



上海浦东开发(集团)有限公司
Shanghai Pudong Exploration (Group) Co., Ltd.

上海浦东开发(集团)有限公司

(住所: 上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室)



**2023 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	人民币 50 亿元
本期发行金额	不超过人民币 10 亿元(含 10 亿元)
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
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/簿记管理人/受托管理人:



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

(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路 618 号)

联席主承销商:



申万宏源证券有限公司
SHENWAN HONGYUAN SECURITIES CO., LTD.

(住所: 上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层)

签署日期: 2023 年 2 月 2 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）与发行人相关的风险

1、应收款项回收风险

近年来，发行人所承担的各类项目数量和规模扩大，存在较多的应收款项。发行人应收款项主要包括应收账款、其他应收款和长期应收款。2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，公司应收账款分别为 2,508.25 万元、3,203.09 万元、52,060.92 万元和 52,505.03 万元，其他应收款余额分别为 561,695.52 万元、533,231.94 万元、1,079,756.36 万元和 1,194,759.85 万元，长期应收款分别为 206,351.25 万元、206,351.25 万元、206,351.25 万元和 206,351.25 万元。报告期内，发行人应收款项合计金额分别为 770,555.02 万元、742,786.28 万元、1,338,168.53 万元和 1,453,616.13 万元，占总资产的比重分别为 9.98%、9.18%、14.60%和 15.33%。发行人应收款项特别是其他应收款余额较高，若未来无法及时收回，对发行人的偿债能力将产生一定影响。

2、存货余额较大及跌价风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 2,923,053.97 万元、2,987,795.53 万元、3,574,723.36 万元和 3,999,902.57 万元，占当期末资产总额的比重分别为 37.85%、36.92%、38.99%和 42.18%，存货占比最大。发行人存货主要是房地产开发成本，包含大量土地开发成本，土地是稀缺性资源，因此存货大幅增加有利于发行人主营业务的发展和盈利增加；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。若存货价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

3、有息负债较高的风险

2019-2021 年末以及 2022 年 9 月末，发行人有息负债余额分别为

1,537,029.13 万元、2,068,252.68 万元、2,303,547.25 万元和 2,545,882.56 万元，占同期末总负债的比例分别为 38.84%、48.22%、43.89%及 45.33%。报告期内，计入财务费用的利息支出分别为 36,927.20 万元、46,290.91 万元、50,226.65 万元和 33,570.34 万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，有息负债的规模也随之扩大，发行人刚性债务期限结构尚属合理，有息债务的增加，可能对发行人业务产生一定影响。

4、短期偿债能力较弱的风险

2019-2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人的流动比率分别为 1.98、2.00、1.84 和 1.84，速动比率分别为 0.80、0.83、0.75 和 0.67。报告期内，发行人的流动比率和速动比率呈现下降的趋势。近年来短期偿债能力的稳定性减弱，带来了短期偿债能力较弱的风险。

5、营业收入波动及收入结构不稳定的风险

2019-2021 年，发行人的营业收入分别为 176,851.88 万元、245,262.17 万元和 463,880.04 万元，呈现显著上升趋势。发行人业务收入波动较大，主要由于土地开发转让和房产开发销售速度各年度不均衡以及楼盘、地块的市场价值存在较大差异。且公司土地开发、房产销售业务周期较长，权证转移后才能确认收入，相关业务容易受到所在区域土地规划影响，具有一定不确定性。因而整体营业收入波动较大，进而可能会影响公司的盈利能力和经营稳定性。

发行人的营业收入主要以房产销售收入、经营性物业收入、土地开发收入为主，同时还包括商品销售、公园管理、代建项目收入、场站商铺出租收入等其他收入。其中土地开发收入和房地产销售收入是发行人主要的收入和利润来源。近三年，房产销售收入分别占营业收入的 19.74%、68.09%和 65.70%，土地开发收入分别占营业收入的 28.72%、0.38%和 14.00%，板块收入占比有一定波动，存在收入结构不稳定的风险。

6、报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-340,110.87 万元、-446,705.10 万元、250,336.40 万元和-300,057.74 万元，2021 年度同比增加 697,041.50 万元，增幅为 156.04%。发行人现金流量净额受到土地开发转让和房产开发销售速度各年度不均衡以及地块的市场价值波动较大的影响，因此报告期内波动较大。随着公司经营规模的逐渐扩大，未来经营活动现

金流出可能进一步上升，如相关项目结算及回款相对滞后，则可能存在公司经营活动现金流产生较大波动的风险。

7、投资收益波动风险和利润依赖投资收益风险

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人实现的投资收益分别为 49,237.54 万元、92,402.01 万元、103,550.25 万元及 1,019.13 万元，分别占营业收入比重为 27.84%、37.67%、22.32%及 2.01%。发行人投资收益 2020 年度较 2019 年度增长 43,164.47 万元，增幅为 87.67%，主要系上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司该年度确认了房产销售收入，权益法下确认投资收益 86,634.16 万元，较上期增长了 42,083.84 万元。发行人投资收益 2021 年度较 2020 年增长了 11,148.24 万元，主要系发行人 2021 年持有及处置交易性金融资产收益 11,805.15 万元。发行人的投资收益主要受到其投资参股公司的经营业绩、分红情况以及处置交易性金融资产情况等影响，存在一定的不确定性，因此，发行人未来的投资收益存在一定的波动风险。

近三年，发行人实现的投资收益占当期净利润的比重分别为 58.04%、112.97%和 107.14%。投资收益整体在发行人的利润中占比较高，发行人利润有依赖投资收益的风险。

8、报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 19,397.34 万元、406,178.04 万元、141,817.73 万元和 147,799.18 万元。目前公司筹资方式以银行借款及发行债券募集资金为主。发行人所筹资金保证了资金需求，目前筹资活动产生的现金流入额、流出额和净额均处于行业内正常范围，但发行人存在筹资活动产生现金流量净额波动较大的情况，在未来可能会影响发行人筹资活动现金流的稳定性。

9、受限资产占比较高的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产总额 296,952.89 万元，占同期末净资产比重为 7.68%，受限资产为存货和投资性房地产，主要系发行人抵押借款所致。发行人受限资产规模占比较大，可能对发行人的资产变现能力产生影响。

10、房地产政策调整风险

发行人的主营业务与房地产市场关联度较高，目前我国房地产市场处于宏观调控的政策周期之内，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。近年来，国内超过 60 余个城市发布楼市调控政策，调控范围广泛、内容不断细化、因城施策已成为主流。受此影响，未来房地产企业销售回款同比增速放缓态势明确，行业和市场将进入新一轮洗牌，间接为行业制造一定不明朗因素。

上述宏观政策直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，以及房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果未来国家宏观调控政策发生重大转变，而公司不能较好地适应该等政策的变化，则公司的未来发展将可能受到不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）增信情况

本期债券不设定增信措施。

（二）投资者适当性

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（2021 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规限定的资质条件。

（三）债券上市交易

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

（四）信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，反映公司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。本期债券未进行债项信用评级。

（五）质押式回购安排

发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	5
目录	7
释义	8
第一节 发行条款	10
一、本期债券的基本发行条款	10
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	11
第二节 募集资金运用	13
一、本期债券的募集资金规模	13
二、本期债券募集资金使用计划	13
三、募集资金的现金管理	14
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	14
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	14
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	14
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	15
八、前次公司债券募集资金的使用情况	16
第三节 发行人基本情况	17
一、发行人基本情况	17
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	17
三、发行人的股权结构	19
四、发行人的重要权益投资情况	20
五、发行人的治理结构等情况	27
六、发行人的董监高情况	38
七、发行人主营业务情况	42
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况	71
九、其他与发行人主体相关的重要情况	77
第四节 发行人主要财务情况	79
一、发行人财务报告总体情况	79
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	84
三、发行人财务状况分析	92
第五节 发行人信用状况	126
一、发行人及本期债券的信用评级情况	126
二、发行人其他信用情况	126
第六节 增信情况	129
第七节 备查文件	130
一、募集说明书及本摘要的备查文件	130
二、查询地址或网站	130

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/本公司/公司/集团/本集团/浦开集团	指	上海浦东开发（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	上海浦东开发（集团）有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过50亿元（含50亿元）的公司债券
本期债券	指	本次债券项下发行规模为不超过10亿元（含10亿元）的上海浦东开发（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
控股股东/实际控制人/浦东新区国资委/区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
浦东土控	指	上海浦东土地控股（集团）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
前滩国际	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司
上海兴利	指	上海兴利开发有限公司
世纪公园	指	上海世纪公园管理有限公司
联洋集团	指	上海联洋集团有限公司
天艺文化	指	上海天艺文化投资发展有限公司
东旭置业	指	上海东旭置业有限公司
北蔡新城镇	指	上海北蔡新城镇开发有限公司
浦东地产	指	上海浦东地产有限公司
张家浜楔形绿地	指	发行人自营土地之一，主要包括金张地块
通用四期项目	指	备用地IV地块前期开发项目，位于金桥-赵家沟地块内，是浦东新区重大产业项目上汽通用项目的前期开发项目（上汽通用项目及配套项目）
国泰君安/牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
申万宏源/联席主承销商	指	申万宏源证券有限公司
律师/发行人律师/锦天城事务所	指	上海市锦天城律师事务所
会计师/发行人会计师/天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/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

证券登记机构/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	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
人民银行	指	中国人民银行
财政部	指	中华人民共和国财政部
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券制作的《上海浦东开发（集团）有限公司2023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	《上海浦东开发（集团）有限公司2023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》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海浦东开发（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《上海浦东开发（集团）有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
认购人/投资者/持有人	指	就本期债券而言，通过认购、购买或以其他方式取得并持有本期债券的主体
《公司章程》	指	《上海浦东开发（集团）有限公司公司章程》
《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年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2021年修订）》
最近三年及一期/报告期/近三年及一期	指	2019-2021年度及2022年1-9月
最近三年及一期末	指	2019年末、2020年末、2021年末及2022年9月末
最近三年/近三年	指	2019-2021年度
最近三年末	指	2019年末、2020年末及2021年末
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- 1、**发行人全称：**上海浦东开发（集团）有限公司。
- 2、**债券全称：**上海浦东开发（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。
- 3、**注册文件：**发行人于 2023 年 1 月 5 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东开发（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〔2023〕30 号），注册规模为不超过 50 亿元。
- 4、**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。
- 5、**债券期限：**本期债券期限为 3 年。
- 6、**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 7、**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 8、**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。
- 9、**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 11、**起息日期：**本期债券的起息日为 2023 年 2 月 24 日。
- 12、**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 13、**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- 14、**付息日期：**本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。
- 15、**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 2 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：申万宏源证券有限公司。

23、信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项信用评级。

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务和补充流动资金。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

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

26、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、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：2023 年 2 月 21 日。

2、簿记建档日：2023 年 2 月 22 日。

3、发行首日：2023 年 2 月 23 日。

4、发行期限：2023 年 2 月 23 日至 2023 年 2 月 24 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕30号），本次债券注册总额不超过人民币50亿元（含50亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过10亿元（含10亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将9.12亿元用于偿还有息债务；0.88亿元用于补充流动资金。

（一）偿还有息债务

本期债券募集资金9.12亿元拟用于偿还金融机构借款，偿还借款明细如下：

单位：万元

贷款机构	债务人	借款日期	预计还款日期	借款类型	借款金额	拟使用募集资金
招商银行	浦东土控	2020-07-31	2023-03-06	保证	73,197.01	73,000.00
国家开发银行	北蔡新城镇	2017-03-28	2023-03-24	保证	98,824.00	18,209.00
合计					172,021.01	91,209.00

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和尽可能节省公司利息费用的原则，灵活安排偿还有息债务的具体事宜，偿还的计息债务不局限于以上列明的债务。且上述有息债务的预计还款日期，发行人可根据公司的实际资金安排与贷款机构协商进行调整。

上述变更事项不属于《管理办法》规定的及发行人与受托管理人签署的《债券持有人会议规则》约定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（二）补充流动资金

本期债券募集资金 0.88 亿元用于补充公司日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。

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/授权人批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人发行后调整用于偿还有息债务、补充流动资金的具体金额，或者将用于募投项目的闲置资金用于补充流动资金的，应报送公司董事会或董事会授权的有权机构/授权人审批并及时进行临时信息披露。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2022 年 9 月末公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中 9.12 亿元用于偿还有息债务（流动负债）、0.88 亿元用于补充流动资金，发行人合并财务报表的资产负债率将由发行前的 59.23%增至发行后的 59.27%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 39.03%增至发行后的 40.75%。发行人长期债务融资比例有所提高，可降低短期偿债压力，

提升发行人债务结构稳健性。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期债券募集资金中 9.12 亿元用于偿还有息债务（流动负债）、0.88 亿元用于补充流动资金，公司合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.84 增加至发行后的 1.89，速动比率将由发行前的 0.67 增加至发行后的 0.69。公司流动比率、速动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

基于上述假设，以合并报表口径计算，本期债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022年9月末 (发行前)	2022年9月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	6,288,370.76	6,297,161.76	8,791.00
非流动资产合计	3,194,437.10	3,194,437.10	-
资产总计	9,482,807.86	9,491,598.86	8,791.00
流动负债合计	3,424,635.97	3,333,426.97	-91,209.00
非流动负债合计	2,192,182.88	2,292,182.88	100,000.00
负债总计	5,616,818.85	5,625,609.85	8,791.00
所有者权益合计	3,865,989.01	3,865,989.01	-
资产负债率	59.23	59.27	0.04
流动比率（倍）	1.84	1.89	0.05
速动比率（倍）	0.67	0.69	0.02

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

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公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金的使用情况

发行人此前未发行过公司债券。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海浦东开发（集团）有限公司
法定代表人	严炯浩
注册资本	人民币95.50亿元
实缴资本	人民币95.50亿元
成立日期	2016年6月23日
统一社会信用代码	91310115MA1H7WWU95
住所	上海市浦东新区兰花路333号203室
邮政编码	201204
所属行业	房地产
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】
电话及传真号码	电话：021-68540077；传真：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、021-68540077

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

上海浦东开发（集团）有限公司（以下简称“浦开集团”）由上海市浦东新区人民政府下发的浦府[2016]78号文批准，于2016年6月23日经上海市工商行政管理局核准设立，成立时注册资本5,000万元，由上海市浦东新区国资委履行出资人义务。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、设立

发行人于2016年6月23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浦东开发（集团）有限公司，注册资本5,000万元，由上海市浦东新

区国资委履行出资人义务，以货币资金出资人民币 5,000 万元。公司经营范围：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。

2、浦东新区国资委无偿划转资产

2016 年 6 月 30 日，根据浦国资委[2016]76 号、浦国资委[2016]77 号，浦东新区国资委将持有的上海浦东土地控股（集团）有限公司 100.00%股权以及轨交集团 54.16%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司，上述股权划转基准日为 2015 年 12 月 31 日，浦东土控经审计的 2015 年度账面净资产为 1,260,981.33 万元，轨交集团经审计的 2015 年度账面净资产为 1,212,700.37 万元。2016 年 7-8 月，上述工商及国有产权变更手续已经完成。

3、增加注册资本至 805,000.00 万元

2016 年 8 月，浦东新区国资委出具“浦国资联（2016）第 92 号”《关于拨入轨交项目专项资金的通知》，向发行人拨入财力资金 5 亿元，专项用于下属子公司上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司轨道交通项目建设，并增加资本金。

2016 年 10 月，浦东新区国资委出具“浦国资联（2016）第 114 号”《关于拨入轨交项目专项资金的通知》，向发行人增加资本金 5 亿元。

2016 年 12 月，浦东新区国资委出具“浦国资联（2016）第 155 号”《关于拨入轨交项目专项资金的通知》，向发行人增加资本金 5 亿元。

2017 年 3 月，浦东新区国资委出具“浦国资联（2017）第 27 号”《关于拨入轨交项目专项资金的通知》，向发行人增加资本金 12.50 亿元；另根据浦国资联（2017）第 32 号《关于补充上海浦东开发（集团）有限公司资本金的通知》文，浦东新区国资委将 5,000.00 万元经营预算资金拨付本公司，专项用于补充本公司资本金。

2017 年 7 月，浦东新区国资委出具“浦国资联（2017）第 49 号”《关于拨入轨交项目专项资金的通知》，向发行人拨入资金 17.50 亿元，并增加发行人资本金。

2017年8月，浦东新区国资委出具“浦国资委（2017）87号”《关于将轨交项目专项资金35亿元追加注入上海浦东开发（集团）有限公司的批复》，同意将轨交项目专项资金共计35亿元追加注入发行人资本金。

2017年9月27日，浦东新区国资委出具“浦国资委（2017）139号”《关于同意上海浦东开发（集团）有限公司增加注册资本及修订公司章程的批复》，同意发行人调整公司注册资本金，由5,000万元调整至805,000万元，公司注册资本达到805,000万元。发行人于2017年11月15日取得上海市浦东新区市场监督管理局换发的《营业执照》。

4、增加注册资本至955,000.00万元

2018年4月，浦东新区国资委出具“浦国资联[2018]55号”《关于拨入轨交项目专项资金的通知》，同意向浦开集团拨入财力资金15亿元，专项用于轨交集团轨道交通项目建设，并增加浦开集团资本金，此次变更后，发行人注册资本由805,000万元增加至955,000万元。2021年5月31日，发行人就本次注册资本变更办理了工商登记。截至本募集说明书摘要签署日，发行人全部955,000万元实收资本已全部实缴到位。

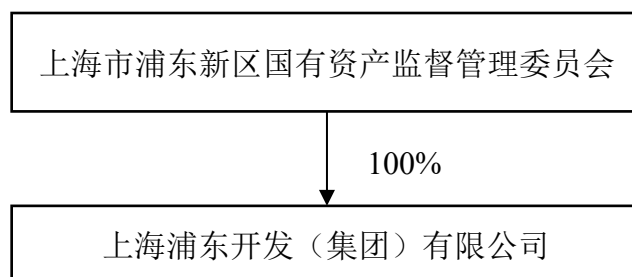
（三）重大资产重组情况

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）发行人股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



图：公司股权结构图

（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股东名册及股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	955,000.00	100.00

发行人控股股东及实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，其持有公司100.00%的股份。

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

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有 3 家全资一级子公司、2 家控股一级子公司。发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具有管控力。发行人一级子公司具体情况如下：

表：截至2022年9月末发行人合并范围内一级子公司情况

单位：%、万元

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

报告期内，存在 1 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人对上海世博经济发展有限公司持股比例为 100.00%。上海世博经济发展有限公司（以下简称“世博经济公司”）原名上海三林投资发展有限公司，2021 年 12 月 2 日更名为上海世博经济发展有限公司。2018 年，经浦东新区国资委见证，发行人子公司上海浦东土地控股（集团）有限公司与上海市浦东新区世博地区开发管理委员会（现名为中国（上海）自由贸易试验区管理委员会世博管理局，以下简称“世博管理局”）签订《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，协议约定自 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日，浦东土控将世博经济公司的日常经营运作、高管人员管理工作授权给世博管理局，同时世博经济公司章程约定公司理事会 5 人中，世博管理局委派理事长和 2 名理事，浦东土控委派 2 名理事。托管期内，浦东土控享有每年经审计后的 35%利润分配。因此，上海浦东土地控股（集团）有限公司对世博经济公司仅享有固定分红权，在财务和经营方面不具有实质控制权。2021 年，上海浦东土地控股（集团）有限公司与世博管理局继续签订了《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，委托管理期限自 2021 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日止，双方享有的权益不变。

报告期内，不存在发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

发行人重要子公司情况简介如下：

1、上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司

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，注册资本 1,374,040.92 万元，由上海浦东开发（集团）有限公司持股 78.52%，上海浦东发展（集团）有限公司持股 27.73%。轨交集团注册地址为中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 2250 号 3 幢二层 A255 室，其经营范围为：项目投资，建设、运营和管理，土地综合开发，物业管理，广告制作、代理，利用自有媒体发布各类广告，房地产开发经营，市政公用建设工程施工，投资咨询（除经纪）。

截至 2021 年末，该公司总资产 4,870,414.74 万元、总负债 2,935,525.48 万元、净资产 1,934,889.26 万元。2021 年度实现营业收入 39,209.86 万元，净利润 -12,491.33 万元，经营活动产生的现金流量净额 464,725.45 万元。2021 年，该公司净利润为负的原因主要为财务费用有一定程度提高所致。

