,961.43
其中：房屋、建筑物	355,735.33	376,961.43
二、累计折旧和累计摊销合计	38,158.74	44,983.91
其中：房屋、建筑物	38,158.74	44,983.91
三、投资性房地产账面净值合计	317,576.59	331,977.52
其中：房屋、建筑物	317,576.59	331,977.52
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	317,576.59	331,977.52
其中：房屋、建筑物	317,576.59	331,977.52

## （二）负债结构分析

表：最近三年及一期末负债结构

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	5,000.00	0.18	11,000.00	0.41	8,000.00	0.30	77,800.00	3.35
应付账款	2,424.73	0.09	2,193.70	0.08	1,736.52	0.07	1,709.44	0.07
预收款项	2,301.12	0.08	1,702.10	0.06	420,460.49	15.89	399,876.39	17.23
合同负债	775,836.00	27.88	665,598.07	24.77				
应付职工薪酬	1,043.81	0.04	3,216.62	0.12	2,682.49	0.10	1,776.43	0.08
应交税费	82,997.50	2.98	91,864.64	3.42	58,051.50	2.19	27,789.09	1.20
其他应付款	374,576.14	13.46	195,078.25	7.26	180,915.73	6.84	272,687.67	11.75
一年内到期的非流动负债	294,238.22	10.57	500,426.22	18.62	556,478.35	21.03	243,600.00	10.50
其他流动负债	52,328.61	1.88	42,640.96	1.59	-	-	-	-
<b>流动负债总计</b>	<b>1,590,746.13</b>	<b>57.16</b>	<b>1,513,720.57</b>	<b>56.34</b>	<b>1,228,325.07</b>	<b>46.43</b>	<b>1,025,239.03</b>	<b>44.19</b>
非流动负债：		0.00		0.00				
长期借款	200,901.05	7.22	191,326.34	7.12	293,337.34	11.09	476,976.00	20.56
应付债券	684,741.20	24.60	674,741.20	25.11	815,050.00	30.81	495,000.00	21.33
租赁负债	717.38	0.03	754.12	0.03				
长期应付款	207,879.65	7.47	208,317.50	7.75	212,741.77	8.04	217,041.16	9.35
递延所得税负债	98,047.79	3.52	98,076.53	3.65	96,056.07	3.63	96,054.15	4.14
其他非流动负债	7.88	0.00	7.89	0.00	-	-	10,000.00	0.43
<b>非流动负债总计</b>	<b>1,192,294.95</b>	<b>42.84</b>	<b>1,173,223.57</b>	<b>43.66</b>	<b>1,417,185.18</b>	<b>53.57</b>	<b>1,295,071.30</b>	<b>55.81</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,783,041.09</b>	<b>100.00</b>	<b>2,686,944.14</b>	<b>100.00</b>	<b>2,645,510.24</b>	<b>100.00</b>	<b>2,320,310.33</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人的总负债分别为 2,320,310.33 万元、2,645,510.24 万元、2,686,944.14 万元和 2,783,041.09 万元。2020 年发行人负债总额较 2019 年增加了 325,199.91 万元，增幅为 14.02%，主要系 2020 年应付债券和一年内到期的非流动负债增加所致。2021 年发行人负债总额较 2020 年增加了 41,433.90 万元，增幅为 1.57%，主要系流动负债中合同负债增加所致。

最近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为 1,025,239.03 万元、1,228,325.07 万元、1,513,720.57 万元和 1,590,746.13 万元，流动负债在总负债的占比分别为 44.19%、46.43%、56.34%和 57.16%；非流动负债余额分别为 1,295,071.30 万元、1,417,185.18 万元、1,173,223.57 万元和 1,192,294.95 万元，在负债中的占比分别为 55.81%、53.57%、43.66%和 42.84%。2019-2020 年，发行人负债整体以非流动负债为主。2021 年和 2022 年 3 月末，发行人负债主要以流动负债为主，主要系 2021 年短期借款和合同负债增加所致。

#### （1）流动负债结构分析

表：最近三年及一期末流动负债构成

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,000.00	0.31	11,000.00	0.73	8,000.00	0.65	77,800.00	7.59
应付账款	2,424.73	0.15	2,193.70	0.14	1,736.52	0.14	1,709.44	0.17
预收款项	2,301.12	0.14	1,702.10	0.11	420,460.49	34.23	399,876.39	39.00
合同负债	775,836.00	48.77	665,598.07	43.97	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,043.81	0.07	3,216.62	0.21	2,682.49	0.22	1,776.43	0.17
应交税费	82,997.50	5.22	91,864.64	6.07	58,051.50	4.73	27,789.09	2.71
其他应付款	374,576.14	23.55	195,078.25	12.89	180,915.73	14.73	272,687.67	26.60
一年内到期的非流动负债	294,238.22	18.50	500,426.22	33.06	556,478.35	45.30	243,600.00	23.76
其他流动负债	52,328.61	3.29	42,640.96	2.82	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,590,746.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,513,720.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,228,325.07</b>	<b>100.00</b>	<b>1,025,239.03</b>	<b>100.00</b>

发行人流动负债主要包括短期借款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债。最近一年及一期末，上述四项余额合计分别为 1,372,102.54 万元和 1,449,650.36 万元，在当期流动负债中的合计占比分别为 90.64%和 91.13%。

#### ① 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款账面余额分别为 77,800.00 万元、8,000.00 万元、11,000.00 万元和 5,000.00 万元，在流动负债中占比分别为 7.59%、0.65%、0.73%和 0.31%。2019 年末，发行人短期借款较 2018 年末增加 12.92%。2020 年末，发行人短期借款较 2019 年末减少 69,800.00 万元，减幅为 89.72%，主要系保证借款、信用借款到期偿付所致。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增长 37.50%，主要系中期流贷到期后使用短期流贷替换所致。

表：最近三年及一期末发行人短期借款情况表

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
保证借款	-	6,000.00	3,000.00	22,800.00
信用借款	5,000.00	5,000.00	5,000.00	55,000.00
<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>11,000.00</b>	<b>8,000.00</b>	<b>77,800.00</b>

#### ② 预收账款

最近三年及一期末，发行人预收账款账面余额分别为 399,876.39 万元、420,460.49 万元、1,702.10 万元和 2,301.12 万元，在流动负债中占比分别为 39.00%、34.23%、0.11%和 0.14%。预收账款主要来自于土地开发预收款和房产预售款。2019 年末发行人预收款项较 2018 年增加 127,113.84 万元，增幅为 46.60%，主要是 2018 年和 2019 年三八河商品住宅项目预售取得的款项。2020 年末发行人预收款项较 2019 年增加 20,584.10 万元，增幅为 5.15%。2021 年发