2、上海浦东土地控股（集团）有限公司

上海浦东土地控股（集团）有限公司成立于1992年8月27日，注册资本440,000.00万元，由上海浦东开发（集团）有限公司100.00%控股。浦东土控注册地址为中国（上海）自由贸易试验区丁香路716号5幢，其经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；花卉种植；树木种植经营；礼品花卉销售；林业产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产咨询；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2021年末，该公司总资产4,569,387.27万元、总负债2,686,944.14万元、净资产1,882,443.13万元。2021年度实现营业收入405,864.73万元，净利润106,732.47万元，经营活动产生的现金流量净额247,118.78万元。

3、上海联洋集团有限公司

上海联洋集团有限公司成立于1993年11月13日，注册资本40,000.00万元，上海浦东开发（集团）有限公司50.00%控股，可以控制联洋集团的生产经营过程，因此联洋集团纳入发行人的合并报表。联洋集团注册地址为中国（上海）自由贸易试验区芳甸路300号，其经营范围为：一般项目：企业投资、国内贸易（除国家专项外）、集团内资产清理、土地成片开发和土地使用权的转让，物业管理，房地产信息咨询，停车场服务，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至2021年末，该公司总资产86,144.52万元、总负债8,130.74万元、净资产78,013.79万元。2021年度实现营业收入15,289.76万元，净利润6,596.50万元，经营活动产生的现金流量净额3,730.92万元。

4、上海兴利开发有限公司

上海兴利开发有限公司成立于1994年6月30日，注册资本85,595.60万元，由上海浦东开发（集团）有限公司100.00%控股。上海兴利注册地址为中国（上海）自由贸易试验区丁香路716号5幢一层，其经营范围为：房地产开发经营，土地

开发与经营管理，物业管理，国内商业，物资供销业（国家专营、专项商品除外），经济信息咨询，水稻、蔬菜的种植，花卉、苗木的种植、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，该公司总资产256,739.27万元、总负债177,733.65万元、净资产79,005.62万元。2021年度实现营业收入533.33万元，净利润367.50万元，经营活动产生的现金流量净额-70,482.05万元。

5、上海世纪公园管理有限公司

上海世纪公园管理有限公司成立于1997年8月26日，注册资本1,000.00万元，由上海浦东开发（集团）有限公司100.00%控股。世纪公园注册地址为浦东锦绣路1001号，其经营范围为：一般项目：物业管理，园林绿化，会务服务，花卉苗木生产销售，食品经营（仅销售预包装食品），游乐设施管理，停车场管理，垂钓服务，组织文化艺术交流活动，健身服务，体育场馆经营，舞台设计搭建，企业形象策划，公关活动策划，展览展示服务，旅游纪念品、工艺美术品及收藏品（象牙及其制品除外）、文化体育用品、日用百货、玩具、电子产品的销售，商务信息咨询，企业管理咨询，自有设备租赁，企业登记代理，各类广告的设计、制作、代理，广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至2021年末，该公司总资产6,955.67万元、总负债6,290.46万元、净资产665.21万元。2021年度实现营业收入7,936.62万元，净利润-1,011.27万元，经营活动产生的现金流量净额151.29万元。该公司净利润为负的原因主要为2021年度公园门票收入减少而养护成本有一定程度提高所致。

（二）参股公司及企业情况

截至2022年9月末，发行人重要参股公司及企业共7家，其中合营企业2家，联营企业5家，具体情况如下：

表：截至2022年9月末发行人重要参股公司及企业情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例
合营企业				
1	上海通鹏置业有限公司	1,000.00	房地产开发	50.00

序号	公司名称	注册资本	业务性质	持股比例
2	上海广皓置业有限公司	3,000.00	房地产开发	50.00
联营企业				
1	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	44,716.38	服务业	30.00
2	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	4,600.00 万美元	房地产开发	30.00
3	上海天艺文化投资发展有限公司	129,000.00	其他金融业	42.00
4	上海地产龙阳置业发展有限公司	40,000.00	房地产业	30.00
5	上海港城世纪经济发展有限公司	4,000.00	房地产业	40.00

注：发行人在上海通鹏置业有限公司和上海广皓置业有限公司持股比例为 50.00%，但表决权比例不足半数，因此未纳入合并范围。

1、上海通鹏置业有限公司

上海通鹏置业有限公司，成立于 2016 年 11 月 4 日，注册资本 1,000.00 万元整，注册地址为上海市浦东新区杨高北路 528 号，法定代表人黄志华，营业范围：房地产开发，园林绿化，收费停车场经营，企业管理咨询，市场营销策划，会务服务，货物运输代理，仓储（除危险化学品），建筑装饰材料、五金交电的销售，市政公用建设工程施工，物业管理，各类广告的设计、制作、代理、发布。

截至 2021 年末，公司总资产 106,412.06 万元、净资产 840.69 万元，2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-10.98 万元，该公司的净利润为负主要是因为该公司主要负责轨交集团相关项目管理工作，未实现营业收入且承担了较多的管理费用。

2、上海广皓置业有限公司

上海广皓置业有限公司，成立于 2016 年 11 月 16 日，注册资本 3,000.00 万元整，注册地址为浦东新区航头镇沪南公路 5469 弄 126 号，法定代表人黄志华，营业范围：房地产开发经营，市政公用建设工程施工，园林绿化，物业管理，停车场经营管理，设计、制作、代理各类广告，企业管理咨询，市场营销策划，会务服务，货运代理，仓储服务（除危险品），建筑装饰材料，五金交电的销售。

截至 2021 年末，公司总资产 250,445.95 万元、净资产 2,838.59 万元，2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-10.97 万元，该公司的净利润为负主要是在 2021 年相关项目仍在建设，未实现营业收入所致。

3、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，成立于 2003 年 4 月 11 日，注册资本 44,716.38 万元整，注册地址为上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室，法定代表人徐而进，营业范围：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。

截至 2021 年末，公司总资产 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。

4、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，成立于 1994 年 12 月 31 日，注册资本 4,600.00 万美元整，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，营业范围：在批租地块内进行商品房开发、销售、出租。

截至 2021 年末，公司总资产 53,066.51 万元、净资产 51,478.83 万元，2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 723.15 万元。该公司 2021 年末实现营业收入主要因该年度无房产销售收入结算，净利润主要来源于利息收入。

5、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，成立于 2010 年 1 月 29 日，注册资本 129,000.00 万元整，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，法定代表人傅小君，营业范围：房地产开发经营，物业管理，艺术表演场馆管理。公司主要开发经营浦东新区花木行政文化中心十号地块商办项目。

截至 2021 年末，公司总资产 324,512.17 万元、净资产 127,573.03 万元，2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-663.43 万元，该公司的净利润为负主要是公司项目正在开发未完成销售所致。

6、上海地产龙阳置业发展有限公司

上海地产龙阳置业发展有限公司成立于 2018 年 3 月 21 日，注册资本 40,000.00 万元整，注册地址为上海市浦东新区兰花路 333 号 201 室，法定代表人管韬萍，营业范围：房地产开发，物业管理，房地产营销策划，房屋建设工

程施工，市政公用建设工程施工，地基与基础建设工程专业施工，土石方建设工程专业施工，建筑装修装饰建设工程专业施工，建筑幕墙建设工程专业施工，建设工程项目管理，建设工程监理服务，建设工程造价咨询，房屋拆除建设工程专业施工（除爆破）。【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，公司总资产 1,773,534.35 万元、净资产 33,272.66 万元，2021 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-2,945.62 万元，该公司的净利润为负主要是公司项目正在开发未完成销售所致。

7、上海港城世纪经济发展有限公司

上海港城世纪经济发展有限公司成立于 2022 年 1 月 27 日，注册资本 4,000.00 万元整，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼，法定代表人唐浩，营业范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会经济咨询服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；非居住房地产租赁；货物进出口；技术进出口；广告制作；广告设计、代理；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2021 年末，公司尚未成立，故暂无财务数据。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

发行人为投资控股型，经营成果主要来自子公司，投资控股型架构对发行人偿债能力影响如下：

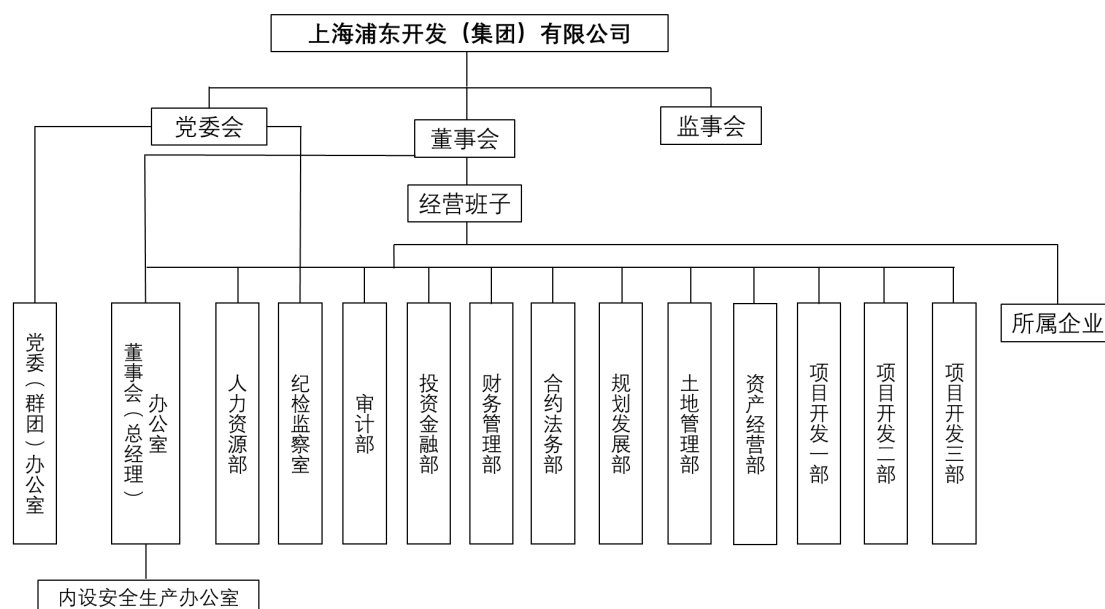
截至 2022 年 9 月末，母公司无受限资产。发行人制订集团融资管理办法，根据集团总体资金安排，充分调研子公司用款需求及项目用途，经内部有权机构决议向所属企业提供委托贷款。母公司对上海浦东土地控股（集团）有限公司、上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司等核心子公司控制力强，根据《公司法》、《国有资产法》等法律法规及公司章程，对子公司享有权利、履行义务，依法行使职权。发行人母公司未有将子公司股权进行质押的情况，也

不存在任何的股权争议情况。发行人建立全面预算管理制度，根据集团总体资金安排，制订并审议批准子公司的利润分配方案和弥补亏损方案。报告期内，实际分红情况如下：2019-2021 年，上海浦东土地控股（集团）有限公司分别分红 61,970.03 万元、100,000.00 万元和 0.00 万元；上海联洋（集团）有限公司分别分红 2,000.00 万元、2,500.00 万元和 2,500.00 万元。综上，投资控股型架构未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及其运行情况

发行人组织结构图如下：



图：发行人组织结构图

发行人按照《公司法》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，明确出资人、董事会、监事会、经营管理机构的职责范围。其中出资人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，依法享有资产收益权、参与重大决策和选择管理者等权利，公司不设股东会。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法行使下列职权：

- 1) 审议批准公司发展战略规划和经营方针；
- 2) 审议批准公司投资计划；

3) 委派非由职工代表担任的董事、监事，指定公司董事长、副董事长、监事会主席；决定有关董事、监事的报酬事项及奖惩事项；提名公司总经理；

4) 审议批准董事会报告；

5) 审议批准监事会报告；

6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

8) 决定公司增加或者减少注册资本；

9) 决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；

10) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

11) 制定和修改公司章程；

12) 决定公司累计超过公司最近一期经审计的合并净资产 30%或单笔金额超过公司最近一期经审计的合并净资产 10%的资产处置；决定为浦东新区国资系统外的企业提供担保事项；

13) 批准董事会提交的公司内部改革重组、股份制改造方案、重要子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等重大事项；

14) 决定聘任或解聘会计师事务所，必要时决定对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

15) 决定重大会计政策和会计估计变更方案；

16) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

2、董事会

公司设董事会，由五名董事组成，其中包括职工代表一名。董事由出资人委派，但董事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。外部董事的任期根据有关法律、法规、规章以及规范性文件的规定执行。

发行人董事会行使以下职权包括：

1) 向出资人报告工作；

2) 执行出资人的决定；

3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

4) 制订公司战略规划、经营方针和投资计划；

5) 决定公司投资方案、公司章程第十六条第（十二）款限额以下的资产处置；

6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7) 决定重要子公司以外的其他子公司的股权转让、合并、分立、解散和清算等事项；

8) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；

9) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；

10) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

11) 决定公司内部管理机构的设置；

12) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行检查和考核；

13) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；

14) 公司章程其他条款规定的职权；

15) 出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权。

3、监事会

发行人设监事会，由五名监事组成，其中职工监事的比例不得低于三分之一。监事由出资人委派。但监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。在监事会人数不足章程规定的情况下，由监事会主席和专职监事共同行使监事会职权。监事任期为每届三年。

发行人监事会行使以下职权包括：

1) 检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；

2) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；

3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

5) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

6) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

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

9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

4、总经理

公司设总经理一名、副总经理若干名。

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制度；

6) 拟订公司的经营计划和投资草案；

7) 拟订公司的年度财务预算、决算草案；

8) 拟订公司的利润分配草案和弥补亏损草案；

9) 拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的草案；

10) 拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的草案；

11) 决定公司以发行公司债券或者其他具有债券性质的证券以外的方式进行融资；

12) 决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员事宜；

13) 召集并主持总经理办公会议；

14) 出资人或董事会授予的其他职权。

（二）内部管理制度

发行人高度重视自身内控制度的建设，专门编制了《上海浦东开发（集团）有限公司内部控制指引》，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，内控体系建设趋于完善。

1、全面预算管理

（1）预算编制

集团公司应当建立和完善预算编制工作制度，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，在预算年度开始前完成全面预算草案的编制工作。

集团预算管理委员会应当对预算管理工作机构在综合平衡基础上提交的预算方案进行研究论证，形成全面预算草案，提交董事会（执行董事）。全面预算应当按照相关规定报上级单位审议批准。批准后，应当以文件形式下达执行。

（2）预算执行

集团全面预算一经批准下达，各预算执行单位应当认真组织实施，将预算指标层层分解，从横向和纵向落实到内部各部门、各环节和各岗位，形成全方位的预算执行责任体系。应当将年度预算细分为季度、月度预算，通过实施分期预算控制，实现年度预算目标。

集团公司应当加强资金收付业务的预算控制，对于超预算或预算外的资金支付，应当实行严格的审批制度。对于工程项目、对外投融资等重大预算项目，应当密切跟踪其实施进度和完成情况，实行严格监控。

集团全面预算管理工作机构和各预算执行单位应当建立预算执行情况分析制度。批准下达的预算应当保持稳定，不得随意调整。确需调整的预算，应当履行严格的审批程序。

（3）预算考核

集团预算管理委员会应当定期组织预算执行情况考核，确认各执行单位预算完成情况。

（4）预算预警

集团内各企业应根据自身的运营特点、结合年度考核要求，建立预算执行预警机制。通过科学选择预警指标，合理确定预警范围，及时发出预警信号。

各企业应当在每季度编制的预算执行分析报告中陈述报告期内预算偏差情况；受预算外事项、重大经营风险等因素导致的预算预警情形，应及时向集团报告。

2、“三重一大”决策制度

集团公司的重大决策、重大事项、重要人事任免及大额资金支付业务等，应当按照规定的权限和程序实行集体决策审批或者联签制度。任何个人不得单独进行决策或者擅自改变集体决策意见。

3、担保制度

（1）评估与审批

集团公司应当依法制定和完善担保业务政策及相关管理制度，明确担保的对象、范围、方式、条件、程序、担保限额和禁止担保等事项，规范调查评估、审核批准、担保执行等环节的工作流程，定期检查担保政策的执行情况及效果，切实防范担保业务风险。

集团公司应当指定相关部门负责办理担保业务，对担保申请人进行资信调查和风险评估，评估结果应出具书面报告。也可委托中介机构对担保业务进行资信调查和风险评估工作。

集团公司应当建立担保授权和审批制度，规定担保业务的授权批准方式、权限、程序、责任和相关控制措施。重大担保业务，应当报经集团董事会或类似权力机构批准。对于审批人超越权限审批的担保业务，经办人员应当拒绝办理。

集团公司应当采取合法有效的措施加强对子公司担保业务的统一监控。被担保人要求变更担保事项的，应当重新履行调查评估与审批程序。

（2）担保执行与监控

集团公司应当根据审核批准的担保业务订立担保合同，明确被担保人的权利义务和违约责任等相关内容，并要求被担保人定期提供财务报告与有关资料，及时通报担保事项的实施情况。

集团公司担保经办部门应当加强担保合同的日常管理，定期监测被担保人的经营情况、财务状况、资金使用、贷款归还等情况，确保担保合同有效履行。

集团公司应当加强对担保业务的会计系统控制，及时足额收取担保费用，建立担保事项台账。财会部门应当积极配合担保经办部门防范担保业务风险。

集团公司应当加强对反担保财产的管理，确保反担保财产安全完整。

集团公司应当在担保合同到期时，全面清查用于担保的财产、权利凭证，按照合同约定及时终止担保关系。

集团公司应当妥善保管担保合同、与担保合同相关的主合同、反担保函或反担保合同，以及抵押、质押的权利凭证和有关原始资料，切实做到担保业务档案完整无缺。

4、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。

5、信息披露制度

发行人制定了《信息披露管理制度》，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。

6、对全资及控股子公司的管理制度

建立对各子公司的管理制度，明确向子公司委派董事、监事及重要高级管理人员的选任方式和职责权限等，也可实行财务负责人委派制等。

依据集团公司的经营策略和风险管理政策，督导各子公司建立相应的经营计划、风险管理制度。

各子公司应当建立重大事项报告制度、财务负责人报告制度和审议程序，及时向集团报告重大业务事项及重大财务事项，并严格按照授权规定将重大事项报集团董事会（执行董事）审议或股东会审议。

各子公司应当及时向集团报送其董事会决议（执行董事决定）、股东会决议

等重要文件。

集团应当定期取得并分析各子公司的季度(月度)报告，包括营运报告、产销量报表、资产负债报表、损益报表、现金流量报表、向他人提供资金及提供担保的报告等。

各子公司应当建立全面预算管理制度，严格执行上级单位下达的年度全面预算，并定期上报年度预算执行情况，落实保障措施，确保完成年度全面预算。

集团应当建立对各子公司及其高级管理人员的绩效考核制度。

7、重大投融资决策制度

（1）筹资控制

集团公司应当结合年度全面预算，拟订筹资方案，并进行科学论证，重大筹资方案应当形成可行性研究报告，全面反映风险评估情况。

集团公司应当对筹资方案进行严格审批，重点关注筹资用途的可行性和相应的偿债能力。重大筹资方案，应当按照规定权限和程序实行集体决策或者联签制度。筹资方案需经上级有关部门批准的，应当履行相应的报批程序。筹资方案发生重大变更的，应当重新进行可行性研究并履行相应审批程序。

集团公司应当根据批准的筹资方案，严格按照规定权限和程序筹集资金。

集团公司应当严格按照筹资方案确定的用途使用资金。确需改变资金用途的，应当履行相应的审批程序。严禁擅自改变资金用途。

集团公司应当按照筹资方案或合同约定的本金、利率、期限、汇率及币种，准确计算应付利息，与债权人核对无误后按期支付。

集团公司应当加强筹资业务的会计系统控制。

（2）投资控制

集团公司应当制定科学的投资方案，重点关注投资项目的收益和风险，加强对投资方案的可行性研究，重点对投资目标、规模、方式、资金来源、风险与收益等作出客观评价。

集团公司应当按照规定的权限和程序对投资项目进行决策审批。重大项目按照规定权限和程序实行集体决策或者联签制度。投资方案需经上级有关管理部门批准的，应当履行相应的报批程序。投资方案发生重大变更的，应当重新进行可行性研究并履行相应审批程序。

集团公司应当根据被批准的投资方案，与被投资方签订投资合同或协议，指定专门机构或人员对投资项目进行跟踪管理。

集团公司应当加强对投资项目的会计系统控制，建立投资管理台账，妥善保管投资合同或协议、出资证明等。

集团公司应当加强投资收回和处置环节的控制，对投资收回、转让、核销等决策和审批程序作出明确规定。集团应当重视投资到期本金的回收。转让价格必要时可委托具有相应资质的专门机构进行评估。集团对于到期无法收回的投资，应当建立责任追究制度。

（3）资金运营管理

集团公司应当加强资金营运过程的管理，充分发挥全面预算在资金综合平衡中的作用，切实做好资金在采购、土地开发、工程建设、销售等各环节的综合平衡，全面提升资金营运效率。

集团公司应当定期组织召开资金调度会或资金安全检查，对资金预算执行情况综合分析，及时采取措施妥善处理，避免资金冗余和资金链断裂。

集团公司应当加强对营运资金的会计系统控制，严格规范资金的收支条件、程序和审批权限。不得账外设账，严禁收款不入账、设立“小金库”。严格银行账户开设和销户的制度管理。办理资金支付业务，应当明确支出款项的用途、金额、预算、限额、支付方式等内容，并附原始单据或相关证明，履行严格的授权审批程序。办理资金收付业务，应当遵守现金和银行存款管理的有关规定，不得由一人办理货币资金全过程业务，严禁将办理资金支付业务的相关印章和票据集中一人管理。

8、财务管理制度

（1）合同管理

集团公司应当建立合同专用章保管制度。合同经编号、审批、及法定代表人或由其授权的代理人签署后，方可加盖合同专用章。

合同生效后，集团就价款、履行地点等内容与合同对方没有约定或约定不明确的，可以协议补充；不能达成补充协议的，按照国家相关法律法规、合同有关条款或交易习惯确定。

合同管理部门应当加强合同登记管理，定期对合同进行统计、分类和归档，

详细登记合同的订立、履行和变更等情况，实行合同的全过程封闭管理。

（2）付款管理

集团公司应当加强采购付款的管理，完善付款流程，严格审查采购发票的真实性、合法性和有效性。应当重视采购付款的过程控制和跟踪管理。发现异常情况的，应当拒绝付款。

集团公司应当加强对购买、验收、付款业务的会计系统控制，详细记录供应商情况、请购申请、采购合同、商业票据、款项支付等情况。应当指定专人通过函证等方式，定期与供应商核对应付账款、应付票据、预付账款等往来款项。

（3）工程造价

集团公司应当加强工程造价管理，明确初步设计概算和施工图预算的编制方法，按照规定的权限和程序进行审核批准，确保概预算科学合理。企业可以委托具备相应资质的中介机构开展工程造价咨询工作。

集团公司应当组织工程、技术、财会等部门的相关专业人员或委托具有相应资质的中介机构对编制的概预算进行审核，工程项目概预算按照规定的权限和程序审核批准后执行。

（4）担保管理

集团公司应当依法制定和完善担保业务政策及相关管理制度，明确担保的对象、范围、方式、条件、程序、担保限额和禁止担保等事项，规范调查评估、审核批准、担保执行等环节的工作流程，定期检查担保政策的执行情况及效果，切实防范担保业务风险。

集团公司应当建立担保授权和审批制度，规定担保业务的授权批准方式、权限、程序、责任和相关控制措施。重大担保业务，应当报经集团董事会或类似权力机构批准。对于审批人超越权限审批的担保业务，经办人员应当拒绝办理。

（5）财务报表管理

集团公司应当依照法律法规和国家统一的会计准则制度的规定，及时对外提供财务报告。财务报告编制完成后，应当装订成册，加盖公章，由负责人、总会计师或分管会计工作的负责人、财会部门负责人签名并盖章。对外提供的

财务报告应当及时整理归档，并按有关规定妥善保存。

9、资金运营内控制度

（1）资金运营内控制度

公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即由预算领导小组审定年度全面预算，上报国资委审批。集团各部门、各所属企业应将年度预算作为预算期内组织、协调各项经营活动，均需按照预算执行。公司资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由财务管理部按照资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。

（2）资金管理运营模式

公司按照要求制定了《货币资金管理办法》、《资金拨付和费用报销管理办法》、《资金集中管理办法》等制度文件，严格控制公司内部资金运营与使用。

（3）短期资金调度应急预案

在资金应急调度方面，为加强集团资金统筹协调，应对突发短期资金需求，公司有以下应对措施：保证公司及下属企业保持适当的资金储备，在满足正常经营的基础上，整个集团层面要保持一定富余，确保紧急情况下有一定资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，以备不时之需；三是建立资金集中管理，加强公司与各下属企业资金运营方面的协同。

10、突发事件应急处理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人针对突发事件制定了安全生产管理办法，安全生产管理办法主要包括安全生产责任制、安全工作及应急机制、教育培训及工作预案、定期和不定期检查制度，安全事故的调查处理等。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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、业务独立性

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、人员独立性

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、监事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。发行人设有独立行政管理机构，拥有系统化的管理规章和制度。发行人与出资人在人员方面是独立的，发行人的董事没有在控股股东处兼职，委派监事不在公司领取报酬。

3、资产独立性

发行人对其所有资产拥有控制支配权，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、机构独立性

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、财务独立性

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、独立的财务会计制度；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。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董监高情况如下：

表：发行人董事、监事及高级管理人员情况

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
董事会成员				
严炯浩	党委书记、董事长	2021.10-2024.10	是	否
杨晓冬	党委副书记、董事、总经理	2022.09-2025.09	是	否
樊鸿伟	董事、副总经理、党委委员	2020.03-2023.03	是	否
江帆	职工董事	2022.06-2025.06	是	否
祝应华	外部董事	2022.07-2025.07	是	否
监事会成员				
谢根明	监事会主席	2021.09-2024.09	是	否
卢玮	监事	2021.09-2024.09	是	否
周向阳	党委副书记、纪委书记、职工监事	2021.10-2024.10	是	否
付晓平	监事	2021.09-2024.09	是	否
贾静远	职工监事	2019.05-2025.05	是	否
非董事高级管理人员				
方斌	副总经理、党委委员	2016.05 至今	是	否
孙佳颖	副总经理	2020.12 至今	是	否
严彬彬	副总经理、党委委员	2016.05 至今	是	否
史美乐	副总经理、党委委员	2022.08 至今	是	否

1、董事会成员简历

严炯浩，男，汉族，1968 年 4 月出生，学士学位，中共党员。曾任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；上海市市政工程管理局工会副主席；上海市路政局副局长；浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司党委书记、董事长。

杨晓冬，男，1975 年 2 月出生，硕士学位。曾任上海浦东发展（集团）有限公司审计室主任助理；上海浦东路桥建设股份有限公司总经理助理兼金融财务部经理、副总会计师；上海浦东发展（集团）有限公司金融财务部副总经理、计划财务部副总经理、计划财务部总经理、副总会计师；浦东新区国有资产监

督管理委员会副主任、党委委员等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、董事、总经理。

樊鸿伟，男，1969年11月出生，博士学位，高级统计师。曾任浦东新区发展计划局价格物价管理处副处长（副处级），浦东新区发展计划局办公室副主任，浦东新区发展和改革委员会办公室副主任，浦东新区发展和改革委员会建设项目管理处处长，浦东新区规划和土地管理局建筑规划管理处处长，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司副总经理、党委委员等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司董事、副总经理、党委委员。

江帆，女，1969年4月出生，学士学位，高级工程师。曾任上海市工程设计研究总院（集团）有限公司造价设计院造价专业负责人；上海市工程设计研究总院（集团）有限公司给排水设计院造价设计与项目管理负责人；上海市工程设计研究总院（集团）有限公司技术管理部科技管理、专利管理业务主管，总院审图公司总经理助理；上海市工程设计研究总院（集团）有限公司世博会研究中心和地下空间设计研究院副院长；上海市工程设计研究总院（集团）有限公司城市交通与地下空间设计研究院事业部副院长、工会主席。现任上海浦东开发（集团）有限公司职工董事、项目总监。

祝应华，男，1964年8月出生，学士学位，中共党员。曾任南汇区财政局农财科科长、农财科及财源办副主任科员、经济建设科科长、政府采购办副主任、行政与社会保障科科长；南汇区发改委党组成员、副主任、党委委员；上海南汇城乡建设开发投资总公司总经理、执行董事；上海浦东发展（集团）有限公司党委委员（期间兼任上海南汇城乡建设开发投资总公司总经理、执行董事、上海南汇发展（集团）有限公司董事长、总经理、党委副书记、党委书记）。现任上海浦东开发（集团）有限公司外部董事。

2、监事会成员简历

谢根明，男，1962年8月出生，硕士学历，中共党员。曾任南汇区老港镇党委副书记、镇长；南汇区老港镇党委书记；南汇区周浦镇党委书记；浦东新区周浦镇党委书记；浦东新区祝桥镇党委副书记、镇长；浦东新区川沙新镇党委副书记、镇长等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司监事会主席。

卢玮，女，1985年12月出生，学士学位，注册会计师、中级会计师。曾任

立信会计师事务所（特殊普通合伙）业务经理；吴通控股集团股份有限公司外派财务总监；浦东新区国资委财评处专管员等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司专职监事。

周向阳，男，1965年8月出生，硕士学历，中共党员。曾任浦东新区区委组织部（人事局）人才开发处副处长；浦东新区区委组织部（人事局）人才开发处处长；浦东新区区委组织部人才开发处处长；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、纪委书记等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、职工监事。

付晓平，男，1984年3月出生，硕士学位，注册会计师，PMP项目管理师，中共党员。曾任上海宝钢商贸有限公司西北区域客户经理；上海宝钢商贸有限公司非常规油气项目负责人；上海宝钢国际经济贸易有限公司投资业务高级经理；上海浦东发展（集团）有限公司专职监事；上海浦东建设股份有限公司监事等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司专职监事。

贾静远，女，1984年7月出生，硕士学位，中共党员。曾任东方昆仑（上海）律师事务所律师；上海美莱投资管理有限公司董秘办资本运营主管；上海市泾锐律师事务所律师；上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司党政办经理助理；上海浦东开发（集团）有限公司总经理（董事会）办公室业务经理等职务。现任上海浦东开发（集团）有限公司职工监事、合约法务部业务经理。

3、高级管理人员简历

方斌，男，1964年7月出生，硕士学位，高级会计师。曾任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。现任上海浦东开发（集团）有限公司副总经理、党委委员。

孙佳颖，女，1981年4月生，硕士学位。曾任上海金桥出口加工区开发股份有限公司工业及配套建筑部营销主管、预算主管、统计主管、经理助理；上海新金桥广场实业有限公司总经理助理（主持工作）、副总经理（主持工作；上

海金桥出口加工区开发股份有限公司住宅建筑运营部副总经理（主持工作）、建筑运营部总经理、住宅商业部总经理。现任上海浦东开发（集团）有限公司副总经理。

严彬彬，男，1967年3月出生，硕士学位。曾任大冶钢厂工民建科科长；大冶钢厂设计研究所土建设计室主任；冶钢集团公司防汛办公室主任、工程部部长、人力资源部部长；上海美联钢构有限公司厂长、制造总监、总裁助理；上海延华科技智能有限公司总裁助理；上海化工区中法水务发展有限公司项目管理部项目经理；中国建筑股份有限公司上海分公司项目管理部与质量安全部经理、综合管理部经理、总经理助理；上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司副总经理。现任上海浦东开发（集团）有限公司副总经理、党委委员。

史美乐，男，1983年10月出生，硕士学位。曾任上海金桥（集团）有限公司招商部招商主管、招商管理中心总经理助理、招商管理中心副总经理（其间：挂职任贵州新蒲经济开发区管理委员会副主任）；上海市浦东新区行政服务中心副主任；上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司规划发展部副总经理；上海浦东开发（集团）有限公司规划发展部副总经理、资产经营部副总经理、投资金融部副总经理、投资金融部总经理。现任上海浦东开发（集团）有限公司副总经理、党委委员。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人经营范围包括：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】

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业收入情况

单位：万元、%

业务板块		2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入		37,756.39	74.52	427,051.16	92.06	216,217.95	88.16	137,532.66	77.77
房产销售		7,764.73	15.33	304,782.96	65.70	167,006.19	68.09	34,902.97	19.74
其中：动迁用房销售		7,764.73	15.33	62,872.15	13.55	-	-	34,902.97	19.74
普通房产销售		-	-	241,910.81	52.15	167,006.19	68.09	-	-
经营性物业		25,339.37	50.01	36,164.83	7.80	31,357.39	12.79	36,015.07	20.36
公园管理		696.23	1.37	2,659.22	0.57	3,778.97	1.54	4,189.17	2.37
场站商铺出租		2,181.43	4.31	2,939.97	0.63	3,017.13	1.23	2,701.17	1.53
土地开发		7.16	0.01	64,945.59	14.00	921.79	0.38	50,795.80	28.72
其他 板块	商品销售	-	-	0.09	0.00	688.57	0.28	0.47	0.00
	代建项目	350.86	0.69	5,602.29	1.21	603.01	0.25	495.09	0.28
	管理费	63.82	0.13	878.07	0.19	569.74	0.23	657.77	0.37
	其他	1,352.79	2.67	9,078.16	1.96	8,275.15	3.37	7,775.15	4.40
其他业务收入		12,910.33	25.48	36,828.88	7.94	29,044.22	11.84	39,319.22	22.23
合计		50,666.72	100.00	463,880.04	100.00	245,262.17	100.00	176,851.88	100.00

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 176,851.88 万元、245,262.17 万元、463,880.04 万元和 50,666.72 万元，发行人主营业务收入呈现增长趋势。2020 年，发行人营业收入较 2019 年增加 68,410.29 万元，增幅为 38.68%；2021 年，发行人营业收入较 2020 年增加 218,617.87 万元，增幅为 89.14%，报告期内营业收入大幅增长主要系因为花木-三八河商品住宅等项目收入结转。

近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 34,902.96 万元、167,006.19 万元、304,782.96 万元和 7,764.73 万元，分别占营业收入的 19.74%、68.09%、65.70%和 15.33%。2020 年，发行人房产销售收入较 2019 年增加 132,103.23 万元，增幅为 378.49%，主要系花木-三八河商品住宅项目销售收入结转所致。2021 年，发行人房产销售收入较 2020 年增加 137,776.77 万元，增幅为 82.50%，主要系花木-三八河商品住宅项目销售收入和周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目销售收入结转所致。

近三年及一期，发行人经营性物业板块业务收入分别为 36,015.07 万元、31,357.39 万元、36,164.83 万元和 25,339.37 万元，占营业收入的比重分别为

20.36%、12.79%、7.80%和 50.01%，经营性物业收入主要为发行人子公司名下商业地产出租所得租金及物业管理费收入。

近三年及一期，发行人公园管理收入分别为 4,189.17 万元、3,778.97 万元、2,659.22 万元和 696.23 万元，占营业收入的比重分别为 2.37%、1.54%、0.57% 和 1.37%。公园管理收入主要为发行人子公司上海世纪公园管理公司门票餐饮等收入。

近三年及一期，发行人场站商铺出租收入分别为 2,701.17 万元、3,017.13 万元、2,939.97 万元和 2,181.43 万元，占营业收入的比重分别为 1.53%、1.23%、0.63%和 4.31%。发行人的场站商铺出租收入主要来自子公司轨交集团，报告期内轨交集团旗下的场站商铺的数量以及租金维持稳定。

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 7.16 万元，占营业收入的比重分别为 28.72%、0.38%、14.00% 和 0.01%。2020 年，发行人土地开发收入较 2019 年减少 49,874.01 万元，降幅为 98.19%，主要系因为 2020 年未发生新的地块转让；2021 年，发行人土地开发收入较 2020 年增加 64,023.80 万元，增幅为 6,945.60%，主要系金桥-张江 B-2、B-13-4 土地、庙东 02 地块出让收入确认所致。

近三年及一期，发行人其他板块收入共计分别为 8,928.48 万元、10,136.47 万元、15,558.52 万元和 1,767.47 万元，占营业收入的比重分别为 5.05%、4.13%、3.36%和 3.49%。发行人的其他板块收入主要是商品销售收入、代建项目收入、管理费和其他等收入。

2、营业成本情况

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业成本情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	27,862.25	94.68	322,085.59	95.92	135,209.26	98.92	72,406.71	97.95
房产销售	4,951.91	16.83	208,972.63	62.23	101,589.37	74.32	6,157.22	8.33
其中：动迁用房销售	4,951.91	16.83	62,325.20	18.56	-	-	6,157.22	8.33
普通房产销售	-	-	146,647.43	43.67	101,589.37	74.32	-	-

业务板块		2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性物业		15,424.03	52.41	24,116.28	7.18	19,143.00	14.01	22,340.66	30.22
公园管理		3,047.75	10.36	4,185.99	1.25	5,168.68	3.78	5,414.60	7.32
场站商铺出租		579.42	1.97	742.66	0.22	734.10	0.54	774.79	1.05
土地开发		-	-	59,063.98	17.59	-	-	30,089.75	40.71
其他 板块	商品销售	-	-	-	-	456.67	0.33	37.12	0.05
	代建项目	20.87	0.07	16,072.33	4.79	58.78	0.04	63.87	0.09
	管理费	55.44	0.19	40.26	0.01	10.23	0.01	18.77	0.03
	其他	3,782.83	12.85	8,891.45	2.65	8,048.43	5.89	7,509.93	10.16
其他业务成本		1,565.43	5.32	13,716.42	4.08	1,473.67	1.08	1,514.09	2.05
合计		29,427.68	100.00	335,802.00	100.00	136,682.93	100.00	73,920.80	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 73,920.80 万元、136,682.93 万元、335,802.00 万元和 29,427.68 万元，与营业收入保持同步增长趋势。

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 4,951.91 万元，占营业成本的比重分别为 8.33%、74.32%、62.23%和 16.83%。2019 年，发行人房产销售成本主要系存量动迁房销售所产生成本。2020 年，发行人房产销售成本主要系花木-三八河商品住宅项目销售所产生的成本。2021 年，发行人房产销售成本主要系花木-三八河商品住宅项目和周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目所产生的成本。

近三年及一期，发行人经营性物业成本分别为 22,340.66 万元、19,143.00 万元、24,116.28 万元和 15,424.03 万元，占营业成本的比重分别为 30.22%、14.01%、7.18%和 52.41%，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。

近三年及一期，发行人公园管理的成本分别为 5,414.60 万元、5,168.68 万元、4,185.99 万元和 3,047.75 万元，占营业成本的比重分别为 7.32%、3.78%、1.25%和 10.36%。

近三年及一期，发行人场站商铺出租的成本分别为 774.79 万元、734.10 万元、742.66 万元和 579.42 万元，占营业成本的比重分别为 1.05%、0.54%、0.22%和 1.97%。

近三年及一期，发行人土地开发的成本分别为 30,089.75 万元、0.00 万元、

59,063.98 万元和 0.00 万元，占营业成本的比重分别为 40.71%、0.00%、17.59% 和 0.00%。

近三年及一期，发行人其他板块成本共计分别为 7,629.69 万元、8,574.11 万元、25,004.04 万元和 3,859.14 万元，占营业成本的比重分别为 10.33%、6.27%、7.45%和 13.11%。

3、营业毛利润情况

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块		2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务		9,894.14	46.58	104,965.58	81.95	81,008.68	74.61	65,125.95	63.27
房产销售		2,812.82	13.24	95,810.33	74.81	65,416.82	60.25	28,745.74	27.93
其中：动迁用房销售		2,812.82	13.24	546.95	0.43	-	-	28,745.74	27.93
普通房产销售		-	-	95,263.38	74.38	65,416.82	60.25	-	-
经营性物业		9,915.34	46.68	12,048.55	9.41	12,214.39	11.25	13,674.41	13.29
公园管理		-2,351.52	-11.07	-1,526.78	-1.19	-1,389.71	-1.28	-1,225.43	-1.19
场站商铺出租		1,602.01	7.54	2,197.31	1.72	2,283.03	2.10	1,926.38	1.87
土地开发		7.16	0.03	5,881.61	4.59	921.79	0.85	20,706.06	20.12
其他 板块	商品销售	-	-	0.09	0.00	231.90	0.21	-36.65	-0.04
	代建项目	329.99	1.55	-10,470.04	-8.17	544.23	0.50	431.21	0.42
	管理费	8.38	0.04	837.81	0.65	559.51	0.52	639.00	0.62
	其他	-2,430.04	-11.44	186.71	0.15	226.72	0.21	265.23	0.26
其他业务		11,344.90	53.42	23,112.46	18.05	27,570.55	25.39	37,805.13	36.73
合计		21,239.04	100.00	128,078.04	100.00	108,579.25	100.00	102,931.08	100.00