行人预收款项大幅减少，主要系预收款项科目重新分类至“合同负债”科目所致。

截至 2021 年末，发行人无账龄超过 1 年的重要预收款项。

表：最近三年及一期末预收款项账龄结构

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年以内（含 1 年）	2,149.06	1,702.10	200,443.73	162,422.86
1 年以上	152.06		220,016.76	237,453.54
<b>合计</b>	<b>2,301.12</b>	<b>1,702.10</b>	<b>420,460.49</b>	<b>399,876.39</b>

### ③ 合同负债

最近一年及一期末，发行人合同负债余额分别为 665,598.07 万元和 775,836.00 万元，在流动负债中的占比分别为 43.97%和 48.77%。发行人于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，列示为“合同负债”。

截至 2021 年末，发行人合同负债明细情况如下：

项目	期末余额
预收房产销售款	651,249.85
预收土地转让款	8,546.67
预收动迁补偿款	3,261.07
预收工程款	262.64
预收预收物、车位管理费及其他	206.64
预收市政配套款	82.33
其他	1,988.87
<b>合计</b>	<b>665,598.07</b>

### ④ 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 272,687.67 万元、180,915.73 万元、195,078.25 万元和 374,576.14 万元，在流动负债中的占比分别为 26.60%、14.73%、12.89%和 23.55%。2019 年末发行人其他应付款较 2018 年末增加 127,538.96 万元，增幅为 87.87%，主要是由于收到动拆迁款项较去年增加及暂收款增加所致。2020 年末发行人其他应付款较 2019 年末减少 91,771.94 万元，减幅为 33.65%，主要系暂收款较 2019 年末减少所致。2021 年末发行人其他应付款较 2020 年末增加 14,162.52 万元，增幅为 7.83%，增量主要来源于与股东浦开集团的往来应付款项，期末应付浦开集团的往来款余额为 6.94 亿元，

除应付浦开集团款项外，其余主要为土地开发项目暂未支付的款项。2022 年 3 月末，发行人其他应付款较 2021 年末增长 92.01%至 179,497.89 万元，主要系与股东浦开集团的往来增加所致。

表：最近三年及一期末其他应付款构成明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	13,871.74	11,703.50	17,271.54	14,877.24
应付股利	-	-	-	74,047.01
其他应付款	360,704.40	183,374.75	163,644.18	183,763.43
<b>合计</b>	<b>374,576.14</b>	<b>195,078.25</b>	<b>180,915.73</b>	<b>272,687.67</b>

表：最近三年及一期末按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
项目管理费	-	432.34	-	-
广告制作费	-	12.33	-	-
押金保证金	7,423.66	10,792.94	5,695.67	5,688.55
上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目	59,833.76	14,996.93	61,113.60	64,575.51
暂收款	281,730.53	135,599.87	94,090.74	110,917.42
动迁款及安置基金	881.91	881.91	1,001.91	1,193.14
其他	10,834.55	20,658.43	1,742.27	1,388.81
<b>合计</b>	<b>360,704.40</b>	<b>183,374.75</b>	<b>163,644.18</b>	<b>183,763.43</b>

截至 2021 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款明细情况如下：

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海市浦东房屋征收事务中心	25,079.60	项目未结束
上海浦东开发(集团)有限公司	6,486.65	往来款
万邦置业公司	1,852.00	往来款
上海浦东轨道交通投资有限公司	1,385.47	项目未结束
北蔡新城镇开发有限公司	780.22	项目未结束
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	567.05	押金、保证金
上海高益投资有限公司	400.00	往来款
上海金贵缘投资管理有限公司	400.00	押金、保证金
张江建筑安装工程有限公司	371.26	押金、保证金
<b>合计</b>	<b>37,322.26</b>	<b>-</b>

⑤ 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要是到期日在一年内的长期借款和应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 243,600.00 万元、556,478.35 万元、500,426.22 万元和 294,238.22 万元，在流动负债中的占比分别为 23.76%、45.30%、33.06%和 18.50%。

最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年内到期的长期借款	83,872.00	170,060.00	366,478.35	93,600.00
其中：信用借款	18,000.00	110,700.00	316,200.00	92,700.00
保证借款	55,872.00	55,736.00	34,992.00	400.00
抵押借款	10,000.00	3,624.00	15,286.35	500.00
质押借款		-	-	-
1 年内到期的应付债券	210,050.00	330,050.00	190,000.00	150,000.00
1 年内到期的租赁负债	316.22	316.22		
<b>合计</b>		<b>500,426.22</b>	<b>556,478.35</b>	<b>243,600.00</b>

## （2）非流动负债结构分析

表：最近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	200,901.05	16.85	191,326.34	16.31	293,337.34	20.70	476,976.00	36.83
应付债券	684,741.20	57.43	674,741.20	57.51	815,050.00	57.51	495,000.00	38.22
租赁负债	717.38	0.06	754.12	0.06				
长期应付款	207,879.65	17.44	208,317.50	17.76	212,741.77	15.01	217,041.16	16.76
递延所得税负债	98,047.79	8.22	98,076.53	8.36	96,056.07	6.78	96,054.15	7.42
其他非流动负债	7.88	0.00	7.89	0.00	-	-	10,000.00	0.43
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,192,294.95</b>	<b>100.00</b>	<b>1,173,223.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,417,185.18</b>	<b>100.00</b>	<b>1,295,071.30</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 1,295,071.30 万元、1,417,185.18 万元、1,173,223.57 万元和 1,192,294.95 万元。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。最近三年及一期末，发行人上述三项科目余额占发行人非流动负债的比例分别为 91.81%、93.22%、91.58%和 91.72%。

### ① 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 476,976.00 万元、

293,337.34 万元、191,326.34 万元和 200,901.05 万元，占当期非流动负债的比例分别为 36.83%、20.70%、16.31%和 16.85%，长期借款总金额呈下降趋势。发行人根据资金计划和融资成本合理安排长期借款和应付债券等融资方式。2021 年末，发行人长期借款期末余额较上期末下降 34.78%，主要系归还部分到期项目贷款所致。

表：最近三年及一期末长期借款明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	49,690.00	48,016.00	38,240.00	14,210.00
保证借款	151,211.05	143,310.34	144,397.34	35,866.00
信用借款	-	-	110,700.00	426,900.00
<b>合计</b>	<b>200,901.05</b>	<b>191,326.34</b>	<b>293,337.34</b>	<b>476,976.00</b>

## ② 应付债券

发行人应付债券主要是发行人对外发行的定向债券融资工具和公司债券。最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 495,000.00 万元、815,050.00 万元、674,741.20 万元和 684,741.20 万元，占当期非流动负债的比例分别为 38.22%、57.51%、57.51%和 57.43%。2019 年末，发行人应付债券较 2018 年末增加 15.5 亿元，主要是 2019 年发行了 7 亿元的“19 浦土 01”、12 亿元的“19 浦土 02”、5 亿元的“19 浦东土地 PPN001”和 6.5 亿元的“19 浦东土地 PPN002”债券，且“17 浦土 01”、“17 浦土 02”转入一年内到期的非流动负债所致。2020 年末发行人应付债券较 2019 年末增加 320,050.00 万元，主要系 2020 年新发行债券“20 浦土 01”、“20 浦土 02”、“20 浦土 03”、“20 浦土 04”。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末减少 140,308.80 万元，主要系未新增债券发行额度的同时部分存续债券到期偿付所致。

表：发行人截至 2022 年 3 月末的应付债券情况

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	期末余额
21 浦土 01	2021/4/9	5 年	50,000.00
21 浦土 03	2021/12/22	5 年	60,000.00
21 浦土 02	2021/10/18	5 年	78,000.00
20 浦土 04	2020/11/25	5 年	150,000.00
20 浦土 03	2020/10/22	5 年	150,000.00
20 浦土 02	2020/7/30	5 年	100,000.00
20 浦土 01	2020/6/5	5 年	85,000.00
19 浦土 01	2019/1/9	5 年	10,000.00
18 浦土 01	2018/10/24	5 年	1,741.20
<b>合计</b>	<b>=</b>	<b>=</b>	<b>684,741.20</b>

### ③ 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 217,041.16 万元、212,741.77 万元、208,317.50 万元和 207,879.65 万元，在非流动负债中占比分别为 16.76%、15.01%、17.76%和 17.44%。发行人长期应付款主要为征地吸劳基金及地块前期开发费。

表：最近三年及一期末的长期应付款

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
征地吸劳基金 <sub>注</sub>	144,159.10	144,700.45	149,462.83	154,010.22
C-08 地块前期开发费	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	36,289.94	362,89.94	35,952.00	35,952.00
B-14 地块前期开发费	10,000.16	10,000.16	10,000.00	10,000.00
开发费利息收入	1,430.45	1,326.95	1,326.95	1,078.94
<b>合计</b>	<b>207,879.65</b>	<b>208,317.50</b>	<b>212,741.77</b>	<b>217,041.16</b>

注：浦东土控已经拆迁完毕的动拆迁土地上劳动力的安置费用，每月拨付，直至退休，这部分费用就是吸收养老金。

### （三）现金流量分析

表：最近三年及一期现金流量主要数据

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	255,387.79	1,294,067.46	588,683.12	614,453.20
经营活动现金流出小计	279,180.85	1,046,948.68	604,208.02	763,942.22
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-23,793.06</b>	<b>247,118.78</b>	<b>-15,524.90</b>	<b>-149,489.03</b>
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	199,580.68	3,437.62	43,449.32
投资活动现金流出小计	1,683.73	16,305.87	33,055.60	16,188.20
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,683.73</b>	<b>183,274.81</b>	<b>-29,617.98</b>	<b>27,261.13</b>

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	173,876.72	487,100.78	946,980.97	542,976.00
筹资活动现金流出小计	227,994.47	815,380.22	882,552.96	569,409.55
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-54,117.75</b>	<b>-328,279.45</b>	<b>64,428.01</b>	<b>-26,433.55</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-79,594.55</b>	<b>102,114.14</b>	<b>19,285.13</b>	<b>-148,661.45</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>367,045.89</b>	<b>446,640.44</b>	<b>280,068.94</b>	<b>260,783.80</b>

### （1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-149,489.03万元、-15,524.90万元、247,118.78万元和-23,793.06万元，出现较大幅度的波动，这与土地开发与转让速度各年度不均衡以及地块的市场价值波动较大相关。2019年发行人现金流量净额相比2018年变动较大，主要系东旭置业项目投资及新场古镇安置房源款支出较大、支付其他与经营活动有关的现金以及支付的各项税费增加所致。2020年发行人经营活动现金流净额较2019年大幅增长，主要与原因为2020年发行人各项税费支付现金较2019年减少。2021年，受益于预收大规模通四住宅售房款，经营活动现金流转为净流入247,118.78万元；2022年第一季度，由于继续预收较大规模通四住宅售房款，而当期尚未结转房产销售收入，公司营业收入现金率大幅升至2068.57%，但受往来净流出规模较大影响，公司经营活动产生的现金流量净额为-2.38亿元。

最近三年及一期，发行人经营性现金流入分别为614,453.20万元、588,683.12万元、1,294,067.46万元和255,387.79万元。2019年度经营活动现金流入大幅增长，主要是因为征收四所收到项目征收资金增加所致。2020年度经营活动现金流入较2019年度大幅减少，主要系受销售商品、提供劳务收到的现金确认周期影响。2021年度经营活动现金流入较2020年度大幅增长，主要系受销售商品、提供劳务收到的现金同比增多所致。

最近三年及一期，发行人经营性现金流出分别为763,942.22万元、604,208.02万元、1,046,948.68万元和279,180.85万元。发行人经营性现金流出主要包括开发项目支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。最近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为468,768.28万元、407,392.06万元、624,317.05万元和183,962.48万元，占经营性现金流出的比重分别为61.36%、67.43%、59.63%和65.89%，支付与其他经营活动有关的现金主要是押金、往来款等。随着发行人自营土地的进一步开发以及加强对应收款项

的管理，未来经营活动产生现金流的能力将不断增强。

## （2）投资活动现金流分析

发行人投资活动产生的现金流出主要是对子公司和联营及合营企业的投资以及购建固定资产，而投资活动产生的现金流入则主要来自上述股权投资所产生的分红收益及股权出让等。最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为 27,261.13 万元、-29,617.98 万元、183,274.81 万元和-1,683.73 万元，呈波动趋势。2019 年投资活动产生的现金流量净额较 2018 年增加 619,445.05 万元，主要系消除与轨交集团的往来款影响所致。2020 年度发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 56,879.11 万元，减幅为 208.65%，主要系 2020 年度收到其他与投资活动有关的现金减少，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。2021 年由于发行人购买的理财产品到期赎回，公司投资活动现金流转为净流入 18.33 亿元；2022 年第一季度，公司投资活动产生的现金流量净额为-0.17 亿元。

## （3）筹资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为-26,433.55 万元、64,428.01 万元、-328,279.45 万元和-54,117.75 万元。发行人所筹资金保证了资金需求，筹资活动产生的现金净流入对发行人支出起到重要支撑作用。2019 年发行人筹资活动现金流净额减少，主要是当年借入的债务减少。2020 年发行人筹资活动现金流净额较 2019 年度增加 90,861.56 万元，主要系当年取得的借款增多所致。2021 年及 2022 年第一季度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-328,279.45 万元和-54,117.75 万元，主要系公司净融资需求不大，随着债务到期逐步偿付，公司筹资活动现金流呈净流出状态。