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 102,931.08 万元、108,579.25 万元、128,078.04 万元和 21,239.04 万元。

近三年及一期，发行人房产销售板块毛利润分别为 28,745.74 万元、65,416.82 万元、95,810.33 万元和 2,812.82 万元，占当期主营业务毛利总额的比例分别为 27.93%、60.25%、74.81%和 13.24%。

近三年及一期，发行人经营性物业板块毛利润分别为 13,674.41 万元、

12,214.39 万元、12,048.55 万元和 9,915.34 万元，占当期毛利总额的比例分别为 13.29%、11.25%、9.41%和 46.68%。

近三年及一期，发行人公园管理板块毛利润分别为-1,225.43 万元、-1,389.71 万元、-1,526.78 万元和-2,351.52 万元，占当期毛利总额的比例分别为-1.19%、-1.28%、-1.19%和-11.07%。近三年及一期，发行人公园管理毛利均为负数，持续亏损的主要原因为人员成本及绿化养护成本支出大于公园获得的运营收入，为控制亏损公园管理板块近年来已持续压降相关运营成本。

近三年及一期，发行人场站商铺出租板块毛利润分别为 1,926.38 万元、2,283.03 万元、2,197.31 万元和 1,602.01 万元，占当期毛利总额的比例分别为 1.87%、2.10%、1.72%和 7.54%。

近三年及一期，发行人土地开发业务毛利润分别为 20,706.06 万元、921.79 万元、5,881.61 万元和 7.16 万元，占当期毛利总额的比例分别为 20.12%、0.85%、4.59%和 0.03%。

近三年及一期，发行人其他板块毛利润共计分别为 1,298.79 万元、1,562.36 万元、-9,445.43 万元和-2,091.67 万元，占当期毛利总额的比例分别为 1.26%、1.44%、-7.37%、-9.85%。2021 年，发行人代建项目毛利为-10,470.04 万元，主要因该年对部分项目成本进行了一次性确认所致。

4、营业毛利率情况

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人最近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
主营业务	26.21	24.58	37.47	47.35
房产销售	36.23	31.44	39.17	82.36
其中：动迁用房销售	36.23	0.87	-	82.36
普通房产销售	-	39.38	39.17	-
经营性物业	39.13	33.32	38.95	37.97
公园管理	-337.75	-57.41	-36.77	-29.25
场站商铺出租	73.44	74.74	75.67	71.32
土地开发	100.00	9.06	100.00	40.76

业务板块		2022 年 1-9 月	2021 年	2020 年	2019 年
其他板块	商品销售	-	100.00	33.68	-7,764.38
	代建项目	94.05	-186.89	90.25	87.10
	管理费	13.13	95.41	98.20	97.15
	其他	-179.63	2.06	2.74	3.41
其他业务		87.87	62.76	94.93	96.15
合计		41.92	27.61	44.27	58.20

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 58.20%、44.27%、27.61%和 41.92%。

近三年及一期，发行人房产销售的毛利率分别为 82.36%、39.17%、31.44%和 36.23%，发行人的房产销售业务毛利率一直保持高位。2019 年发行人房产销售收入主要来自于收购二手房用作动迁房，由于收购时间较早，考虑到销售时当地房产市场行情上涨较多，该模式下房产销售毛利率较高。

近三年及一期，发行人经营性物业板块的毛利率分别 37.97%、38.95%、33.32%和 39.13%，近三年及一期房屋租赁业务的毛利率较高，由于租金保持稳定增长，发行人经营性物业的毛利率保持在较高水平。

近三年及一期，发行人公园管理的毛利率分别为-29.25%、-36.77%、-57.41%和-337.75%。2022 年前三季度，公园管理毛利率较低，系因受疫情影响，养护业务尚未与委托方核算业务量。

近三年及一期，发行人场站商铺出租板块的毛利率分别为 71.32%、75.67%、74.74%和 73.44%，总体毛利率较高。

近三年及一期，发行人土地开发板块的毛利率分别为 40.76%、100.00%、9.06%和 100.00%，发行人土地成本较低，整体业务的毛利率较高。发行人土地收入不同年份间毛利率波动较大，主要系因不动地块获取时间、获取成本等因素差异较大所致。

（三）主要业务板块

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、公园管理及其他等业务板块组成。

1、房产销售板块

（1）房产销售板块的经营情况

从业务模式上，目前公司房产销售业务模式主要分为动迁用房（保障性住房）开发模式和普通房产开发模式。近三年及一期，发行人房产销售业务实现收入分别为 34,902.97 万元、167,006.19 万元、304,782.96 万元和 7,764.73 万元。

近三年及一期，发行人房地产板块销售收入中，普通房产商品房销售收入和动迁用房（保障性住房）销售收入能够有效区分，不存在同一项目中既存在商品房销售收入又存在动迁用房（保障性住房）销售收入的情况。

2021 年度，发行人实现房产销售收入 304,782.96 万元，其中普通房产销售收入 241,910.81 万元，主要为花木-三八河商品住宅项目销售收入；动迁用房（保障性住房）销售收入 62,872.15 万元，主要系周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目销售收入。

表：发行人近三年及一期房产销售业务收入、成本情况

单位：万元

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
动迁用房（保障性住房）销售	7,764.73	4,951.91	62,872.15	62,325.20	-	-	34,902.97	6,157.22
普通房产销售	-	-	241,910.81	146,647.43	167,006.19	101,589.37	-	-
合计	7,764.73	4,951.91	304,782.96	208,972.63	167,006.19	101,589.37	34,902.97	6,157.22

表：发行人近三年及一期房产销售业务毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
动迁用房（保障性住房）销售	2,812.82	36.23	546.95	0.87	-	-	28,745.74	82.36
普通房产销售	-	-	95,263.38	39.38	65,416.82	39.17	-	-
合计	2,812.82	36.23	95,810.33	31.44	65,416.82	39.17	28,745.74	82.36

近三年及一期，发行人房产销售业务的毛利润分别为 28,745.74 万元、65,416.82 万元、95,810.33 万元和 2,812.82 万元，总体的毛利率分别为 82.36%、39.17%、31.44%和 36.23%。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。

（2）房地产开发资质及业务情况

发行人房产销售业务主要有两种形成方式，一是因开发地块动拆迁需求储备动迁用房而形成的保障性住房项目，二是发行人在自营土地开发完成后，在此基础上根据相关规划深度开发而形成的商业及住宅房地产项目。

发行人的房产销售业务主要由旗下上海浦东土地控股（集团）有限公司（以下简称“浦东土控”）、上海东旭置业有限公司（以下简称“东旭置业”）和上海北蔡新城镇开发有限公司（以下简称“北蔡新城镇”）开展，相关开发主体均已经取得房地产开发资质。

发行人房产销售业务资质以及近三年业务开展情况具体情况如下：

表：发行人房产销售业务资质情况以及近三年业务开展情况

单位：亿元、万平方米

经营主体	开发资质	经营模式	近三年开发完成投资	近三年开工面积	近三年竣工面积	近三年销售面积 (按实际销售时间)	近三年销售收入 (按收入结转)
浦东土控	二级资质	自主开发	17.26	32.74	9.10	14.85	44.38
东旭置业	暂定资质	自主开发	13.09	29.25	7.05	7.05	6.29
北蔡新城镇	暂定资质	自主开发	47.18	15.19	0.00	0.00	0.00

① 浦东土控

浦东土控取得“沪房管开第 02246 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发。最近三年，浦东土控房产销售业务板块共完成投资 17.26 亿元，共计开工面积 32.74 万平方米，竣工面积 9.10 万平方米，销售收入 44.38 亿元，销售收入主要为花木-三八河商品住宅项目等项目的销售收入结转。

② 东旭置业

东旭置业取得“沪房管（浦东）第 00880 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发，主要承担发行人动迁安置房の開発任务。最近三年，东旭置业房产销售业务板块共完成投资 13.09 亿元，共计开工面积 29.25 万平方米，竣工面积 7.05 万平方米，销售收入 6.29 亿元，销售收入主要为周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目销售收入结转。

② 北蔡新城镇

北蔡新城镇取得“沪房管（浦东）第 0001673 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发，最近三年，北蔡新城镇房地产业务板块共完成投资 47.18 亿元，开工面积 15.19 万平方米，主要为北蔡 9C-8 动迁安置房项目。

另外，上海兴利开发有限公司（以下简称“上海兴利”）为发行人旗下开发租赁住房的主体，已取得“沪房管（浦东）第 0001651 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发。目前，上海兴利项目均为租赁房项目，项目不对外出售。项目证照办理情况：周浦东站 10-01/10-05 地块租赁房项目四证齐全，下盐路租赁房项目四证齐全，芳华路租赁房项目四证齐全。

（3）业务合规性情况

发行人及集团内部浦东土控、上海兴利、东旭置业和北蔡新城镇等开发主体均已取得房地产开发资质，从事该业务合法合规，证照齐全。

发行人对自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日期间，公司及报告期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：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

①报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；

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

③因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

（4）业务模式

1) 动迁用房（保障性住房）的业务模式

发行人动迁用房（保障性住房）的业务模式主要有以下两种：

①公司主动收购动拆迁房后，除用于自营土地动拆迁安置以外，剩余的房产用于销售。为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；如有少数剩余或随着动迁居民需求的变化和动迁政策的变化已购买的房产不适宜作为动迁房的标准，发行人将按照指导价对外转让销售，形成房产销售收入并结转房产销售成本。

②按照政府核准建设的动迁用房，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，公司与住建委指定的用房单位签订定向供

应协议，用房单位按协议约定的付款方式支付购房款，公司确认销售收入并结转成本。工程款支付按照建设进度向项目施工方进行结算。

发行人开展动迁用房（保障性住房）业务符合国家政策要求，且具备相关业务开发资质，所建设项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议，不存在违反国发[2014]43 号文、财预[2012]463 号文等国家相关政策的情况。

A、已竣工动迁用房项目

表：截至 2022 年 9 月末主要已竣工动迁用房项目情况表

单位：亿元

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	所在地	已投 情况	已销售 总额	销售 进度	回款情况	后续销售安排	资金回笼计划
东旭置业	周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目	动迁安置房	浦东新区周浦镇	7.64	7.45	100%	2.60	已完成销售	根据政府资金支付进度回笼资金
北蔡新城镇	北蔡南新地区 9C-8 地块征收安置房	征收安置房	浦东新区北蔡镇	9.77	-	-	-	-	-
总计				17.41	7.45		2.60		

周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目

周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目位于上海市浦东新区周浦镇 08 单元 03-09 地块，东至周东路、南至祝家港路、西至韵波路、北至江康公寓。项目用地面积 39,178.93 平方米，规划容积率 1.80，总建筑面积 97,882.40 平方米，其中地上建筑面积 72,559.59 平方米，地下建筑面积 25,322.81 平方米。主要建设内容包括：高层住宅楼 8 栋，配套商业 3 栋，街坊站 2 座。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 9 月末，该项目已竣工，销售进度 100.00%，已销售总额 7.45 亿元。

北蔡南新地区 9C-8 地块征收安置房项目

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。

B、在建动迁用房项目**表：截至 2022 年 9 月末主要在建动迁用房项目情况表**

单位：亿元

项目主体/业主方	项目名称	项目类别	所在地	项目建设期	总投资金额	已投资规模	未来三年投资支出	项目进度	资金来源
东旭置业	大团镇 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房	动迁安置房	浦东新区大团镇	2019-2022	4.83	2.79	2.04	在建	自筹:贷款(2:8)
东旭置业	宣桥 01-03 地块保障房项目	动迁安置房	浦东新区宣桥镇	2020-2023	10.95	5.28	5.67	在建	自筹:贷款(2:8)
东旭置业	新场 02-01 地块保障房项目	动迁安置房	浦东新区新场镇	2021-2023	6.28	2.05	4.23	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2021-2024	4.97	2.43	2.54	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2021-2024	13.97	6.87	7.10	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	新场 02-05 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区新场镇	2022-2025	8.89	2.66	6.23	在建	自筹:贷款(2:8)
总计					49.89	22.08	27.81		

大团镇 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房项目

大团镇 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房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 24,464.80 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。

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 59,287.30 平方米，总建筑面积 135,539.68 平方米，其中地下面积 33,143.00 平方米。项目由住宅、公建配套、商业配套三部分组成。

新场 02-01 地块保障房项目

新场 02-01 地块保障房项目位于新场镇 16 号线核心区 PDS2-0101 单元 02-01 地块，东至聚福桥路、南至 02-02 地块、西至庆元桥路、北至坤珍路。项目

用地面积 23,289.00 平方米（以实测为准）。项目建设内容为新建住宅及配套设施，总建筑面积 61,572.79 平方米，其中地上建筑面积 47,986.34 平方米，地下建筑面积 13,586.45 平方米。

北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目

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 13,983.00 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 38,402.00 平方米，其中地上建筑面积约 29,005.00 平方米，地下建筑面积约 9,397.00 平方米。

北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房项目

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 39,459.00 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 103,886.00 平方米，其中地上建筑面积 81,886.00 平方米，地下建筑面积 22,000.00 平方米。

该项目已获得批文情况如下：建设用地规划许可证：沪浦规地三（2021）EA310360202100105；建设工程规划许可证：沪浦规建三（2021）FA310360202100160；施工许可证：21EXPD0010D01。

新场 02-05 地块安置房项目

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 33,950.00 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 90,977.93 平方米，其中地上建筑面积 70,099.41 平方米，地下建筑面积 20,878.52 平方米。

C、拟建动迁用房项目

表：截至 2022 年 9 月末主要拟建动迁用房项目情况表

单位：亿元

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况
浦东地产	北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房项目	动迁安置房	2022-2025	9.72	0.03	9.69	20%	未到位

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况
总计				9.72	0.03	9.69		

北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房项目

北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房项目位于北蔡镇，基地东至莲荣路、南至五星路、西至鹏清路、北至陈春东路。项目用地面积 27,348.00 平方米（以实测为准）。项目建设内容为动迁安置房，建筑面积 73,592.00 平方米，其中地上建筑面积 56,747.00 平方米（计容建筑面积约 54,696.00 平方米），地下建筑面积 16,845.00 平方米。

2) 普通房产的销售模式

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。发行人自行开发的住宅房地产项目在建设期间计入存货，住宅项目在房屋交付时计入开发成本并结转收入。工程款支付按照建设进度向项目施工方进行结算。

A、普通房产销售已完工项目

表：截至 2022 年 9 月末主要已完工住宅类房产项目情况表

单位：亿元、%

项目主体	项目名称	项目类别	所在地	已投情况	已销售总额	销售进度	回款情况	后续销售安排	资金回笼计划
浦东土控	花木-三八河商品住宅项目	商品房	浦东新区	13.96	43.25	100.00	43.25	已完成销售	已回笼资金
总计				13.96	43.25		43.25		

花木-三八河商品住宅项目

花木-三八河商品住宅项目，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 87,036.00 平方米，容积率 0.50，总建筑面积为 99,784.00 平方米，其中地上建筑面积为 44,606.00 平方米（包含 40 栋共计 141 套类独栋商品住宅、会所 1 栋和其它配套用房）。

该项目的实际投资额大于预期总投资，是因为三八河地块为整体受让获得，故没有针对地块上的商品住宅项目做单独的土地成本预计投资，而在实际建造过程中涉及到一些余量的土地动迁成本发生，计入已完成投资，所以实际投资

大于预计总投资。该项目于 2016 年 10 月完成绿化和室外总体施工，可售面积 4.15 万平方米，截至 2022 年 9 月末，三八河项目已实现销售收入 43.25 亿元，并回笼资金 43.25 亿元，已完成销售。

B、普通房产销售在建项目

表：截至 2022 年 9 月末主要在建普通房产项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	所在地	计划建设期	总投资 金额	未来三年 投资支出	截至 2022 年 9 月末已 投金额	计划可售 /建筑面 积	资金来源
浦东土控	金桥通四住宅地块项目	商品房	浦东新区	2019-2022	24.99	2.60	15.89	10.86	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅项目（江南里项目）	商品房	浦东新区	2020-2023	16.10	10.00	6.10	6.62	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	张家浜楔形地块绿地 C1E-06 地块商住项目	商品房及商业综合体	浦东新区	2020-2024	13.21	7.74	1.38	3.96	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	张家浜楔形地块绿地 C1E-01 地块商住项目	商品房及商业综合体	浦东新区	2021-2025	46.42	25.40	1.87	10.70	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅项目	商品房	浦东新区	2021-2024	40.90	24.52	1.67	8.43	自筹:贷款 (3:7)
北蔡新城 镇	北蔡艾南城 中村 1A- 2/1-3 地块住宅项目	商品房	浦东新区	2021-2023	62.80	21.76	41.04	7.10	自筹:贷款 (3:7)
上海顶科 经济发展 有限公司	临港 H07-08、I05-04 地块项目	商品房	浦东新区	2022-2024	28.20	14.79	13.41	9.90	自筹:贷款 (3:7)
总计					232.62	106.81	81.36		

金桥通四住宅地块项目

金桥通四住宅地块项目位于金桥开发区北区，为金桥产业核心区，分为通用 IV09-02 地块和 11-01 地块两部分，计划总用地面积 5.54 万平方米，总计容建筑面积 11.07 万平方米，项目概算总投资 24.99 亿元。该项目紧邻地铁 12 号线申江路站，周边公共交通线路密集，交通条件优越。项目资金全部由公司自筹，

公司商业房地产项目用地均为公司自有土地，具有一定的成本优势，且项目区位条件较好，可为后续盈利提供保障。截至 2022 年 9 月末，该项目已投入开发成本 15.89 亿元，该项目计划于 2022 年竣工。

张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅项目

张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅项目（又称“江南里项目”）。江南里项目位于浦东张江镇核心区域，东至东郊宾馆，南至龙东大道，西至 A2-23 绿地，北至张家浜，内环线和中环之间，项目总计容建筑面积 6.86 万平方米，总投资 16.10 亿元。

张家浜楔形块绿地 C1E-06 地块商住项目

张家浜楔形块绿地 C1E-06 地块商住项目，项目位于张家浜楔形绿地 C1e-06 地块，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 19,798.00 平方米，总建筑面积 75,576.00 平方米，其中地上建筑面积 39,596.00 平方米，地下建筑面积 35,980.00 平方米。项目总计容建筑面积 3.96 万平方米，总投资 13.21 亿元。

张家浜楔形块绿地 C1E-01 地块商住项目

张家浜楔形块绿地 C1E-01 地块商住项目，项目位于张家浜楔形绿地 C1e-01 地块，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 53,508.00 平方米，总建筑面积 208396 平方米，其中地上建筑面积 107,016.00 平方米，地下建筑面积 101,380.00 平方米，其中，住宅占比不超过 65.00%，商业占比不小于 35.00%。项目总计容建筑面积 10.70 万平方米，总投资 46.42 亿元。

团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅项目

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 40.90 亿元。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 25,233.00 平方米，总建筑面积 71,105.00 平方米，其中地上建筑面积 25,233.00 平方米，地下建筑面积 45,872.00 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）。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 62,322.00 平方米，总建筑面积 179,722.00 平方米，其中地上建筑面积 62,322.00 平方米，地下建筑面积 117,400.00 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）。

北蔡艾南城中村 1A-2/1-3 地块住宅项目

北蔡艾南城中村 1A-2/1-3 地块住宅项目，项目位于北蔡艾南城中村 1A-2/1-3 地块，项目总投资 62.80 亿元，建设项目性质为普通商品房，地块总用地面积 70,240.80 平方米，总计容面积 88,816.06 平方米。总建筑面积 173,741.71 平方米，地上建筑面积 95,703.26 平方米，地下建筑面积 78,038.45 平方米。

发行人未来三年的房产销售主要集中在金桥通四住宅地块项目、张家浜楔形绿地住宅项目，在满足动拆迁户的安置需求外，部分自营土地用作普通房产销售，形成发行人稳定的经营性现金流入。