## （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

主要财务指标	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率	2.05	2.09	2.51	2.83
速动比率	0.76	0.78	0.98	1.07
资产负债率	59.80%	58.80%	60.64%	57.15%
总资产周转率（次）	0.01	0.09	0.05	0.03

主要财务指标	2022 年 3 月末 /2022 年 1-3 月	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
应收账款周转率（次）	0.44	14.36	100.45	104.45
存货周转率（次）	0.01	0.15	0.06	0.03
EBITDA（万元）	-	16.75	131,695.29	115,456.43
EBITDA 利息保障倍数	-	2.52	1.81	1.59

发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为 57.15%、60.64%、58.80% 和 59.80%，发行人负债率相对稳定，处于城市基础设施建设企业中正常水平。

最近三年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.59、1.81 和 2.52，利息保障倍数呈上涨趋势。利息保障倍数能对利息支出形成较好的覆盖。最近三年及一期，发行人流动比率分别为 2.83、2.51、2.09 和 2.05，速动比率分别 1.07、0.98、0.78 和 0.76，报告期内流动及速动比率有所减少，但保持稳定状态。

### （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	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	6,071.10	405,864.73	191,476.69	112,140.94
营业总成本	14,727.70	367,381.54	201,577.11	89,084.24
投资收益	-	96,395.47	92,908.59	46,648.19
营业利润	-11,959.19	127,740.28	82,599.87	69,611.02
营业外收入	100.22	1,433.43	669.7	314.35
利润总额	-11,858.97	129,133.24	83,147.59	69,924.84
净利润	-11,935.34	106,732.47	77,680.71	62,913.17
净资产收益率（%）	-2.54	5.67	4.52	3.62

最近三年及一期，发行人实现营业总收入分别为 112,140.94 万元、191,476.69 万元、405,864.73 万元和 6,071.10 万元。近三年投资收益分别为 46,648.19 万元、92,908.59 万元和 96,395.47 万元。近三年及一期，实现净利润分别为 62,913.17 万元、77,680.71 万元、106,732.47 万元和 -11,935.34 万元，净资产收益率分别为 3.62%、4.52%、5.67% 和 -2.54%。

#### 2、收入成本分析

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

表：发行人最近三年及一期主营业务收入明细

单位：万元/%

主营业务收入	2022 年 1-3 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	64,945.59	16.24	921.79	0.48	50,795.80	47.13
房产销售	-	-	304,782.96	76.22	167,006.19	87.78	34,902.97	32.39
经营性物业	5,763.09	98.66	23,356.39	5.84	17,870.97	9.39	19,117.79	17.74
商品销售	4.95	0.08	0.09	0.00	0.09	0.10	0.47	0.00
公园管理	59.15	1.01	351.43	0.09	193.96	0.10	10.43	0.01
其他	14.27	0.24	6,417.59	1.60	4,252.74	2.24	2,946.99	2.73
<b>合计</b>	<b>5,841.46</b>	<b>100.00</b>	<b>399,854.04</b>	<b>100.00</b>	<b>190,245.75</b>	<b>100.00</b>	<b>107,774.45</b>	<b>100.00</b>

公司最近三年及一期主营业务收入分别为107,774.45万元、190,245.75万元、399,854.04万元和5,841.46万元，报告期内发行人主营业务收入呈逐年上升趋势。2019年发行人主营业务收入较2018年增长62,420.22万元，涨幅为136.63%，主要是金张地块足球场地块转让收入和房地产销售发生业务带来收入所致。2020年发行人主营业务收入较2019年增长82,471.30万元，涨幅为76.52%，主要系房地产开发板块业务收入大幅增加所致。2021年，发行人主营业务收入较2020年大幅增长，主要系结转较大规模房产销售和土地开发业务收入。

最近三年及一期，发行人土地开发收入分别为50,795.80万元、921.79万元、64,945.59万元和0.00万元，分别占主营业务收入的47.13%、0.48%、16.24%和0.00%。2019年发行人土地开发实现收入较2018年增长26,319.61万元，主要源于金张地块足球场地块转让收入。2020年发行人土地开发实现收入较2019年减少49,874.01万元，减幅为98.19%。2021年，发行人土地开发业务收入6.49亿元，较上年大幅增加6.40亿元，主要系确认金桥-张江B-2、B-13-4土地转让费所致。

房产销售收入是主营业务收入的一个重要组成部分。最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为34,902.97万元、167,006.19万元、304,782.96万元和0.00万元，分别占主营业务收入的32.39%、87.78%、76.22%和0.00%。公司房产销售业务主要分为动拆迁用房销售模式和普通房产销售模式。报告期内发行人房地产销售收入全部来自于动拆迁用房销售。

经营性物业收入也是主营业务收入的重要组成部分，最近三年及一期，公司经营性物业板块业务收入分别为19,117.79万元、17,870.97万元、23,356.39万元和5,763.09万元，占主营业务收入的比重分别为17.74%、9.39%、5.84%和98.66%，经营性物业收入主要为发行人所持地产出租所得租金及物业管理费收入。2019年经营性物业收入19,117.79万元，较2018年略有增加。2020年经营性物业收入较2019年减少1,246.82万元，减幅为6.52%。2021年度，受益于公司租

赁资产和租赁面积增加，经营性物业收入同比增长30.69%。

最近三年及一期，发行人公园管理收入分别为10.43万元、193.96万元、351.43万元和59.15万元。2019年发行人公园管理收入主要来自新场古镇门票收入。2020年度发行人公园管理收入较2019年增加183.53万元，增幅为1759.64%，主要系新场古镇停车场收入较上年增长所致。2021年度发行人公园管理收入较2020年增长157.47万元，主要系上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区门票收入和停车费收入增多所致。

目前发行人的其他业务收入主要是管理费收入。最近三年及一期，发行人其他收入分别为2,946.99万元、4,252.74万元、6,417.59万元和14.27万元，占主营业务收入分别为2.73%、2.24%、1.60%和0.24%。发行人其他收入主要包括政府管理费收入、停车场收入等，主要来自第四征收所管理费。

表：发行人最近三年及一期主营业务成本明细

单位：万元/%

主营业务成本	2022年 1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	59,063.98	20.54	-	-	30,089.75	59.20
房产销售	-	-	208,972.63	72.65	101,589.37	87.10	6,157.22	12.11
经营性物业	3,345.37	100.00	15,593.30	5.42	10,114.82	8.67	11,030.71	21.70
商品销售	-	-	-	-	-	-	-	-
公园管理	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	3,995.23	1.39	4,931.41	4.23	3,551.64	6.99
<b>合计</b>	<b>3,345.37</b>	<b>100.00</b>	<b>287,625.14</b>	<b>100.00</b>	<b>116,635.60</b>	<b>100.00</b>	<b>50,829.32</b>	<b>100.00</b>

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于土地开发成本、房产销售成本、经营性物业成本，同时还包括商品销售成本、其他成本。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为50,829.32万元、116,635.60万元、287,625.14万元和3,345.37万元。发行人主营业务成本与主营业务收入呈同比增长，主要受公司土地一级开发业务板块及房地产板块收入波动的影响，在报告期内有所波动。2019年发行人主营业务成本较2018年增加33,850.47万元，增幅为199.37%，主要是金张地块足球场地块转让成本结转所致。2020年、2021年发行人主营业务成本均较上一年度大幅增长，主要原因是房地产销售板块成本大幅增加所致。

最近三年及一期，发行人土地开发成本分别为30,089.75万元、0.00万元、59,063.98万元和0.00万元，占主营业务成本的比重分别为59.20%、0.00%、

20.54%和0.00%。

最近三年及一期，发行人房产销售成本分别为6,157.22万元、101,589.37万元、208,972.63万元和0.00万元，占营业成本的比重分别为12.11%、87.10%、72.65%和0.00%。

经营性物业板块中，发行人最近三年及一期成本分别为11,030.71万元、10,114.82万元、15,593.30万元和3,345.37万元，占主营业务的成本的比重分别为21.70%、8.67%、5.42%和100.00%，经营性物业成本主要是发行人物业管理日常支出、维修等费用。

公园管理板块方面，2018年以后不再产生公园管理成本。

最近三年及一期，发行人其他业务板块成本分别为3,551.64万元、4,931.41万元、3,995.23万元和0.00万元，占主营业务成本的比重分别为6.99%、4.23%、1.39%和0.00%。

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利润明细

单位：万元/%

主营业务毛利润	2022年1-3月		2021年		2020年		2019年	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
土地开发	-	-	5,881.61	9.06	921.79	100.00	20,706.05	40.76
房产销售	-	-	95,810.33	31.44	65,416.82	39.17	28,745.75	82.36
经营性物业	2,417.72	41.95	7,763.09	33.24	7,756.15	43.40	8,087.08	42.30
商品销售	4.95	100.00	0.09	100.00	0.09	100.00	0.47	100.00
公园管理	59.15	100.00	351.43	100.00	193.96	100.00	10.43	100.00
其他	14.27	100.00	2,422.36	37.75	-678.67	-15.96	-604.65	-20.52
<b>合计</b>	<b>2,496.09</b>	<b>42.73</b>	<b>112,228.90</b>	<b>28.07</b>	<b>73,610.15</b>	<b>38.69</b>	<b>56,945.13</b>	<b>52.84</b>

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为56,945.13万元、73,610.15万元、112,228.90万元和2,496.09万元，报告期内呈增长趋势。2019年发行人营业毛利润较2018年增长28,569.75万元，主要是因为当年土地开发和房产销售板块收入增长所致。2020年发行人营业毛利润较2019年增长16,665.02万元，增幅为29.27%，主要是因为2020年房产销售板块收入增长所致。最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为52.84%、38.69%、28.07%和42.73%。2021年受益于结转较大规模房产销售和土地开发业务收入，公司营业收入实现大幅增长，但由于土地开发业务毛利低以及结转的房产销售收入中含部分安置房项目，公司综合毛利率有所下降。

最近三年及一期，发行人土地开发业务毛利润分别为20,706.05万元、

921.79万元、5,881.61万元和0.00万元，毛利率分别为40.76%、100.00%、9.06%和0.00%。

最近三年及一期，发行人房产销售板块毛利润分别为28,745.75万元、65,416.82万元、95,810.33万元和0.00万元，毛利率分别为82.36%、39.17%、31.44%和0.00%。

最近三年及一期，发行人经营性物业板块毛利润分别为8,087.08万元、7,756.15万元、7,763.09万元和2,417.72万元，毛利率分别为42.30%、43.40%、33.24%和41.95%，近三年房屋租赁业务的毛利率水平较高。

最近三年及一期，发行人公园管理板块毛利润分别为10.43万元、193.96万元、351.43万元和59.15万元，公园管理板块的毛利率为100.00%，主要系2019年以后不再产生公园管理成本。

最近三年及一期，发行人其他业务板块毛利润分别为-604.65万元、-678.67万元、2,422.36万元和14.27万元，发行人其他业务板块主要为第四征收所管理费，2019和2020年由于项目终止未产生收入，同时前期设计费计入其他业务成本，故当年利润为负。

### 3、投资收益

发行人最近三年及一期投资收益分别为46,648.19万元、92,908.59万元、96,395.47万元和0.00万元。2019年，发行人投资收益主要为对联营企业和合营企业的投资收益，主要源于发行人参股的上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司和上海汤臣浦东房地产开发有限公司分红。2019年发行人投资收益较2018年减少419,445.00万元，降幅为90.00%，主要是由于2018年转让天艺文化股权为一次性收益。2020年发行人投资收益较2019年增加46,260.4万元，增幅为99.17%，主要系上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司权分红增加。2021年，发行人实现投资收益96,395.47万元，同比增长3.75%，主要来源于对前滩国际权益法下确认的投资收益9.23亿元，其他投资收益则主要来源于公司赎回到期理财产品产生的收益。

表：发行人最近三年及一期投资收益明细

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年度	2020年度	2019年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	92,295.65	91,594.93	44,650.56

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
交易性金融资产持有期间的投资收益	-	3,649.83	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	-	450.00	-	-
可供出售金融金融资产等取得的投资收益	-	-	1,313.66	1,972.92
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-	24.70
合计	-	96,395.47	92,908.59	46,648.19

#### 4、营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为314.35万元、669.70万元、1,433.43万元和100.22万元。最近三年及一期营业外收入的明细如下：

表：发行人最近三年及一期营业外收入明细

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
政府补助	98.99	159.53	463.77	267.81
盘盈利得		24.11	-	-
其他	1.23	1,249.79	205.93	46.54
合计	100.22	1,433.43	669.70	314.35

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

表：发行人近三年计入当期损益的政府补助明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
稳岗补贴	-	61.50	7.71
残疾人超额奖励	16.10	-	-
群众文化项目资助款	-	-	-
临港地区落户财政扶持	143.43	402.27	260.10
合计	159.53	463.77	267.81

#### 5、期间费用水平分析

表：发行人最近三年及一期期间费用明细

单位：万元/%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	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	金额	占营业收入比例
销售费用	0.01	0.00	199.53	0.05	689.49	0.36	1,031.62	0.92
管理费用	1,748.32	28.80	13,416.05	3.31	8,422.21	4.40	9,056.89	8.08
财务费用	8,915.69	146.85	23,460.43	5.78	31,735.78	16.57	25,657.08	22.88
合计	10,664.02	-89.35	37,076.01	34.74	40,847.48	21.33	35,745.59	31.88