临港 H07-08、I05-04 地块项目

临港 H07-08、I05-04 地块项目，项目位于浦东新区南汇新城镇，东至国海路，南至美人蕉路北侧绿化带，西至橙和港东侧绿化带，北至夏涟河南侧绿化带。H07-08 地块规划用地面积 13,651.00 平方米，总建筑面积 46,480.00 平方米，地上建筑面积 31,151.00 平方米。I05-04 地块规划用地面积 29,096.00 平方米，总建筑面积 100,400.00 平方米，地上建筑面积 66,801.00 平方米。

C、普通房产销售拟建项目

表：截至 2022 年 9 月末主要拟建普通房产项目情况表

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况	贷款比例
浦东土控	碧云绿地 c2c-04 住宅地块项目	商品房	2022-2025	43.20	18.45	24.75	-	-	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2d-01 住宅地块项目	商品房	2022-2025	21.80	9.29	12.51	-	-	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2a-04 混合地块项目	住宅办公及租赁住房混合地块	2022-2025	49.35	20.83	28.52	-	-	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2b-01 混合地块项目	住宅及办公混合地块	2022-2025	50.41	21.09	29.32	-	-	自筹:贷款 (3:7)

项目主体	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况	贷款比例
总计				164.76	69.66	95.10			

碧云绿地 c2c-04 和 c2c-01 住宅地块项目

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 41,228 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 23,590 平方米，容积率 2.2，用地性质 Rr3。

碧云绿地 c2a-04 混合地块项目

碧云绿地 c2a-04 混合地块项目位于金桥镇足球场周边，北至 C2a-03 绿地、南至规划路、西至 C2a-02 绿地，东至金豫路，占地面积 45,930.00 平方米，总建筑面积 180,985.00 平方米，其中地上建筑面积 114,825.00 平方米，地下建筑面积 66,160.00 平方米，总投资额 49.35 亿元。

碧云绿地 c2b-01 混合地块项目

碧云绿地 c2b-01 混合地块项目位于金桥镇足球场周边，北至规划路、南至金葵路、西至 C2b-02 绿地，东至金豫路，占地面积 50,418.00 平方米，总建筑面积 183,271.00 平方米，其中地上建筑面积 110,919.00 平方米，地下建筑面积 72,352.00 平方米，总投资额 50.41 亿元。

(5) 土地储备情况

发行人主要从事土地前期开发等经营活动。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。

公司土地主要为自营土地，计入会计科目“存货”。公司自营土地主要有铁路车站西地块、花木—三八河地块、金张地块等 3 块自营地块，合计土地证面积 846.60 万平方米，均为出让方式取得土地。截至 2022 年 9 月末，公司已足额缴纳土地出让款，均已取得国有土地使用权证。主要的自营土地资产为：

表：截至 2022 年 9 月发行人主要自营土地资产明细

单位：万平方米、万元

地块名称	土地面积	取得时间	土地出让金总额	已缴土地出让金	用地规划/拟建项目类别
张江乡、金桥乡、张桥乡	520.00	1993.12.18	40,000.00	40,000.00	绿地、文化体育、综合用地
浦东新区洋泾乡	200.00	1993.03.09	52,000.00	52,000.00	住宅、办公、商业综合用地
浦东新区花木乡	305.60	1993.11.23	51,040.00	51,040.00	公园、居住等综合用地
花木乡	21.00	1994.05.24	3,056.00	3,056.00	综合用地
浦东新区东沟镇张桥镇周桥居住小区	52.00	1996.06.21	4,212.00	4,212.00	住宅
张桥乡、金桥乡	310.00	1994.05.24	20,000.00	20,000.00	住宅、综合用地
浦东新区东沟乡周桥村	42.00	1993.11.23	2,772.00	2,772.00	工业
北蔡乡	55.00	1994.05.24	8,000.00	8,000.00	住宅、综合用地
合计	1,505.60		181,080.00	181,080.00	

报告期内，发行人土地拍地情况如下表所示：

表：2019-2021 年以及 2022 年 1-9 月发行人土地拍地情况

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2022 年 9 月 30 日已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	航头镇 32 街坊 2/4	航头	5.29	2019.02.14	44,028.00	44,028.00	/	租赁住房
2	大团镇 14 街坊 14/2 丘	大团	2.45	2019.06.05	8,808.00	8,808.00	/	动迁安置房
3	花木街道 2 街坊 104/2 丘	花木街道	0.58	2019.10.29	10,353.00	10,353.00	/	租赁住房
4	北蔡镇 101 街坊 11/1 丘	北蔡	4.51	2019.10.11	54,128.00	54,128.00	/	动迁安置房
5	北蔡镇 104 街坊 50/1 丘	北蔡	2.50	2021.01.20	128,026.79	128,026.79	/	普通商品房（城中村）
6	北蔡镇 104 街坊 50/2 丘	北蔡	4.53	2021.01.20	232,122.21	232,122.21	/	普通商品房（城中村）
7	宣桥镇 20 街坊 6/8 丘	宣桥	5.93	2021.02.18	29,217.00	29,217.00	/	动迁安置房
8	新场镇 29 街坊 66/3 丘	新场	2.33	2021.06.09	14,253.00	14,253.00	/	动迁安置房
9	北蔡镇 6 街坊 102/1 丘	北蔡	3.95	2021.12.10	59,347.00	59,347.00	/	动迁安置房
10	新场镇 22 街坊 43/2 丘	新场	3.39	2021.12.10	20,913.00	20,913.00	/	动迁安置房
11	北蔡镇 8 街坊 5/1 丘	北蔡	1.39	2021.12.10	21,266.00	21,266.00	/	动迁安置房

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2022 年 9 月 30 日已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
12	浦东新区北蔡南新地区 1-4 地块	北蔡	0.76	2022.02.15	10,989.00	10,989.00	/	商业
13	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H07-08、I05-04 地块，H07-08 地块	临港	4.27	2022.06.06	134,132.00	134,132.00	/	普通商品房
14	浦东新区北蔡南新地区 2-1 地块住宅项目	北蔡	1.91	2022.09.03	62,460.00	12,492.00	自有资金，2022 年 10 月已出让完毕	普通商品房
合计					830,043.00	780,075.00		

2、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其中一个主要模式。发行人经营性物业主要来源于公司取得政府相关规划许可后，在自营土地上深度开发的经营性物业。

发行人自行建造的商业物业，在建造期间列示在“存货”科目，待达到预定可使用状态后再由“存货”转入“投资性房地产”科目；发行人购买商业物业入账“投资性房地产”科目。在物业经营期间，相关商业物业建筑物的折旧计入该业务板块的成本，为该业务板块的主要成本支出，约占该板块成本支出的 60%。发行人根据与承租方签订的合同或者协议进行回款结算安排，分别按月/季/年来收取相应租金。

（1）经营性物业板块目前运营情况

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，公司分别实现物业租赁收入 36,015.07 万元、31,357.39 万元、36,164.83 万元和 25,339.37 万元，占营业收入的比重分别为 20.36%、12.79%、7.8%和 50.01%。得益于物业租金水平的稳定，公司租赁收入保持相对稳定。

截至 2022 年 9 月末，公司持有的主要经营性物业包括联洋商厦、联洋商务别墅、海麒大厦、万邦广场、333 世纪大厦、慧智公寓、东旭日升大楼等，物业租赁面积分别为 42,142.13 平方米、2,206.00 平方米、23,514.00 平方米、47,376.00 平方米、29,314.00 平方米、63,242.03 平方米、13,775.92 平方米，租赁

面积共计 22.16 万平方米，公司持有的经营性物业运营较为成熟，出租率维持在较高水平，且租金价格呈上升态势，可为公司提供相对稳定的现金流入。

表：近三年及一期发行人经营性物业情况表

单位：平方米、万元、%、元

项目名称	年份	租赁面积	年租金收入	出租率	每平米日租金价格 ^注
联洋广场	2022 年 1-9 月	42,142.13	6,113.42	83.00	4.98
	2021 年	42,819.00	7,982.60	85.00	5.11
	2020 年	42,562.96	7,358.40	85.00	5.27
	2019 年	47,551.33	9,624.27	94.00	5.54
联洋商务别墅	2022 年 1-9 月	2,206.00	478.54	100.00	6.98
	2021 年	2,206.00	499.75	96.00	6.21
	2020 年	2,206.00	417.32	98.00	6.80
	2019 年	1,977.00	466.60	100.00	6.47
海麒大厦	2022 年 1-9 月	23,514.00	2,019.76	80.80	2.65
	2021 年	22,898.24	2,497.25	78.69	2.62
	2020 年	22,148.29	1,635.48	76.11	2.65
	2019 年	22,002.51	2,074.53	75.61	2.60
万邦广场	2022 年 1-9 月	47,376.00	1,845.89	100.00	1.68
	2021 年	47,376.00	2,461.19	100.00	1.68
	2020 年	47,376.00	2,461.19	100.00	1.68
	2019 年	47,376.00	2,461.19	1.00	1.68
333 世纪大厦 (5A 写字 楼)	2022 年 1-9 月	29,314.00	5,283.78	75.50	7.13
	2021 年	27,890.00	8,228.12	74.00	7.63
	2020 年	32,322.30	8,986.90	85.50	7.94
	2019 年	35,386.00	9,722.00	93.00	7.53
慧智公寓	2022 年 1-9 月	63,242.03	4,413.96	94.59	2.63
	2021 年	64,351.79	3,879.34	96.25	2.61
	2020 年	27,386.31	2,049.72	95.44	2.60
	2019 年	95 套（实际） 27,386.31	959.81	63.86	一房 2.67；两房 2.56；三房 2.74
东旭日升大楼	2022 年 1-9 月	13,775.92	707.46	96.00	2.50
	2021 年	13,775.92	44.90	96.00	2.50

注：2022 年 1-9 月，每平米日租金价格计算未考虑上海疫情租金减免的影响。

(2) 主要已完工经营性物业项目情况

截至 2022 年 9 月末，发行人主要已完工的经营性物业情况如下表所示：

表：发行人主要已完工经营性物业情况

单位：万元、%

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	100.00	自筹:贷款（3:7）
楔形绿地 C1-29 商用综合楼	2016.12	7,800.00	100.00	自筹+贷款
张家浜楔形绿地人才公寓一期项目	2019	82,037.00	100.00	自筹:贷款（3:7）
东沟 c-5 项目	2020.12	14,263.04	100.00	自筹
源深路 1111 号研发楼	2021.9	112,615.00	100.00	自筹+贷款
周浦东站 10-01/10-05 地块租赁房项目	2022.4	215,325.92	100.00	自筹+贷款
合计		437,463.96		

(3) 在建经营性物业项目情况

截至 2022 年 9 月末，发行人主要在建的经营性物业项目如下表所示：

表：发行人主要在建经营性物业工程情况

单位：亿元、%

工程名称	投资金额	自有资金比例	建设周期	预计完工时间	已投资金额
张家浜楔形绿地 C1d-01 商业办公项目	14.33	-	2020-2024	2024	1.38
张家浜楔形绿地 C1d-02 商业办公项目	14.55	-	2020-2024	2024	1.51
芳华路 A3-2a 地块租赁房项目	3.42	30.00	2020-2022	2022	1.88
下盐路 01-03 地块租赁房项目	14.65	30.00	2020-2022	2022	8.29
张家浜楔形绿地 C1c-05 地块商业办公项目	15.45	-	2021-2025	2025	1.11
张家浜楔形绿地 C1b-06 地块商业办公项目	10.20	-	2021-2025	2025	0.99
张家浜楔形绿地 C1c-01 地块商业办公项目	49.07	-	2021-2026	2026	2.57
张家浜楔形绿地 C1b-02 地块商业办公项目	55.71	-	2021-2026	2026	3.01
龙阳路交通枢纽中片区 04 街坊商业办公项目	115.98	30.00	2021-2026	2026	43.49
合计	293.36	-	-	-	64.23

(4) 拟建物业项目情况

表：截至 2022 年 9 月末主要拟建经营性物业项目情况表

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况	贷款比例
浦东土控	碧云绿地 B7-09 混合地块项目	商业/办公/住宅	2022-2025	55.50	0.03	34.40	-	-	自筹:贷款 (3:7)
北蔡新城镇	北蔡艾南城中村 1-4 地块商业项目	商业	2022-2024	3.77	1.85	1.92	30%	29.18%	自筹:贷款 (3:7)

3、自营土地开发板块

发行人上海浦东开发（集团）有限公司系浦东新区国资委控股的国有独资企业，主要从事房产销售、土地前期开发等经营活动。由于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。发行人相应的土地开发资质齐备，土地证以及国有土地使用权出让合同齐全。

2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年前三季度，发行人自营土地开发板块的营业收入分别为 50,795.80 万元、921.79 万元、64,945.59 万元和 7.16 万元，占当期营业收入的比重分别为 28.72%、0.38%、14.00%和 0.01%。

（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 9 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 9 月末发行人自营土地开发情况

单位：万平方米、亿元

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	137.06	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

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
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	15.10	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	152.41	-	-	-

（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，公司根据该规划由政府收购地块，公司近年来的土地开发业务收入以政府收购地块补偿收入为主。

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

单位：亿元、万平方米

地块名称	取得方式	土地使用权性质	合法合规性	投入成本	已回款金额	面积
张家浜楔形绿地 C1a-02 地块	出让	住宅、综合用地	沪浦国用（94批）字第 031 号	2.72	5.07	10.08
铁路车站西地块	出让	综合用地	沪浦国用（94批）字第 028 号	0.25	0.075	21.00
金桥-张江 B-2、B-13-4 土地	出让	住宅、综合用地	沪浦国用（94批）字第 031 号	15.01	29.51	32.89
庙东 02 地块	征用	综合用地	沪浦土征（94）241 号	0.58	3.35	5.96

表：近三年及一期发行人主要土地一级开发转让收入情况（续）

单位：亿元

地块名称	是否签订合同	定价机制	2022年1-9月确认收入	2021年确认收入	2020年确认收入	2019年确认收入
张家浜楔形绿地 C1a-02 地块	是	评估价	-	-	-	5.07
铁路车站西地块	是	评估价	-	-	0.075	-
金桥-张江 B-2、B-13-4 土地	是	成本价	-	5.91	-	-
庙东 02 地块	是	评估价	-	0.55	-	-

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），规划用于综合用地。浦东足球场选址于张家浜楔形绿地 C1a-02 地块，该地块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。

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，该地块由上海市浦东新区土地储备中心补偿收回，发行人 2020 年实现出让收入 0.075 亿元。

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。该地块的受让人为上海汤臣房地产开发有限公司，2021 年确认收入 5.91 亿元，累计确认收入 29.51 亿元。

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。根据浦东土控与浦东新区土地储备中心于 2011 年 11 月签署的《庙东 02 地块土地收储协议》，浦东新区土地储备中心对浦东土控股已征用的土地（批文号：沪浦土征（94）241 号）收储并进行经济补偿（用于建筑物、承租合同解除、职工安置补偿等），补偿金额经上海财瑞房地产估价有限公司评估。

该地块的由浦东新区土地储备中心补偿收回，2021 年确认收入 0.55 亿元，累计确认收入 3.35 亿元。

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。

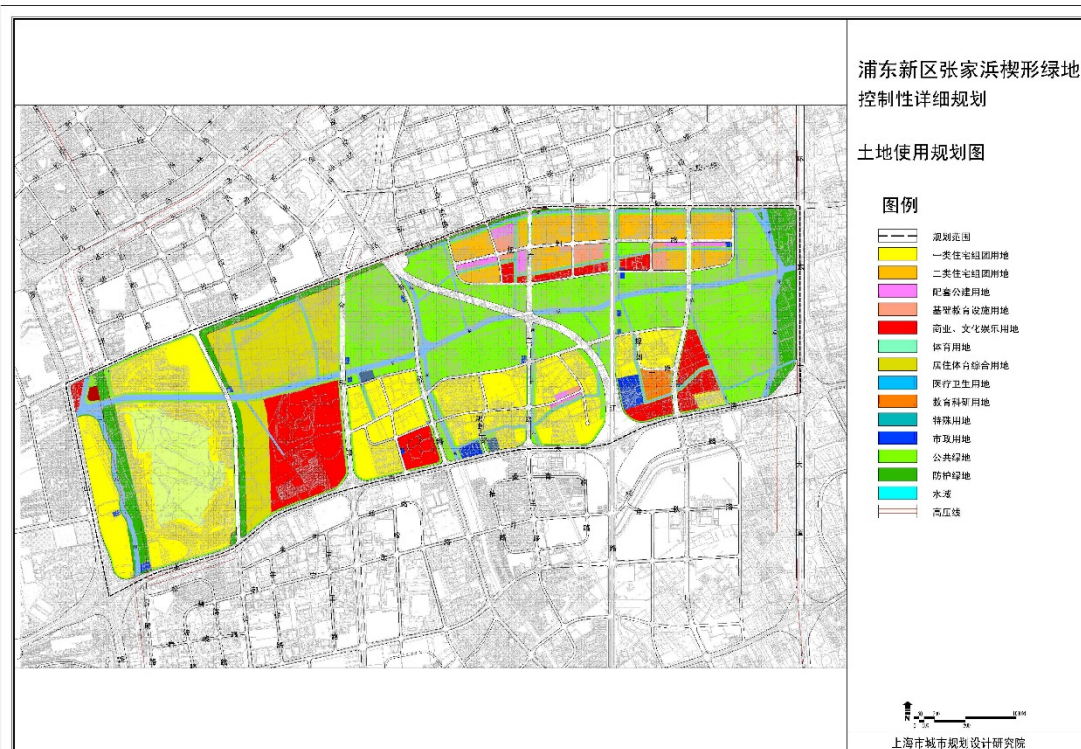
发行人目前有 4 个在建的深度开发项目，分别为张家浜楔形绿地三至六期绿化工程，均位于金张地块。具体在建项目情况如下：

表：发行人在建土地深度开发项目

单位：平方米、亿元

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。

由于土地开发转让和房产开发销售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。

4、公园管理板块

发行人的公园收入主要包括下属子公司世纪公园的门票，游乐设施等收入，2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月公园收入分别为 4,189.17 万元、3,778.97 万元、2,659.22 万元和 696.23 万元。公园板块营业成本主要为公园维护、养护成本、人员工资等，公园的维护成本由子公司世纪公园承担。虽然公园收入占公司整体收入规模较小，但世纪公园很好的发挥城市公共绿地作用，起到了改善生态、优化环境和服务市民的作用。

世纪公园位于上海市浦东新区花木行政文化中心，是上海内环线中心区域内最大的富有自然特征的生态型城市公园。世纪公园在世纪大道终端，北临世

纪广场，公园南北分设地铁杨高南路站和世纪公园站。世纪公园是上海最大的富有自然特征的生态城市公园，规划方案由英国 LUC 公司设计，占地 140.3 万平方米，总投资 10 亿元人民币，设计思想体现了东西方文化的融合、人与自然的融合，具有现代特色的中国园林风格。公园以大面积的草坪、森林、湖泊为主体，体现了东西方园林艺术和人与自然的融合。

世纪公园的资产计入发行人“存货”科目，自 2021 年 7 月起，世纪公园门票价格从原来的 10 元/张调整为免费开放。浦东新区政府（上海市浦东新区绿化管理事务中心）每年与上海世纪公园管理有限公司签订《世纪公园日常养护补贴协议书》，2018 年前的补贴金额为 600 万元/年，2019 年至 2021 年的绿化补贴金额分别为 2,762.82 万元、1,462.57 万元和 1,462.57 万元，2022 年协议约定的绿化补贴金额为 1,462.57 万元/年，该补贴具有一定延续性。

5、其他板块业务

发行人的其他板块收入主要包括代建项目收入、管理费、商品销售收入及其他收入构成。其中代建项目收入主要是由轨交场站综合建设用地委托代建项目管理费收入构成。2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，公司实现其他业务收入分别为 8,928.48 万元、10,136.47 万元、15,558.61 万元和 1,767.47 万元，占营业收入的比重分别为 5.05%、4.13%、3.36%和 3.49%，此类业务收入规模总体较小，占公司整体收入规模的比重较小。

（1）代建项目

发行人除进行自营土地开发外，也通过代建管理的模式开展非自营土地的前期开发工作，即公司与上海市浦东新区土地储备中心（简称“浦东土储中心”）签订土地储备委托协议，开发地块达到“净地”标准，由于土地代开发属于代建管理性质，开发资金由浦东土储中心按照土地开发进度进行拨付，发行人承担前期工作。因此土地代开发的征地、吸劳养老、居民动迁等不计入公司主营业务成本，相应开发地块达到“净地”标准后转让不计入主营业务收入，仅计入现金流。