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为35,745.59万元、40,847.48万元、37,076.01万元和10,664.02万元。期间费用率（期间费用合计在当期营业总

收入中的占比）分别为31.88%、21.33%、34.74%和-89.35%。报告期内，发行人期间费用主要集中于财务费用和管理费用。

最近三年及一期，发行人的销售费用分别为1,031.62万元、689.49万元、199.53万元和0.01万元。销售费用率（销售费用在当期营业总收入中的占比）分别为0.92%、0.36%、0.05%和0.00%。

最近三年及一期，发行人的管理费用分别为9,056.89万元、8,422.21万元、13,416.05万元和1,748.32万元，管理费用率（管理费用在当期营业收入中的占比）分别为8.08%、4.40%、3.31%和28.80%。2021年，受集中开工项目较多及浦东地产纳入合并范围等因素影响，发行人管理费用同比增长59.29%。

最近三年及一期，发行人的财务费用分别为25,657.08万元、31,735.78万元、23,460.43万元和8,915.69万元，财务费用率（财务费用在当期营业收入中的占比）分别为22.88%、16.57%、5.78%和146.85%。2021年，发行人财务费用较2020年减少8,275.35万元，减幅为26.08%，主要系当期利息支出有所下降。

#### 6、盈利能力的可持续性

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

##### （1）拥有大量低成本土地资源储备

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

##### （2）浦东新区土地开发与运营的重点企业

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

## 五、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130.34亿元、167.29亿元、137.72亿元和118.46亿元，占同期末总负债的比例分别为56.17%、63.23%、51.25%和42.56%。

截至2021年末，发行人合并报表范围内公司有息债务总额137.72亿元，有

息债务同比减少 17.68%，其中，公司信用类债券余额 100.48 亿元，占有息债务余额的 72.96%；银行贷款余额 28.87 亿元，占有息债务余额的 20.96%；非银行金融机构贷款 8.37 亿元，占有息债务余额的 6.08%。

截至 2022 年 3 月末，发行人有息负债余额为 118.46 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 29.89 亿元，长期有息负债为 88.56 亿元。发行人有息债务中，银行借款余额为 28.98 亿元，占有息负债余额的比例为 24.26%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 35.48 亿元，占有息负债余额的比例为 29.75%。

表：发行人最近三年及一期末有息债务明细

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,000.00	0.42	11,000.00	0.80	8,000.00	0.48	77,800.00	5.97
一年内到期的非流动负债	293,922.00	24.81	490,110.00	35.59	556,478.35	33.26	243,600.00	18.69
长期借款	200,901.05	16.96	191,326.34	13.89	293,337.34	17.54	476,976.00	36.6
应付债券	684,741.20	57.81	684,741.20	49.72	815,050.00	48.72	495,000.00	37.98
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	10,000.00	0.77
<b>合计</b>	<b>1,184,564.25</b>	<b>100.00</b>	<b>1,377,177.76</b>	<b>100.00</b>	<b>1,672,865.69</b>	<b>100.00</b>	<b>1,303,376.00</b>	<b>100.00</b>

最近一年及一期末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构如下：

表：发行人近一年及一期末信用融资与担保融资明细

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押融资	-	-	-	-
抵押融资	59,690.00	5.04%	51,640.00	3.75%
保证融资	1,036,874.25	87.53%	1,094,837.54	79.50%
信用融资	88,000.00	7.43%	230,700.00	16.75%
<b>合计</b>	<b>1,184,564.25</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,377,177.54</b>	<b>100.00%</b>

最近一年及一期末，发行人有息债务类型如下：

表：发行人近一年及一期末有息债务类型明细

单位：万元/%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	289,773.05	24.46	288,686.34	20.96
公司债券	829,791.20	70.05	889,791.20	64.61
非金融企业	65,000.00	5.49	115,000.00	8.35

项目	2022 年 3 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
债务融资工具				
非标融资	-	-	83,700.00	6.08
明股实债	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	1,184,564.25	100.00	1,377,177.54	100.00

## 六、关联交易情况

### （一）关联方及关联关系

#### 1、实际控制人基本情况

表：实际控制人基本情况

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

#### 2、母公司基本情况

表：母公司基本情况

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

#### 3、子公司及下属企业

表：截至 2021 年末子公司基本情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	业务性质
1	上海联安实业公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
2	上海永安劳务管理中心	200.00	100.00	100.00	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	62,292.73	100.00	100.00	房地产开发
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产开发及经营
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
7	上海浦东地产有限公司	50,000.00	100.00	100.00	房地产开发

#### 4、合营企业和联营企业

表：截至 2021 年末合营和联营企业情况

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

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

## 5、其他关联方

表：截至 2021 年末发行人其他关联方情况

公司名称	关联方关系
上海世博经济发展有限公司	发行人持有其 100%股权（不具有控制、共同控制和重大影响）
上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	同一最终控制方
上海市浦东新区交通投资发展有限公司	同一最终控制方
上海浦东新城镇投资有限公司	同一最终控制方
上海周浦新城镇开发有限公司	同一最终控制方
上海北蔡新城镇开发有限公司	同一最终控制方
上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方
上海联洋商业旅游投资发展有限公司	同一最终控制方
上海兴利开发有限公司	同一最终控制方
上海世纪公园管理有限公司	同一最终控制方
上海兴晖物业管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	同一最终控制方
上海周储置业有限公司	同一最终控制方
上海瑞东医院有限公司	发行人持有其 14.82%股权

### （二）关联交易情况

#### 1、关联交易制度

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

#### 2、关联交易明细

##### （1）关联交易情况

表：截至 2021 年末销售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
提供劳务	上海浦东新城镇投资有限公司	566.77
提供劳务	上海周浦新城镇开发有限公司	666.98
提供劳务	上海北蔡新城镇开发有限公司	767.63
提供劳务	上海天艺文化投资发展有限公司	264.34

表：截至 2021 年末购买商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
物业服务	上海兴晖物业管理有限公司	105.65
物业管理费	上海周储置业有限公司	1366.80
接受劳务	上海联洋商业旅游投资发展有限公司	117.26
接受劳务	上海世纪广场管理有限公司	58.01
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	227.72
接受劳务	上海世纪公园管理有限公司	375.69
经营性物业成本	上海世纪广场管理有限公司	4.48
经营性物业成本	上海世纪公园管理有限公司	1529.98
地块看管费	上海兴晖物业管理有限公司	27.25

表：截至 2021 年末其他交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
利息支出	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	288.40
利息支出	上海世纪公园管理有限公司	31.17
利息支出	上海世纪广场管理有限公司	24.12
利息支出	上海兴利开发有限公司	216.60
利息支出	上海浦东开发（集团）有限公司	2,602.57
利息收入	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	1,845.81

## (2) 关联方担保事项

表：截至 2021 年末关联担保明细

单位：万元

被担保方	担保方	担保余额	担保性质	关联关系
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	920.00	贷款担保	母公司
本公司	上海浦东开发（集团）有限公司	889,791.20	公司债担保	母公司
本公司	上海浦东开发（集	199,046.34	贷款担保	母公司

	团)有限公司			
合计	-	1,089,757.54	-	-

## (3) 应收、应付关联方款项

表：截至 2021 年末主要关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	余额
应收账款	上海浦东开发(集团)有限公司	2,577.94
应收账款	上海天艺文化投资发展有限公司	598.40
应收账款	上海浦东新城镇投资有限公司	600.78
应收账款	上海周浦新城镇开发有限公司	707.00
应收账款	上海北蔡新城镇开发有限公司	813.69
其他应收款	上海天艺文化投资发展有限公司	26,640.27
其他应收款	上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司	73,916.40
其他应收款	上海瑞东医院有限公司	8.00
其他应收款	上海浦东轨道交通开发投资(集团)有限公司	480,493.58
其他应收款	上海世纪公园管理有限公司	657.88
其他应收款	上海联洋商业旅游投资发展有限公司	5.50
其他应收款	上海兴利开发有限公司	147.58

表：截至 2021 年末主要关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易金额
上海浦东开发(集团)有限公司	应付账款	56.31
上海世纪公园管理有限公司	应付账款	163.60
上海浦东开发(集团)有限公司	其他应付款	69,429.33
上海瑞东医院有限公司	其他应付款	1.50
上海世纪公园管理有限公司	其他应付款	1,034.44
上海世纪广场管理有限公司	其他应付款	1,156.19
上海兴利开发有限公司	其他应付款	7,295.49
上海浦东开发(集团)有限公司	应付利息	5.68

## 七、对外担保情况

截至 2022 年 3 月末，发行人对外担保余额 900.00 万元，占期末净资产的比例为 0.05%。具体如下：

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	担保类型	被担保债务到期时间
-----	------	------------------	------	------	-----------

上海浦东土地控股（集团）有限公司	上海浦东开发（集团）有限公司	是	900.00	贷款担保	2022 年 8 月 27 日
<b>合计</b>	-	-	<b>900.00</b>	-	-

截至 2021 年末，发行人对外担保余额 920.00 万元，占期末净资产的比例为 0.05%。具体如下：

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	担保类型	被担保债务到期时间
上海浦东土地控股（集团）有限公司	上海浦东开发（集团）有限公司	是	920.00	贷款担保	2022 年 8 月 27 日
<b>合计</b>	-	-	<b>920.00</b>	-	-

## 八、未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年末，发行人及其子公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

## 九、受限资产情况

截至 2021 年 12 月 31 日，公司所有权和使用权受到限制的资产总计 17.16 亿元，占 2021 年末净资产比例为 9.12%，具体情况如下：

表：公司所有权和使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	97,813.85	兰花路 333 号用于向工商银行浦东开发区支行的抵押借款
存货	17,711.33	周浦 03-09 地块保障房开发贷款
存货	26,906.31	大团 16-02 地块保障房开发贷款
存货	29,217.00	宣桥 01-03 地块保障房开发贷款
<b>合计</b>	<b>171,648.49</b>	-

## 第五节 发行人及本期债券的资信状况

### 一、发行人及本次债券的信用评级情况

#### （一）评级信用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（以下简称“上海新世纪”）评定，根据上海新世纪出具的《上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）信用评级报告》（新世纪债评（2022）010610），发行人的主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

发行人的主体信用等级为 AA+，该等级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；本期债券的信用等级为 AAA，该等级反映了债券的偿付安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

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

#### （二）评级报告的主要内容

##### 1、主要优势

（1）良好的区域发展环境。浦东新区区位、政策优势显著，近年来区域经济保持平稳较快增长，综合经济实力持续提升，为浦东土控经营发展提供了良好的外部环境。

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

（3）股东支持力度较大。浦东土控作为浦开集团的重要子公司，能获得股东在融资担保和资金拆借等方面较大力度的支持。

（4）本期债券由浦开集团提供担保。本期债券由浦开集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，可有效提高债券本息偿付的安全性。

##### 2、主要风险

（1）房地产项目资金平衡压力。近年浦东土控新开工房地产项目较多，目

前在建及拟建房产和经营性物业项目体量大，项目投资回收期相对较长，且收益实现易受房地产行业政策及区域房地产市场景气度等因素影响，面临一定资金平衡压力。

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

（3）盈利稳定性较弱。浦东土控经营性业务利润较有限，净利润水平对投资收益依赖度高，盈利稳定性较弱。

（4）资产流动性较弱。浦东土控资产中以土地和房地产开发成本为主的存货和往来应收款占比较高，部分应收款项账龄较长，公司整体资产流动性较弱。

### （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）主体评级均为 AA+，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本评级机构的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

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

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

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

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

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

或暂停评级、终止评级等评级行动。

## 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 2022 年 3 月 31 日，公司已获得工商银行、国开行、招商银行等金融机构共计 163.82 亿元的授信额度，已使用额度 30.48 亿元，未使用额度为 133.34 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表：发行人获得主要贷款银行的授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
招商银行	180,000.00	52,407.17	127,592.83
国家开发银行	526,000.00	70,160.00	455,840.00
银团	272,200.00	11,323.03	260,876.97
工商银行	560,000.00	170,944.85	389,055.15
杭州银行	100,000.00	-	100,000.00
合计	1,638,200.00	304,835.05	1,333,364.95

### （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、截至募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券及其他债务融资工具 28 只/267.80 亿元，累计偿还债券 186.83 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人已发行的尚未兑付的债券及其他债务融资工具情况如下：

单位：亿元/%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 浦土 03	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2021-12-20	2024-12-22	2026-12-22	5	6.0	3.07	6.00
2	21 浦土 02	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2021-10-14	2024-10-18	2026-10-18	5	7.8	3.37	7.80
3	21 浦土 01	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2021-04-06	2024-04-09	2026-04-09	5	5.0	3.60	5.00
4	20 浦土 04	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2020-11-23	2023-11-25	2025-11-25	5	15.0	3.99	15.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
5	20 浦土 03	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2020-10-20	2023-10-22	2025-10-22	5	15.0	3.77	15.00
6	20 浦土 02	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2020-07-28	2023-07-30	2025-07-30	5	10.0	3.58	10.00
7	20 浦土 01	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2020-06-03	2023-06-05	2025-06-05	5	8.5	3.18	8.50
8	19 浦土 02	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2019-08-20	2022-08-22	2024-08-22	5	12.0	3.55	12.00
9	19 浦土 01	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2019-01-04	2022-01-10	2024-01-09	5	7.0	3.80	1.00
10	18 浦土 01	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2018-10-23	2021-10-25	2023-10-24	5	8.0	4.24	0.17
11	17 浦土 02	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2017-08-16	2020-08-17	2022-08-17	5	5.0	4.65	0.50
公司债券小计		-	-	-	-	-	<b>99.30</b>	-	<b>80.97</b>
合计		-	-	-	-	-	<b>99.30</b>	-	<b>80.97</b>