（2）管理费及其他收入

管理费收入主要是由子公司上海世纪广场管理公司的绿化养护以及吸劳养老管理费组成。发行人从事绿化保洁、管理费、动拆迁劳务等其他业务符合国家法律法规及有关政策规定。

6、轨道交通投资

发行人的轨道交通投资业务主要由子公司轨交集团开展，主要包含浦东新区内轨道交通项目的前期投资，包括线路和站点征借地范围内土地上的房屋征收及补偿、借地、绿化搬迁等。轨道交通项目前期投建方面，发行人主要根据申通地铁与浦东新区政府的分工协议约定，代表浦东新区政府履行对轨道交通前期项目出资的义务。发行人投资项目公司股权超过50%的，纳入发行人合并报表，相应出资作为项目的前期费用。部分项目发行人作为线路项目公司的参股股东，在相关项目建成运营后，不参与线路项目公司的收益分配，也不承担其运营亏损，仅用于支持轨道交通可持续发展，相关项目发行人按照无控制、共同控制和重大影响的长期股权投资在“其他权益工具投资”列示核算。

发行人已经完成了上海轨道交通2号线东延伸段、11号线及16号线等项目的前期投资，目前主要负责投建的轨道交通项目为9号线、10号线、13号线、14号线和18号线，项目资本金比例通常约为45%，资本金部分由浦东新区政府统筹安排。

截至2022年9月末，公司目前在建项目需由公司投资总额预计为229.17亿元，公司已完成投资183.57亿元，后续仍存在一定资金需求，但轨道交通项目社会及经济效益显著，能获得政府和金融机构较大力度的政策和资金支持，且浦东新区政府财政实力较强，对公司的轨交专项资金拨付规模较大且到位及时，公司轨交投建方面未来面临的投融资压力相对可控。

截至2022年9月末，发行人主要在建轨道交通投资及沿线物业开发工程情况如下：

表：发行人主要在建轨道交通投资及沿线物业开发工程情况

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资	已完成投资
1	轨道交通9号线三期东延伸段工程	66,200.00	13,500.00
2	轨道交通10号线二期工程（浦东段）	91,400.00	90,500.00
3	轨道交通11号线北段（罗山路-迪士尼乐园）工程	157,700.00	155,000.00

序号	项目名称	预计总投资	已完成投资
4	轨道交通 13 号线二期工程	185,000.00	151,200.00
5	轨道交通 13 号线三期工程	50,000.00	15,500.00
6	轨道交通 14 号线工程	471,800.00	384,000.00
7	轨道交通 16 号线工程	964,500.00	799,700.00
8	轨道交通 18 号线工程	305,100.00	226,300.00
合计		2,291,700.00	1,835,700.00

发行人子公司轨交集团进行轨道交通投资符合国发[2010]19 号文、财综[2016]4 号文等国家法律法规及有关政策规定的情况。经核查，轨交集团不具备政府土地储备职能，也未从事土地储备工作。

八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

（一）发行人所在行业状况

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

1、土地一级开发

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

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

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

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

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

2021 年上海经营性用地供应总量达 1230.3 公顷，成交总量为 1,192.5 公顷，同比涨幅均在 17% 左右。政府加速了保障性用地和租赁住房用地的推地节奏，成为本轮经营性用地市场回暖的重要助力。2021 年经营性用地交易量的上涨助推年度土地出让金突破 3,000 亿元，总金额达 3,129 亿元，较去年提升 12 个百分点，再度刷新历史纪录；不过整体地价水平不升反降，经营性用地成交楼面地价同比下滑 13.1%，在 12,860 元/平方米。相较于 2020 年，本年度居住用地在出让规则的调整下，成交溢价受到严格管控。

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%。全年地方一般公共预算收入 7,771.80 亿元，比上年增长 10.29%。地方一般公共预算支出 8,430.86 亿元，增长 4.06%。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发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求构成了我国房地产行业快速发展的新动力。

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

2015 年以来，房地产市场明显回暖。2015 年全年，房地产商品房销售面积 128,495 万平方米，比 2014 年增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。2016 年，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%，其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额

117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

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

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

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 36,741 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 4,698.75 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 2,418.79 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 1,789.16 万平方米，比上年增长 5.5%。其中，住宅销售面积 1,434.07 万平方米，增长 5.9%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.1%。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。

（二）发行人所在行业发展规划

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

展望未来市场，在宏观经济下行压力加大和中美贸易争端加剧的大背景下，预计房地产有关政策微调的概率增大，但“房住不炒”和“租购并举”的基本基调不会改变，此前因调控升级从而对部分改善型住房消费的影响，后期可能会有所调整，以保证居民的合理住房消费。2020 年以来，受新型冠状病毒疫情的影响，上海市房地产行业受到一定的冲击。随着疫情逐步控制，预计后续房地产市场将得到改善。

（三）发行人行业地位

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及轨道

交通投资及沿线物业开发业务，在地区内的基础设施建设和土地整理开发行业中具有极其重要的地位。

（四）发行人竞争优势

1、现有的核心竞争力

经过近二十年的经营运作，公司在“土地经营管理”、“房产经营管理”等多方面积累了较为丰富的经验，专业领域的政策法规熟悉、专业技能较强、实战经验丰富。团队整体政治思想上“顾全大局”，精神面貌上能“攻坚克难”，技能素质上“灵活创新”，因此在主营业务领域有一定的竞争力。

发行人目前资产质量较好，经过多年梳理，不良资产已基本清理完毕，有较好的发展潜力。

发行人目前正在推进的张家浜楔形绿地项目为公司的发展提供了土地资源的保障。更重要的是能促进公司在自身可持续发展的基础上为土地储备及政府调控土地市场做出更大的贡献。

2、积极拓展的核心竞争力

国际经验显示，韩国、香港等在经历跟上海相似的发展阶段时，有计划、高效的土地储备取得了显著的社会和经济效益，浦开集团将不遗余力地做大规模增强能力，凭借土地储备领域不可替代的运作优势和经验，争取成为浦东新区土地储备最核心的实施主体。

合理利用土地资源，在未来三至五年，浦开集团将加大针对目标客户提供高品质产品的力度，创新土地产品，力争实现土地产业利润最大化。

利用自身优势，建立一个与政府有关部门、市场中介机构等密切联系的信息体系，使之更好地服务于新区的土地储备工作。在企业文化建设方面，公司将更加重视“服务理念”的培育，更好地服务于市场及客户。

（五）公司经营方针及战略

“十四五”期间，浦开集团将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，按照总书记对上海发展“四个放在”和对浦东发展“两个放在”的新方位，贯彻现代国资国企改革新发展新思路和“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，秉承“开拓进取、功成有我”的核心价值观，保持履职尽责的决心、干

事创业的初心、攻坚克难的信心，深化“三优化、三统一”，对标对表、擘画蓝图、把脉定向，助力浦东打造成为更高水平改革开放的开路先锋，全面建设社会主义现代化国家的排头兵，彰显“四个自信”的实践范例。浦开集团既要借助浦东开发开放再出发、“金色中环发展带”等机遇，顺势而上，助推集团做大做强，为浦东发展贡献浦开力量；又要正确面对外部环境挑战和行业压力，聚焦重点区域、抓住关键项目，危中寻机、迎难而上，实现逆势飞扬。

按照“十四五”规划总体目标，结合面临的机遇挑战和自身实际，集团未来五年全力实施四项重点任务：

聚焦区域综合开发，充分发挥主力作用：对接新区工作要求，集团要在企业能级、投资总量、功能优势、土地效益、产业物业五个方面实现跨越式增长。

围绕房产发展目标，提升开发运营能级：“十四五”期间，集团聚焦核心区域，有序推进房产类项目开发建设，形成优质物业资产规模，制订战略招商计划，形成从投资建设为主向项目开发和招商运营并重的新格局。

持续深化资产整合，精心打造品牌效应：对集团存量资产进行全面梳理，整合盘活国有资产，提高国资运营效益。通过资产盘点核实、摸清家底；制订改革方案、突出重点、稳步推进；探索资产证券化、租赁住宅转售等可行性，通过创新解决融资方式解决资金渠道。落实品牌战略，建立一元多级的品牌体系，进一步落实核心品牌，打造成既体现企业形象，又形成区域化标志的名片，适时适度与一流房地产开发企业推出联合品牌，不断提升集团市场竞争能级。

体制机制改革创新，提升企业运营效率：集团要积极承担新区重大项目任务，准确把握行业发展趋势、创新技术发展，充分集成集团资源、完善产业链、充分发挥合力、培育核心能力。通过建立健全创新体制机制，强化项目策划、统筹、实施和运行能力，在资本运作、规划设计、开发建设、营销运营、金融创新等方面实现多元、开发、协作、共赢，打造高品质的精品，体现效率和效益，为浦东城市建设增光添彩。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2019 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日期间，公司及报告期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：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

- 1、报告期内违反“国办发〔2013〕17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部查处且尚未按规定整改；
- 2、房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”，哄抬地价等行为；
- 3、因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

（二）预售资金监管情况核查

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在受监管的预售房款，不会对发行人偿债能力造成影响。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

本章的财务会计数据及有关分析说明反映了本公司 2019 年-2021 年及 2022 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量。投资者应通过查阅公司 2019 年-2021 年经审计的财务报告及 2022 年 1-9 月未经审计的财务报表详细了解公司的财务状况、经营成果及其会计政策。

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，编制财务报表。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2019-2021 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了天职业字[2020]1699 号、天职业字[2021]8544 号以及天职业字[2022]11779 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2022 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2019 年度会计政策变更

1) 发行人自 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。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“应收票据及应收账款”拆分为“应收账款”与“应收票据”列示	2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人合并资产负债表应收票据列示金额分别为 0.00 元及 0.00 元，2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人合并资产负债表应收账款列示金额分别为 16,754,034.69 元和 25,082,521.74 元。2018 年 12 月

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
	31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人母公司资产负债表应收票据列示金额分别为 0.00 元及 0.00 元，2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人母公司资产负债表应收账款列示金额分别为 0.00 元和 0.00 元。
将“应付票据及应付账款”拆分为“应付账款”与“应付票据”列示	2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人合并资产负债表应付票据列示金额分别为 0.00 元及 0.00 元，2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人合并资产负债表应付账款列示金额分别为 43,596,035.62 元和 37,337,758.75 元。2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人母公司资产负债表应付票据列示金额分别为 0.00 元及 0.00 元，2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人母公司资产负债表应付账款列示金额分别为 0.00 元和 0.00 元。
新增“专项储备”项目	2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人合并资产负债表专项储备列示金额分别为 0.00 元及 0.00 元。 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日发行人母公司资产负债表专项储备列示金额分别为 0.00 元及 0.00 元
将“资产减值损失”项目报表顺序调整至“公允价值变动收益”和“资产处置收益”之间	2018 年度及 2019 年度发行人合并利润表资产减值损失列示金额分别为 20,086,634.70 元及 -5,009,498.19 元。 2018 年度及 2019 年度发行人母公司利润表资产减值损失列示金额分别为 0.00 元及 0.00 元。

2) 发行人自 2019 年 6 月 10 日采用《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》（财会〔2019〕8 号）相关规定，发行人对 2019 年 1 月 1 日至该准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要进行追溯调整。

发行人本期无影响。

3) 发行人自 2019 年 6 月 17 日采用《企业会计准则第 12 号—债务重组》（财会〔2019〕9 号）相关规定，发行人对 2019 年 1 月 1 日至该准则施行日之间发生的债务重组，应根据准则规定进行调整。公司对 2019 年 1 月 1 日之前发

生的债务重组，不需要进行追溯调整。

发行人本期无影响。

（2）2020 年度会计政策变更

2020 年发行人会计政策未发生变更。

（3）2021 年度会计政策变更

1) 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 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	<p>发行人 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表其他权益工具投资调增金额为 10,005,553,895.93 元，交易性金融资产-权益工具投资调增金额为 330,137,758.96 元；</p> <p>2021 年 12 月 31 日合并资产负债表其他权益工具投资列示金额为 9,988,140,036.99 元，交易性金融资产-权益工具投资列示金额为 210,524,907.28 元。</p>
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	<p>发行人 2021 年度合并利润表信用减值损失列示金额为 2,950,450.39 元；母公司利润表信用减值损失列示金额为 0.00 元。</p>
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	<p>发行人 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表交易性金融资产调增 1,930,000,000.00 元，货币资金调减 1,930,000,000.00 元；2021 年 12 月 31 日合并资产负债表交易性金融资产-结构性存款列示金额 60,000,000.00 元，母公司资产负债表交易性金融资产-结</p>

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
	结构性存款列示金额0.00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。发行人子公司上海浦东土地控股（集团）有限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。	发行人2021年1月1日合并资产负债表资本公积调增21,874,160.84元。其他综合收益调减21,874,160.84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。发行人子公司上海浦东土地控股（集团）有限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。	发行人2021年1月1日合并资产负债表其他综合收益调减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) 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，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”	发行人2021年1月1日合并资产负债表合同负债调增4,125,139,242.49元，其他流动负债调增251,352,704.40元，其他非流动负债调增5,043,532.42元，预收账款调减4,378,474,347.22元，其他应付款调减3,061,132.09元；母公司资产负债表合同负债列示金额0.00元。2021年12月31日合并资产负债表合同负债列示金额6,835,145,100.30元，其他流动负债列示金额426,410,526.72元，其他

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
	非流动负债列示金额 5,043,542.86 元；母公司合同负债列示金额0.00 元。

3) 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 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。	发行人 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表使用权资产调增 44,462,761.38 元；预付账款调减 528,507.24 元，租赁负债调增 42,369,705.27 元，一年内到期的非流动负债中租赁负债调增 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 36,226,149.18 元；租赁负债列示金额 30,190,388.49 元，一年内到期的非流动负债中租赁负债列示金额 7,610,633.47 元。

4) 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：

该会计政策变更对发行人无影响。

5) 发行人于 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：

该会计政策变更对发行人无影响。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错更正。

（三）合并范围重大变化

1、2019 年度合并报表范围变化及其原因

2019 年度，公司因子公司注销、不再具有控制权等原因使合并范围减少子公司 1 家。具体如下：

表：公司 2019 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
减少	上海联安市证工程有限公司	当年注销

2、2020 年度合并报表范围变化及其原因

本年度合并报表范围未发生变化。

3、2021 年度合并报表范围变化及其原因

2021 年度，公司因子公司注销、不再具有控制权等原因使合并范围减少子公司 1 家。具体如下：

表：公司 2021 年度合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
减少	上海浦东轨道交通东线物业开发有限公司	当年注销

4、2022 年 1-9 月合并报表范围变化及其原因

本期合并报表范围未发生变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、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末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	845,536.40	1,091,530.44	779,240.41	857,336.58
交易性金融资产	36,165.59	27,052.49	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收账款	52,505.03	52,060.92	3,203.09	2,508.25
预付款项	9,353.04	8,063.30	185,440.03	5,238.31
其他应收款	1,194,759.85	1,079,756.36	533,231.94	561,695.52
存货	3,999,902.57	3,574,723.36	2,987,795.53	2,923,053.97
其他流动资产	150,148.28	215,953.25	620,693.18	555,670.37
流动资产合计	6,288,370.76	6,049,140.13	5,109,604.17	4,905,503.00
非流动资产：				
债权投资	100.00	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	1,033,827.78	1,033,820.10
其他权益工具投资	998,814.00	998,814.00	-	-
长期应收款	206,351.25	206,351.25	206,351.25	206,351.25
长期股权投资	726,619.69	699,819.69	609,101.17	518,972.02
投资性房地产	392,762.54	394,081.91	381,841.11	360,924.63
固定资产	101,659.08	99,004.89	70,302.15	72,863.97
在建工程	755,921.25	706,562.67	667,899.82	610,001.89
使用权资产	3,020.85	3,622.61	-	-
无形资产	1,534.84	1,685.33	1,753.08	2,011.60
商誉	1,347.22	1,433.44	1,548.40	2,238.18
长期待摊费用	5,103.13	4,782.98	4,229.55	4,017.82
递延所得税资产	1,203.25	1,900.66	553.40	553.06
其他非流动资产	-	-	5,521.29	5,521.29
非流动资产合计	3,194,437.10	3,118,059.44	2,982,929.01	2,817,275.80
资产总计	9,482,807.86	9,167,199.57	8,092,533.18	7,722,778.81
流动负债：				
短期借款	163,500.00	152,000.00	164,000.00	196,800.00
应付账款	76,238.85	74,051.00	3,651.09	3,733.78
预收款项	1,687.13	3,081.25	440,452.68	402,461.92
合同负债	812,029.25	683,514.51	-	-
应付职工薪酬	18.49	5,605.93	5,349.39	4,081.74
应交税费	65,925.41	99,142.95	65,630.53	38,255.70
其他应付款	1,670,582.98	1,640,261.28	1,336,214.85	1,587,393.57
一年内到期的非流动负债	498,760.82	585,131.06	537,348.35	244,640.00
其他流动负债	135,893.05	43,131.75	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动负债合计	3,424,635.97	3,285,919.72	2,552,646.88	2,477,366.70
非流动负债：				
长期借款	537,045.14	457,436.05	461,854.33	600,589.13
应付债券	1,257,221.20	1,109,741.20	905,050.00	495,000.00
租赁负债	2,410.56	3,019.04	-	-
长期应付款	207,471.55	210,830.63	214,745.38	228,548.72
递延收益	91,251.68	83,691.58	54,316.72	55,827.87
递延所得税负债	96,768.58	98,076.53	100,206.81	100,319.85
其他非流动负债	14.17	13.66	-	-
非流动负债合计	2,192,182.88	1,962,808.69	1,736,173.24	1,480,285.57
负债合计	5,616,818.85	5,248,728.41	4,288,820.13	3,957,652.27
所有者权益：				
实收资本	955,000.00	955,000.00	955,000.00	955,000.00
资本公积	2,012,352.06	2,012,352.06	1,977,089.09	1,918,797.96
其他综合收益	15,000.00	15,000.00	17,187.42	17,181.66
盈余公积	13,673.26	13,673.26	13,646.30	7,135.93
未分配利润	410,073.57	463,494.82	388,214.55	357,279.64
归属于母公司所有者权益合计	3,406,098.89	3,459,520.14	3,351,137.36	3,255,395.18
*少数股东权益	459,890.12	458,951.02	452,575.70	509,731.35
所有者权益合计	3,865,989.01	3,918,471.16	3,803,713.05	3,765,126.54
负债和所有者权益总计	9,482,807.86	9,167,199.57	8,092,533.18	7,722,778.81

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 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	50,666.72	463,880.04	245,262.17	176,851.88
其中：营业收入	50,666.72	463,880.04	245,262.17	176,851.88
二、营业总成本	75,725.93	439,180.14	246,230.28	129,492.68
其中：营业成本	29,427.68	335,802.00	136,682.93	73,920.80
税金及附加	1,169.92	33,097.18	45,496.63	4,049.99
销售费用	149.90	628.53	1,083.90	1,559.47
管理费用	19,616.57	30,605.50	24,605.23	23,399.01

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
财务费用	25,361.86	39,046.93	38,361.59	26,563.41
其中：利息费用	33,570.34	50,226.65	46,290.91	36,927.20
利息收入	9,224.65	12,299.07	9,931.79	12,424.93
加：其他收益	3,135.54	3,960.16	3,163.47	2,992.09
投资收益	1,019.13	103,550.25	92,402.01	49,237.54
公允价值变动收益	-4,886.90	-8,061.29	-	-
资产减值损失	-86.22	-119.49	-772.17	-500.95
信用减值损失	-20.57	295.05	-	-
资产处置收益	-	77.20	17.31	190.37
三、营业利润	-25,898.24	124,401.78	93,842.52	99,278.25
加：营业外收入	876.53	2,253.05	1,291.16	1,610.30
减：营业外支出	80.05	252.10	299.04	371.19
四、利润总额	-25,101.77	126,402.73	94,834.64	100,517.35
减：所得税费用	1,279.38	29,757.56	13,037.88	15,687.93
五、净利润	-26,381.15	96,645.16	81,796.76	84,829.42
减：*少数股东损益	939.10	-24.67	3,635.47	8,101.71
归属于母公司所有者的净利润	-27,320.24	96,669.84	78,161.28	76,727.72
加：其他综合收益	-	-	5.76	4,963.32
六、综合收益总额	-26,381.15	96,645.16	81,802.52	89,792.74
减：归属于少数股东的综合收益总额	939.10	-24.67	3,635.47	8,101.71
归属于母公司所有者的综合收益总额	-27,320.24	96,669.84	78,167.04	81,691.03

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 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	174,795.05	660,410.34	270,342.59	275,206.94
收到的税费返还	17,890.20	18,529.12	353.80	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,321,639.80	1,604,280.69	1,438,995.89	1,005,162.06
经营活动现金流入小计	1,514,325.04	2,283,220.15	1,709,692.27	1,280,369.00
购买商品、接收劳务支付的现金	434,519.19	635,611.51	438,977.00	380,754.73

项目	2022 年 1-9 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	23,898.72	28,578.30	25,335.21	24,837.58
支付的各项税费	71,355.72	50,902.77	41,080.21	120,180.94
支付其他与经营活动有关的现金	1,284,609.15	1,317,791.18	1,651,004.96	1,094,706.62
经营活动现金流出小计	1,814,382.78	2,032,883.75	2,156,397.38	1,620,479.87
经营活动产生的现金流量净额	-300,057.74	250,336.40	-446,705.10	-340,110.87
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	197,490.40	-	4,092.28
取得投资收益收到的现金	1,001.49	5,709.46	4,320.20	7,029.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.22	144.39	42.28	200.74
收到其他与投资活动有关的现金	106,686.07	401,790.47	10,959.04	32,712.13
投资活动现金流入小计	107,687.77	605,134.71	15,321.52	44,034.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	49,775.71	29,507.96	80,990.62	9,343.32
投资支付的现金	15,663.82	-	10,000.00	48,625.00
支付其他与投资活动有关的现金	135,983.72	462,490.84	42,600.00	1,680.00
投资活动现金流出小计	201,423.25	491,998.80	133,590.62	59,648.32
投资活动产生的现金流量净额	-93,735.48	113,135.91	-118,269.10	-15,614.06
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	35,000.00	-	2,200.00
取得借款所收到的现金	944,316.67	1,023,896.50	1,127,814.82	615,099.13
收到其他与筹资活动有关的现金	0.12	-	-	-
筹资活动现金流入小计	944,316.80	1,058,896.50	1,127,814.82	617,299.13
偿还债务所支付的现金	701,839.00	788,601.93	587,591.28	432,187.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	92,744.94	126,741.30	132,086.49	163,262.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	2,500.00	2,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,933.68	1,735.55	1,959.01	2,452.71
筹资活动现金流出小计	796,517.62	917,078.78	721,636.78	597,901.79
筹资活动产生的现金流量净额	147,799.18	141,817.73	406,178.04	19,397.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-245,994.04	505,290.03	-158,796.17	-336,327.59
加：期初现金及现金等价物余额	1,091,530.44	586,240.41	745,036.58	1,081,364.17
六、期末现金及现金等价物余额	845,536.40	1,091,530.44	586,240.41	745,036.58

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、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末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	15,625.25	64,577.54	98,213.48	135,598.57
预付款项	13.50	13.50	55.19	4.70
其他应收款	1,280,940.06	839,293.12	427,221.76	234,084.36
其他流动资产	70.24	-	24.54	72.63
流动资产合计	1,296,649.04	903,884.16	525,514.98	369,760.26
非流动资产：				
债权投资	100.00	-	-	-
长期股权投资	2,845,580.36	2,845,580.36	2,880,160.04	2,821,913.76
固定资产	66.82	80.85	32.13	24.59
无形资产	44.79	73.19	41.69	68.88
非流动资产合计	2,845,791.97	2,845,734.41	2,880,233.86	2,822,007.24
资产总计	4,142,441.01	3,749,618.57	3,405,748.84	3,191,767.50
流动负债：			-	
短期借款	163,500.00	141,000.00	156,000.00	119,000.00
应付职工薪酬	71.42	1,104.75	1,033.41	893.22
应交税费	20.78	881.43	12.38	11.09
其他应付款	90,014.48	94,879.79	86,988.36	108,276.16
一年内到期的非流动负债	138,100.00	49,120.00	1,040.00	1,040.00
其他流动负债	90,000.00	-	-	-
流动负债合计	481,706.68	286,985.98	245,074.14	229,220.47
非流动负债：			-	
长期借款	90,200.00	49,700.00	48,920.00	49,960.00
应付债券	633,000.00	435,000.00	90,000.00	-
非流动负债合计	723,200.00	484,700.00	138,920.00	49,960.00
负债合计	1,204,906.68	771,685.98	383,994.14	279,180.47
所有者权益：				

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
实收资本	955,000.00	955,000.00	955,000.00	955,000.00
资本公积	2,011,984.76	2,011,984.76	2,035,231.04	1,976,984.76
盈余公积	13,699.12	13,699.12	13,646.30	7,135.93
未分配利润	-43,149.55	-2,751.29	17,877.36	-26,533.66
所有者权益合计	2,937,534.33	2,977,932.59	3,021,754.70	2,912,587.03
负债和所有者权益总计	4,142,441.01	3,749,618.57	3,405,748.84	3,191,767.50

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 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	-	-	-	-
营业收入	-	-	-	-
二、营业总成本	14,222.26	2,829.70	1,081.45	6,021.84
税金及附加	106.48	36.21	4.93	3.53
销售费用	27.16	69.47	21.72	6.00
管理费用	3,943.50	6,031.31	5,248.08	4,751.20
财务费用	10,145.13	-3,307.29	5,539.81	1,261.12
加：其他收益	-	4.10	10.13	3.43
投资收益	-	3,438.63	102,500.00	63,970.03
二、营业利润	-14,222.26	613.03	91,695.59	57,951.62
加：营业外收入	-	10.14	-	9.48
减：营业外支出	75.00	95.00	58.19	80.00
三、利润总额	-14,297.26	528.17	91,637.39	57,881.10
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-14,297.26	528.17	91,637.39	57,881.10

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 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
收到其他与经营活动有关的现金	19,707.27	229,294.89	3,366.37	157,914.99

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	19,707.27	229,294.89	3,366.37	157,914.99
购买商品、接收劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,447.86	5,011.35	4,284.30	4,309.20
支付的各项税费	976.43	272.77	4.94	41.02
支付其他与经营活动有关的现金	27,326.03	417,408.93	150,798.97	63,378.50
经营活动现金流出小计	32,750.32	422,693.04	155,088.20	67,728.72
经营活动产生的现金流量净额	-13,043.05	-193,398.15	-151,721.84	90,186.28
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	-	3,438.63	179,816.83	3,661.25
收到其他与投资活动有关的现金	78,740.58	325,989.88	159,000.00	40,000.00
投资活动现金流入小计	78,740.58	329,428.51	338,816.83	43,661.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	12.27	92.99	35.55	57.36
投资支付的现金	100.00	-	-	14,929.00
支付其他与投资活动有关的现金	501,945.24	549,617.16	301,101.24	100,459.92
投资活动现金流出小计	502,057.52	549,710.15	301,136.78	115,446.28
投资活动产生的现金流量净额	-423,316.93	-220,281.65	37,680.05	-71,785.03
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	709,500.00	556,000.00	246,000.00	170,000.00
吸收投资收到的现金	-	35,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	709,500.00	591,000.00	246,000.00	170,000.00
偿还债务所支付的现金	269,520.00	177,140.00	120,040.00	-
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	51,895.46	33,443.84	49,167.51	81,299.19
支付其他与筹资活动有关的现金	676.85	372.31	135.79	-
筹资活动现金流出小计	322,092.31	210,956.14	169,343.30	81,299.19
筹资活动产生的现金流量净额	387,407.69	380,043.86	76,656.70	88,700.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-48,952.29	-33,635.94	-37,385.09	107,102.06
加：期初现金及现金等价物余额	64,577.54	98,213.48	135,598.57	28,496.52
六、期末现金及现金等价物余额	15,625.25	64,577.54	98,213.48	135,598.57

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况如下：

表：发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况

项目	2022年9月末 /2022年1-9月	2021年末 /2021年度	2020年末 /2020年度	2019年末 /2019年度
总资产（万元）	9,482,807.86	9,167,199.57	8,092,533.18	7,722,778.81
总负债（万元）	5,616,818.85	5,248,728.41	4,288,820.13	3,957,652.27
全部债务（万元）	2,592,420.21	2,347,440.06	2,068,252.68	1,537,029.13
所有者权益（万元）	3,865,989.01	3,918,471.16	3,803,713.05	3,765,126.54
营业总收入（万元）	50,666.72	463,880.04	245,262.17	176,851.88
利润总额（万元）	-25,101.77	126,402.73	94,834.64	100,517.35
净利润（万元）	-26,381.15	96,645.16	81,796.76	84,829.42
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-	87,345.81	77,634.91	79,041.76
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-27,320.24	96,669.84	78,161.28	76,727.72
经营活动产生现金流量净额（万元）	-300,057.74	250,336.40	-446,705.10	-340,110.87
投资活动产生现金流量净额（万元）	-93,735.48	113,135.91	-118,269.10	-15,614.06
筹资活动产生现金流量净额（万元）	147,799.18	141,817.73	406,178.04	19,397.34
流动比率	1.84	1.84	2.00	1.98
速动比率	0.67	0.75	0.83	0.80
资产负债率（%）	59.23	57.26	53.00	51.25
债务资本比率（%）	40.14	37.46	35.22	28.99
营业毛利率（%）	41.92	27.61	44.27	58.20
平均总资产回报率（%）	0.12（年化）	2.05	1.78	1.85
加权平均净资产收益率（%）	-0.90（年化）	2.50	2.16	2.26
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-	2.26	2.05	2.10
EBITDA（万元）	-	191,675.63	157,417.04	151,712.39
EBITDA 全部债务比（%）	-	8.17	7.61	9.87
EBITDA 利息倍数	-	1.71	1.60	1.64
应收账款周转率	1.29（年化）	16.79	85.89	84.54
存货周转率	0.01（年化）	0.10	0.05	0.03
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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	845,536.40	8.92	1,091,530.44	11.91	779,240.41	9.63	857,336.58	11.10
交易性金融资产	36,165.59	0.38	27,052.49	0.30	-	-	-	-
应收账款	52,505.03	0.55	52,060.92	0.57	3,203.09	0.04	2,508.25	0.03
预付款项	9,353.04	0.10	8,063.30	0.09	185,440.03	2.29	5,238.31	0.07
其他应收款	1,194,759.85	12.60	1,079,756.36	11.78	533,231.94	6.59	561,695.52	7.27
存货	3,999,902.57	42.18	3,574,723.36	38.99	2,987,795.53	36.92	2,923,053.97	37.85
其他流动资产	150,148.28	1.58	215,953.25	2.36	620,693.18	7.67	555,670.37	7.20
流动资产合计	6,288,370.76	66.31	6,049,140.13	65.99	5,109,604.17	63.14	4,905,503.00	63.52
债权投资	100.00	0.00						
可供出售金融资产	-	-	-	-	1,033,827.78	12.78	1,033,820.10	13.39
其他权益工具投资	998,814.00	10.53	998,814.00	10.90	-	-	-	-
长期应收款	206,351.25	2.18	206,351.25	2.25	206,351.25	2.55	206,351.25	2.67
长期股权投资	726,619.69	7.66	699,819.69	7.63	609,101.17	7.53	518,972.02	6.72
投资性房地产	392,762.54	4.14	394,081.91	4.30	381,841.11	4.72	360,924.63	4.67
固定资产	101,659.08	1.07	99,004.89	1.08	70,302.15	0.87	72,863.97	0.94
在建工程	755,921.25	7.97	706,562.67	7.71	667,899.82	8.25	610,001.89	7.90
使用权资产	3,020.85	0.03	3,622.61	0.04	-	-	-	-
无形资产	1,534.84	0.02	1,685.33	0.02	1,753.08	0.02	2,011.60	0.03
商誉	1,347.22	0.01	1,433.44	0.02	1,548.40	0.02	2,238.18	0.03
长期待摊费用	5,103.13	0.05	4,782.98	0.05	4,229.55	0.05	4,017.82	0.05
递延所得税资产	1,203.25	0.01	1,900.66	0.02	553.4	0.01	553.06	0.01
其他非流动资产	-	-	-	-	5,521.29	0.07	5,521.29	0.07
非流动资产合计	3,194,437.10	33.69	3,118,059.44	34.01	2,982,929.01	36.86	2,817,275.80	36.48
资产总计	9,482,807.86	100.00	9,167,199.57	100.00	8,092,533.18	100.00	7,722,778.81	100.00

最近三年及一期末，公司资产总额分别为 7,722,778.81 万元、8,092,533.18 万元、9,167,199.57 万元及 9,482,807.86 万元，发行人总资产金额近三年总体呈持续增长趋势。

公司资产主要以流动资产为主。最近三年及一期末，公司流动资产合计分

别为 4,905,503.00 万元、5,109,604.17 万元、6,049,140.13 万元和 6,288,370.76 万元，占资产总额的比重分别为 63.52%、63.14%、65.99%和 66.31%，发行人流动资产以货币资金、其他应收款、存货为主。非流动资产合计分别为 2,817,275.80 万元、2,982,929.01 万元、3,118,059.44 万元和 3,194,437.10 万元，占资产总额的比重分别为 36.48%、36.86%、34.01%和 33.69%，发行人非流动资产以长期股权投资、在建工程、可供出售金融资产和其他权益工具投资为主。总体来看，发行人资产结构稳定，资产规模相对稳定。

1、货币资金

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。近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 857,336.58 万元、779,240.41 万元、1,091,530.44 万元和 845,536.40 万元，占当期末资产总额的比重分别为 11.10%、9.63%、11.91%和 8.92%。2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末减少 78,096.17 万元，降幅为 9.11%；2021 年末，货币资金较 2020 年末增加 312,290.03 万元，增幅为 40.08%，主要系发行人新增融入资金尚未使用所致。2022 年 9 月末，货币资金较 2021 年末减少 245,994.04 万元，降幅为 22.54%。

表：发行人近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	4.91	6.93	8.87	15.15
银行存款	795,513.30	1,091,514.12	779,225.07	857,318.01
其他货币资金	50,018.19	9.39	6.47	3.41
合计	845,536.40	1,091,530.44	779,240.41	857,336.58

2、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 2,508.25 万元、3,203.09 万元、52,060.92 万元和 52,505.03 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.03%、0.04%、0.57%和 0.55%，总体规模较小。2021 年末，应收账款较 2020 年末增加 48,857.83 万元，增幅为 1,525.33%，主要系应收上海市浦东新区周浦镇人民政府的房产销售款增加。

截至 2022 年 9 月末，发行人应收账款余额前五名情况如下：

表：发行人截至 2022 年 9 月末余额前五名的应收账款

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款合计的比例
上海市浦东新区周浦镇人民政府	房产销售	48,846.87	1-2 年	93.03
上海浦东新区城投新型建筑材料有限公司	货款	340.84	5 年以上	0.65
2020 年度新场镇农民集中居住（上楼方式）项目	劳务费	171.72	1 年以内	0.33
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	材料销售	85.16	2-3 年、5 年以上	0.16
上海海港足球俱乐部有限公司	水费	83.20	1 年以内	0.16
合计		49,527.79		94.33

近三年发行人采用账龄法计提坏账准备的应收账款情况如下：

表：发行人近三年采用账龄法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

账龄	2021 年末			2020 年末			2019 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	51,335.45	99.45	-	2,844.85	95.27	-	1,923.99	78.17	-
1 至 3 年	141.19	0.27	14.12	-	-	-	80.08	3.25	24.02
3 至 5 年				80.08	2.68	40.04	420.01	17.06	210.01
5 年以上	141.28	0.28	141.28	61.21	2.05	61.21	37.51	1.52	37.51
合计	51,617.92	100.00	155.40	2,986.13	100.00	101.25	2,461.59	100.00	271.54

3、预付款项

近三年及一期末，发行人预付账款余额分别为 5,238.31 万元、185,440.03 万元、8,063.30 万元和 9,353.04 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.07%、2.29%、0.09%和 0.10%。2020 年末，公司预付款项较 2019 年末增加 180,201.72 万元，增幅为 3,440.07%，主要系预付部分土地款 18.01 亿元；2021 年末，预付款项较 2020 年末减少 177,376.73 万元，降幅为 95.65%，主要系土地款全额支付后转入存货。

4、其他应收款

近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 561,695.52 万元、533,231.94 万元、1,079,756.36 万元和 1,194,759.85 万元，占当期末资产总额的比重分别为 7.27%、6.59%、11.78%和 12.60%。

2021 年末，其他应收款余额较 2020 年末增加 546,524.42 万元，增幅为 102.49%，主要系由于上海德畅置业有限公司借款 32.00 亿元，上海锐干置业有限公司借款 11.75 亿元，具体情况如下：

发行人与上海地产（集团）有限公司、上海申通地铁集团有限公司合作推进龙阳路交通枢纽中片区项目，并成立合资企业上海地产龙阳置业发展有限公司（以下简称“龙阳置业”）。上海德畅置业有限公司、上海锐干置业有限公司（以下简称“德畅置业”、“锐干置业”）为龙阳置业全资控股的项目公司，负责龙阳路交通枢纽具体项目的开发。发行人作为股东向龙阳置业提供借款，用于龙阳路交通枢纽中片区站点及周边配套建设。2020 年末，对龙阳置业的借款在发行人其他流动资产科目核算。2021 年末按实际用款单位转为对龙阳置业的两家子公司德畅置业和锐干置业的应收款项并转入其他应收款核算，相关款项预计将通过公司参与合作开发的龙阳路项目完工后产生的运营收益回收。

近三年及一期末，发行人其他应收款中政府款项组合余额分别 434,245.32 万元、407,321.55 万元、411,765.37 万元和 323,814.67 万元，呈现下降趋势，主要系购期房安置房款减少所致。

近三年及一期末，发行人其他应收款明细如下：

表：发行人近三年及一期末其他应收款明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收利息	-	66.60	108.63	144.50
应收股利	-	-	-	2,677.87
其他应收款	1,194,759.85	1,079,689.77	533,123.31	558,873.15
合计	1,194,759.85	1,079,756.36	533,231.94	561,695.52

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人余额前五名的其他应收款

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例
上海德畅置业有限公司	借款	348,400.53	1-2 年	29.16
上海锐干置业有限公司	借款	120,907.16	1-2 年	10.12

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例
上海广皓置业有限公司	借款	97,060.00	1 年以内	8.12
杨高路崑山路地块	政府款项	76,976.62	5 年以内	6.44
浦东大道上盖地块	政府款项	76,683.77	2-5 年	6.43
合计		720,028.08		60.27

截至 2022 年 9 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	形成原因	性质分类	期末账面余额	占其他应收款期末余额合计数的比例	期末账面价值	回款安排	回款情况
上海望京科技发展有限公司	非关联	投资理财款	非经营性	2,133.00	0.20	0.00	已全额计提坏账准备	报告期内无回款
合计				2,133.00	0.20	0.00		

发行人非经营性往来占款和资金拆借为对上海望京科技发展有限公司形成的投资理财款。该款项系 2003 年上海联洋集团有限公司之子公司联洋劳动服务有限公司（以下简称“联洋劳服”）与上海望京科技发展有限公司（以下简称“望京科技”）签署《资金委托投资协议》，委托投资金额 1 亿元。2004 年双方签订补充协议，约定于 2005 年 3 月 31 日前收回全部投资资金。望京科技未能按照投资协议及补充协议约定，按时归还投资本金及投资回报，通过上海市第二中级人民法院、上海市高级人民法院审理判决及后续执行，截至报告期末仍有 2,133.00 万元资金尚未归还。目前执行工作无法继续，发行人已对该笔款项全额计提坏账准备。

截至 2022 年 9 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借账面余额为 2,133.00 万元，占最近一年末经审计总资产的 0.02%；非经营性往来占款和资金拆借已全额计提坏账准备，账面价值为 0.00 万元。

5、存货

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 2,923,053.97 万元、2,987,795.53 万元、3,574,723.36 万元和 3,999,902.57 万元，呈现稳定增长趋势。存货占当期末资产总额的比重分别为 37.85%、36.92%、38.99%和 42.18%，从资产的构成情况来看，存货的占比最大。

存货主要为发行人进行的房地产开发成本、地铁线路前期投资开发成本以及工程施工费用等。房地产开发成本主要为发行人开发的商品房和动迁用房

（保障性住房）项目等。地铁线路前期投资开发成本主要为根据浦东新区人民政府签订的工程投资分工协议，发行人子公司上海浦东轨道交通投资有限公司作为项目实施主体的出资单位投入的前期代建成本。