3、截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至募集说明书签署之日，发行人未出现过已发行债券及债务融资工具到期未偿付的情形。

#### （四）与主要客户发生业务往来时的严重违约情况

2019 年-2021 年度及 2022 年 1-3 月，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

#### （五）本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至募集说明书签署日，公司累计公司债券余额为 80.97 亿元，本期债券全部发行完毕后，公司累计公司债券余额为 80.92 亿元，占公司截至 2022 年 3 月末未经审计的合并财务报表口径所有者权益的比例为 43.26%。

## 第六节 增信机制

本期债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 一、保证人基本情况简介

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

注册地址：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

法定代表人：严炯浩

注册资本：955,000 万人民币

实收资本：955,000 万人民币

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2016 年 06 月 23 日

经营范围：项目建设、运营、管理，土地综合开发，园林绿化，农作物、花卉、苗木的种植、销售，市政公用建设工程施工，物业管理，各类广告的制作、代理、发布。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2021 年 12 月 31 日，浦开集团经审计的资产总额为 916.72 亿元，所有者权益 391.85 亿元，2021 年实现营业收入 46.39 亿元，净利润 9.66 亿元。

### 二、保证人最近一年的主要财务指标

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对上海浦东开发（集团）有限公司 2021 年财务报告进行了审计，并分别出具了天职业字[2022]11779 号标准无保留意见的审计报告。以下财务数据均引自保证人经审计的 2021 年财务报告。

#### （一）主要合并财务数据

单位：万元

项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度
总资产	9,167,199.57
所有者权益	3,918,471.16
营业收入	463,880.04
净利润	96,645.16

## （二）主要合并财务指标

项目	2021年12月31日
资产负债率	57.26%
净资产收益率	1.05%
流动比率（倍）	1.84
速动比率（倍）	0.75

注：1、财务指标计算公式：

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

## 三、资信状况

根据上海新世纪出具的《上海浦东开发（集团）有限公司信用评级报告》（编号：新世纪企评(2021)020386），浦开集团主体信用级别为AAA级，评级展望为稳定。

截至 2022 年 3 月末，公司获得的金融机构授信总额为 298.14 亿元，其中尚未使用授信额度 181.27 亿元。

## 四、累计对外担保的情况

截至 2022 年 3 月末，公司对外担保余额为 16.00 亿元，占 2022 年 3 月末净资产的比重为 4.08%。

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

## 五、偿债能力分析

浦开集团 2021 年度营业收入 463,880.04 万元，净利润 96,645.16 万元，归母净利润 96,669.84 万元，经营性活动净现金流 250,336.40 万元。

浦开集团 2021 年末的流动比率和速动比率分别 1.84 和 0.75，短期偿债能力良好；资产负债率为 57.26%。2021 年度，浦开集团合并的期末现金及现金等价物余额为 1,091,530.44 万元，现金较为充沛。

综上所述，浦开集团资产负债结构合理、现金流量充裕，盈利能力较强，

偿债能力较好。

## 六、保证人其他主要资产情况

保证人浦开集团为发行人控股股东。截至 2021 年末，浦开集团纳入合并报表范围的二级子公司共 5 家，具体如下表所示。

表：浦开集团纳入合并报表范围的二级子公司基本情况

序号	企业名称	级次	注册资本 (万元)	持股比例	享有的 表决权
1	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	二级	1,374,040.92	78.52%	78.52%
2	上海浦东土地控股（集团）有限公司	二级	440,000.00	100.00%	100.00%
3	上海兴利开发有限公司	二级	85,595.60	100.00%	100.00%
4	上海世纪公园管理有限公司	二级	1,000.00	100.00%	100.00%
5	上海联洋集团有限公司	二级	40,000.00	50.00%	50.00%

表：截至 2021 年 12 月 31 日轨交集团资产情况

单位：万元

项目	金额
流动资产：	
货币资金	541,718.04
应收账款	3,350.21
预付款项	5,096.37
其他应收款	923,239.86
存货	1,366,699.27
其他流动资产	190,570.24
流动资产合计	3,030,674.01
非流动资产：	
长期应收款	22,782.60
长期股权投资	11,821.44
其他权益工具投资	993,074.71
投资性房地产	8,651.55
固定资产	93,103.36
在建工程	706,562.67
使用权资产	2,597.49
无形资产	60.55
商誉	139.17
长期待摊费用	893.97
递延所得税资产	53.22
非流动资产合计	1,839,740.73
资产总计	4,870,414.74

截至 2021 年 12 月 31 日，轨交集团无受限资产。

## 七、担保函的主要内容

### （一）被担保的债券种类、数额、范围

被担保的债券为发行人拟公开发行的本次债券，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，发行规模不超过 70 亿元（含 70 亿元）。

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

### （二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

### （三）保证责任的承担

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

### （四）保证的期间

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

### （五）财务信息披露

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

### （六）债券的转让或出质

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

### （七）主债权的变更

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

### （八）加速到期

在担保函项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、减资、解散、停

产停业等足以对债券持有人权益产生重大不利影响的事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

#### （九）担保函的生效

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

#### （十）争议解决及适用法律

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

### 八、债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

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

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

（一）就以下情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议：1、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；2、债券信用评级发生变化；3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结；4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；10、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，甲方董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；13、发行人拟变更募集说明书的约定；14、发行人不能按期支付本息；15、发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债

务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；16、发行人提出债务重组方案的；17、本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；18、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（二）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（三）调取发行人、保证人银行征信记录。

（四）对发行人和保证人进行现场检查。

（五）约见发行人或者保证人进行谈话。

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

详细内容请参见募集说明书“第十二节 债券持有人会议规则”以及“第十三节 债券受托管理人”。

## 九、发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务

（一）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、担保函等内容真实、准确、完整。

（二）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（三）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；或者与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在 30 个交易日内落实相关安排。

（四）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生

其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照担保函或其他相关约定切实履行保证义务。

（五）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。



## 第七节 备查文件

### 一、备查文件目录

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

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

### 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](http://www.sse.com.cn)）查阅部分相关文件。