报告期内，发行人存货明细情况如下：

表：发行人近三年及一期末存货明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
原材料	467.75	464.66	466.74	466.75
库存商品	33.94	885.28	3,573.10	3,997.02
周转材料	11.86	4.84	5.02	5.90
工程施工	117,821.66	118,073.86	151,400.14	251,469.26
房地产开发成本	2,814,256.21	2,404,586.64	1,796,873.81	1,671,737.61
房地产开发产品	160,264.80	159,993.40	159,452.70	159,404.30
地铁线路前期投资开发成本	906,822.14	890,490.48	875,803.21	835,851.07
其他项目	224.21	224.20	220.81	122.07
合计	3,999,902.57	3,574,723.36	2,987,795.53	2,923,053.97

近三年及一期末，发行人房地产开发成本在存货中的占比分别为 57.19%、60.14%、67.27%和 70.36%。2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人房产开发成本情况如下：

表：近一年及一期末房产开发成本主要明细

单位：万元

项目地址	建设项目产权单位	开发成本	
		2022 年 9 月末	2021 年末
周桥地块	浦东土控	6,787.51	6,725.91
源深地块	浦东土控	114,518.80	110,348.69
花木地块	浦东土控	8,312.48	8,132.60
金张地块	浦东土控	1,364,909.54	1,223,940.59
金桥-赵家沟地块	浦东土控	155,314.49	141,982.71
铁路车站西地块-土地	浦东土控	2,507.37	2,507.37
浦东新区高桥镇周桥村 7/14 丘	东旭置业	1,644.70	1,649.92
周浦镇 03 单元 09—01	东旭置业	221.93	108.35

项目地址	建设项目产权单位	开发成本	
		2022 年 9 月末	2021 年末
宣桥镇 25 号单元 01—03	东旭置业	52,679.87	44,172.74
周浦镇 08 单元 03—09	东旭置业	12,108.22	17,692.97
大团镇 NH020201 单元 16—02	东旭置业	27,879.80	26,836.76
新场 PDS2—0101 单元 02—01	东旭置业	20,564.02	18,109.08
周浦东站 10-01、10-05 地块	上海兴利	166,242.96	138,354.69
航头镇 32 街坊 2/4	上海兴利	82,982.54	70,483.64
花木街道 2 街坊 104/2 丘	上海兴利	18,739.74	16,247.96
北蔡鹏海社区 Z000901 单元	浦东地产	24,738.03	21,282.64
北蔡御桥社区 Z000901 单元	浦东地产	68,863.06	59,380.90
新场镇 16 号线核心单元（PDS2—0101）02—05 地块安置房项目	浦东地产	26,714.57	20,930.92
14 号线蓝天路站地块综合开发	交通投资	55.97	48.82
18 号线北中路站地块综合开发	交通投资	6.60	6.60
惠南镇 05 单元 N—02 地块	交通投资	0.83	0.83
北蔡镇艾南村“城中村”改造项目	北蔡新城镇	523,752.75	475,641.95
临港 H07-08、I05-04 地块土	顶科经济	134,201.12	-
惠南地铁站综合体项目	交通投资	457.62	-
机场联络线度假区站地块上盖综合开发	交通投资	23.58	
机场联络线张江站地块上盖综合开发	交通投资	28.11	
合计		2,814,256.21	2,404,586.64

截至 2022 年 9 月末，发行人主要土地资产明细情况如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人主要土地资产明细

单位：万平方米、万元

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
1	出让	张江乡、金桥乡、张桥乡	沪浦国用（94 批）字第 031 号	520.00	出让	1993.12.18	绿地、文化体育、综合用地	40,000.00	40,000.00
2	出让	浦东新区洋泾乡	沪国用（浦批）字第 158 号	200.00	出让	1993.03.09	住宅、办公、商业综合用地	52,000.00	52,000.00

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
3	出让	浦东新区花木乡	沪国用（浦批）字第 017 号	305.60	出让	1993.11.23	公园、居住等综合用地	51,040.00	51,040.00
4	出让	花木乡	沪浦国用（94批）字第 028 号	21.00	出让	1994.05.24	综合用地	3,056.00	3,056.00
5	出让	浦东新区东沟镇张桥镇周桥居住小区	沪房地浦字（1996）第 000270 号	52.00	出让	1996.06.21	住宅	4,212.00	4,212.00
6	出让	张桥乡、金桥乡	沪浦国用（94批）字第 026 号	310.00	出让	1994.05.24	住宅、综合用地	20,000.00	20,000.00
7	出让	浦东新区东沟乡周桥村	沪国用（浦批）字第 018 号	42.00	出让	1993.11.23	工业	2,772.00	2,772.00
8	出让	北蔡乡	沪浦国用（94批）字第 030 号	55.00	出让	1994.05.24	住宅、综合用地	8,000.00	8,000.00
9	出让	大团镇 14 街坊 14/2 丘	沪（2019）浦字不动产权第 106592 号	2.45	出让	2019.06.05	动迁安置房	29,253.51	29,253.51
10	出让	高行镇	沪房地浦字（2009）第 039225 号	2.04	出让	2006.4.24	住宅、商业用地	5,799.98	5,799.98
11	出让	周浦镇 28 街坊 9/3 丘	沪（2018）浦字不动产权第 107052 号	3.92	出让	2018.7.24	动迁安置房	30,451.00	30,451.00
12	出让	周浦镇 29 街坊 33/2 丘	沪（2018）浦字不动产权第 070372 号	3.27	出让	2018.7.20	租赁住房	44,361.60	44,361.60
13	出让	周浦镇 29 街坊 33/5 丘	沪（2018）浦字不动产权第 071540 号	3.87	出让	2018.7.24	租赁住房	11,090.40	11,090.40
14	出让	航头镇 32 街坊 2/4	沪（2019）浦字不动产权第 101591 号	5.29	出让	2019.2.14	租赁住房	34,917.00	34,917.00
15	出让	花木街道 2 街坊 104/2 丘	沪（2019）浦字不动产权第 140439 号	0.58	出让	2019.10.29	租赁住房	10,663.59	10,663.59
16	出让	宣桥镇 20 街坊 6/8 丘	沪（2021）浦字不动产权第 025724 号	5.93	出让	2021.2.18	动迁安置房	29,217.00	29,217.00
17	出让	北蔡镇 101 街坊 11/1 丘	沪（2019）浦字不动产权第 129998 号	4.51	出让	2019.10.11	动迁安置房	54,128.00	54,128.00

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
18	出让	北蔡镇 104 街坊 50/1 丘	沪（2021）浦字不动产权第 053091 号	2.50	出让	2021.1.20	普通商品房	128,026.79	128,026.79
19	出让	北蔡镇 104 街坊 50/2 丘	沪（2021）浦字不动产权第 053094 号	4.53	出让	2021.1.20	普通商品房	232,122.21	232,122.21
20	出让	新场镇 29 街坊 66/3 丘	沪（2021）浦字不动产权第 085511 号	2.33	出让	2021.6.9	动迁安置房	14,253.00	14,253.00
21	出让	新场镇 22 街坊 43/2 丘	沪（2022）浦字不动产权证第 029026 号	3.40	出让	2022.6.20	动迁安置房	20,913.00	20,913.00
22	出让	北蔡镇 8 街坊 5/1 丘	沪（2022）浦字不动产权第 026930 号	1.40	出让	2022.6.14	动迁安置房	21,226.00	21,226.00
23	出让	北蔡镇 6 街坊 102/1 丘	沪（2022）浦字不动产权第 026931 号	3.95	出让	2022.6.14	动迁安置房	59,347.00	59,347.00
合计				1,555.57				906,850.08	906,850.08

公司目前自有土地主要为 1993 年和 1994 年通过成片出让的方式取得，并取得了相应的国有土地使用证。上述土地均已缴纳土地出让金，公司获取土地相关权益合法合规。

6、其他流动资产

近三年及一期末，发行人其他流动资产余额分别为 555,670.37 万元、620,693.18 万元、215,953.25 万元和 150,148.28 万元，占当期末资产总额的比重分别为 7.20%、7.67%、2.36%和 1.58%。2021 年末，其他流动资产较 2020 年末减少 404,739.93 万元，降幅为 65.21%，主要系对参股项目公司龙阳置业的借款转入其他应收款核算，具体情况见其他应收款科目分析。

发行人近三年及一期末其他流动资产明细情况如下：

表：发行人近三年及一期末其他流动资产明细情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
增值税负数重分类	-	18,566.41	19,660.32	23,322.41
委托贷款	92,665.00	187,825.00	592,560.42	532,344.12
预交企业所得税	-	229.58	66.82	3.84

待抵扣进项税	17,914.54	9,332.26	8,405.62	-
预缴税金	39,568.74	-	-	-
合计	150,148.28	215,953.25	620,693.18	555,670.37

注：截至 2022 年 9 月末，发行人委托贷款主要为发行人及并表子公司为合营、联营项目公司提供的贷款。

7、其他权益工具投资

2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人其他权益工具投资余额分别为 998,814.00 万元和 998,814.00 万元，占当期末资产总额的比重分别为 10.90%和 10.53%。2021 年起，由于发行人执行新金融准则，原可供出售金融资产调整为交易性金融资产及其他权益工具投资科目。近一年及一期末发行人其他权益工具资产情况如下：

表：发行人 2021 年末和 2022 年 9 月末其他权益工具投资情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
	账面余额	账面余额
上海轨交十六号线发展有限公司	308,951.17	308,951.17
上海轨交十三号线发展有限公司	140,000.00	140,000.00
上海轨道交通申松线发展有限公司	51,460.01	51,460.01
上海轨道交通申嘉线发展有限公司	57,423.23	57,423.23
上海轨道交通十号线发展有限公司	30,000.00	30,000.00
上海轨道交通十四号线发展有限公司	30,000.00	30,000.00
上海轨道交通十八号线发展有限公司	120,000.00	120,000.00
上海轨道交通二号线东延伸发展有限公司	239,934.50	239,934.50
上海轨道交通明珠线（二期）发展有限公司	15,305.80	15,305.80
上海世博经济发展有限公司	5,739.29	5,739.29
合计	998,814.00	998,814.00

8、长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资金额分别为 518,972.02 万元、609,101.17 万元、699,819.69 万元和 726,619.69 万元，占当期末资产总额的比重分别为 6.72%、7.53%、7.63%和 7.66%，投资对象主要系合营企业、联营公司。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增加 90,129.15 万元，增幅为

17.37%；2021 年末，长期股权投资较 2020 年末增加 90,718.52 万元，增幅为 14.89%；2022 年 9 月末，长期股权投资较 2021 年末增加 26,800.00 万元，增幅为 3.83%。最近三年及一期末公司长期股权投资构成如下：

表：发行人近三年及一期末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	投资成本	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一、合营企业					
1.上海通鹏置业有限公司	500.00	420.34	420.34	442.43	461.25
2.上海广皓置业有限公司	1,500.00	1,419.30	1,419.30	1,443.10	1,461.94
二、联营企业					
1. 上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	13,414.91	360,334.63	360,334.63	267,988.39	181,354.23
2.上海汤臣浦东房地产开发有限公司	11,451.25	15,443.65	15,443.65	15,215.61	10,001.13
3.上海天艺文化投资发展有限公司	70,420.00	337,419.97	312,219.97	313,105.27	313,989.50
4.上海地产龙阳建设开发有限公司	150.00	-	-	-	-
5.上海地产龙阳置业发展有限公司	12,000.00	9,981.80	9,981.80	10,865.48	11,618.17
6.上海成山加油站有限公司	83.30	-	-	-	-
7.上海交运浦东汽车综合检测有限公司	91.00	-	-	40.90	85.80
8. 上海港城世纪经济发展有限公司	-	1,600.00	-	-	-
合计	109,610.47	726,619.69	699,819.69	609,101.17	518,972.02

9、投资性房地产

近三年及一期末，发行人的投资性房地产净额分别为 360,924.63 万元、381,841.11 万元、394,081.91 万元和 392,762.54 万元，占当期末资产总额的比重分别为 4.67%、4.72%、4.30%和 4.14%。发行人拥有的投资性房地产主要为 333 世纪大厦、联洋别墅及子公司联洋集团拥有的联洋广场等。公司投资性房地产采用成本模式进行初始和后续计量。发行人近三年及一期末投资性房地产情况如下：

表：发行人近三年及一期末投资性房地产情况

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一、账面原值合计	480,590.20	471,531.11	449,415.16	417,877.71
其中：房屋、建筑物	480,539.41	471,480.32	449,364.37	417,826.92
土地使用权	50.79	50.79	50.79	50.79
二、累计折旧和累计摊销合计	87,827.66	77,449.20	67,574.05	56,953.08
其中：房屋、建筑物	87,827.66	77,449.20	67,574.05	56,953.08
土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	392,762.54	394,081.91	381,841.11	360,924.63
其中：房屋、建筑物	392,711.75	394,031.12	381,790.32	360,873.84
土地使用权	50.79	50.79	50.79	50.79
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	392,762.54	394,081.91	381,841.11	360,924.63
其中：房屋、建筑物	392,711.75	394,031.12	381,790.32	360,873.84
土地使用权	50.79	50.79	50.79	50.79

2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人投资性房地产明细情况如下：

表：发行人近一年及一期末投资性房地产明细

单位：万元

物业名称	项目地址	2021 年末账面价值	2022 年 9 月末账面价值
青云楼主楼	张江高科技园区 14 街坊 7 丘	328.70	311.17
端阳大酒店	新奉公路 331-335 号	344.80	293.62
端祥大酒店房屋装修 1	新奉公路 331-335 号	1,247.87	1,181.27
端祥大酒店房屋装修 2	新奉公路 331-335 号	214.49	203.18
端祥大酒店房屋装修 3	新奉公路 331-335 号	12.33	11.71
端祥大酒店房屋装修 4	新奉公路 331-335 号	31.14	29.69
端祥大酒店房屋装修 5	新奉公路 331-335 号	20.38	19.50
新场大街 311 号改造	新场大街 311 号	528.46	507.93
新场大街 311 号修缮	新场大街 311 号	-	30.85
新场大街 420 号	新场大街 420 号	36.20	34.78
海泉街 46 号	海泉街 46 号	-	60.70

物业名称	项目地址	2021 年末账面 价值	2022 年 9 月末 账面价值
新场大街 358、360 号	新场大街 358、360 号	-	42.33
工农路 68-74 号	工农路 68-74 号	-	651.52
包桥街 25 号	包桥街 25 号	-	758.57
朝阳路 21 号	朝阳路 21 号	-	57.25
港东街 47、48 号	港东街 47、48 号	-	944.75
丁香路 A-D 座	丁香路 A-D 座	26,747.40	26,162.14
福克斯厂房	张江路 135 号	1,879.34	1,856.10
万邦广场	龙阳路 2000 号	29,754.69	29,343.90
333 世纪大厦	兰花路 333 号	97,817.53	96,244.28
张家浜楔形绿地人才公寓	浦东新区金葵路 560 弄 1-39 号	72,603.76	71,637.96
张家浜楔形绿地 C1-29 办公楼	金槐路 275 号	5,873.10	5,699.97
花木宾馆	银霄路 332、342 号	29,061.37	28,200.45
东旭晶座	张杨北路 1933 弄 1-3 号	19,709.00	19,101.53
新场商铺	新场镇东后街 266 弄	9,607.52	9,341.64
周浦国际商务中心（海麒大厦）	周浦沪南路 3439	36,159.43	35,233.36
康新公路办公楼	康新公路 3399 弄 12 号	-	1,472.99
南汇停车场候车售票大厅	惠南镇车站路 2-12 号	4.15	4.03
东洲客运停车场	华夏东路 2658 号	39.66	39.66
川沙修理场	川沙路 4205 弄 48 号	25.39	25.39
上南路房产	浦东南路 4958-4968 号、洪山路 99 号	39.18	35.78
川沙公交客运站房屋及建筑物出租部分	妙境路 1000 号	1,961.55	1,908.55
成山路公交停车场	成山路 820 号	6,581.64	6,384.80
高科西路 1758 号	高科西路 1758 号	-	77.58
联洋广场	芳甸路 198-206、208-232、268-286 号（双），258 弄 13-37 号	31,617.38	30,341.04
13 号线金科路公交枢纽站	金科路 4395 号	-	3,406.88
信息城	民生路 1399 号 4 层	2,294.66	2,127.83
商务别墅	芳甸路 300 号	887.34	835.93
联洋星座（A,B,C,D,F,G）	未取得产证	18,577.60	18,069.24
吉云公寓（共 6 个）	未取得产证	75.85	72.69

物业名称	项目地址	2021 年末账面价值	2022 年 9 月末账面价值
合计		394,081.91	392,762.54

10、固定资产

近三年及一期末，发行人的固定资产余额分别为 72,863.97 万元、70,302.15 万元、99,004.89 万元和 101,659.08 万元，占当期末资产总额的比重分别为 0.94%、0.87%、1.08%和 1.07%。发行人的固定资产主要为房屋及建筑物。2021 年末，固定资产较 2020 年末增加 28,702.74 万元，增幅为 40.83%，主要系新增交通枢纽等建成项目。发行人近三年及一期固定资产明细如下：

表：发行人近三年及一期末固定资产明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
一、账面原值合计	123,665.55	119,708.96	88,750.26	88,644.38
其中：房屋及建筑物	114,117.03	110,235.57	79,445.18	79,352.09
机器设备	1,257.18	1,243.27	1,210.10	1,214.99
运输工具	885.90	1,546.39	1,702.96	1,821.45
电子设备	290.56	536.99	402.11	370.97
办公设备	6,235.58	4,796.47	4,639.64	4,582.73
其他设备	173.13	644.09	644.09	595.99
土地	706.17	706.17	706.17	706.17
二、累计折旧合计	22,004.87	20,702.46	18,446.51	15,778.81
其中：房屋及建筑物	15,772.37	15,110.13	13,235.33	11,171.39
机器设备	852.46	734.45	633.28	561.02
运输工具	747.27	1,103.65	1,284.76	1,310.15
电子设备	161.47	273.76	229.11	196.19
办公设备	4,306.83	3,316.00	2,899.55	2,375.59
其他设备	164.47	164.47	164.47	164.47
土地	-	-	-	-
三、固定资产账面净值合计	101,660.68	99,006.49	70,303.75	72,865.57
其中：房屋及建筑物	98,344.66	95,125.44	66,209.85	68,180.69
机器设备	404.72	508.83	576.82	653.97
运输工具	138.63	442.74	418.21	511.30

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
电子设备	129.09	263.24	173.00	174.78
办公设备	1,928.75	1,480.46	1,740.09	2,207.14
其他设备	8.66	479.62	479.62	431.52
土地	706.17	706.17	706.17	706.17
四、固定资产减值准备合计	1.60	1.60	1.60	1.60
其中：房屋及建筑物	1.60	1.60	1.60	1.60
五、固定资产账面价值合计	101,659.08	99,004.89	70,302.15	72,863.97
其中：房屋及建筑物	98,343.06	95,123.84	66,208.25	68,179.09
机器设备	404.72	508.82	576.82	653.97
运输工具	138.63	442.74	418.21	511.30
电子设备	129.09	263.24	173.00	174.78
办公设备	1,928.75	1,480.46	1,740.09	2,207.14
其他设备	8.66	479.62	479.62	431.52
土地	706.17	706.17	706.17	706.17

11、在建工程

近三年及一期末，发行人的在建工程余额分别为 610,001.89 万元、667,899.82 万元、706,562.67 万元和 755,921.25 万元，占当期末资产总额的比重分别为 7.90%、8.25%、7.71%和 7.97%。2020 年末，发行人在建工程余额较 2019 年末增加 57,897.93 万元，增幅为 9.49%；2021 年末，在建工程较 2020 年末增加 38,662.85 万元，增幅为 5.79%；2022 年 9 月末，在建工程较 2021 年末增加 49,358.58 万元，增幅为 6.99%。发行人近三年及一期末在建工程明细如下表所示：

表：发行人近三年及一期末在建工程明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
16 线代建工程项目	755,632.38	706,331.91	667,696.32	609,748.35
东洲客运停车场	176.25	176.25	176.25	176.25
杨高路绿化带项目	-	-	-	77.29
智慧浦东交通平台	54.51	54.51	27.25	-
成山路办公楼装修	18.93	-	-	-
上海浦东射击游乐有限公	39.18	-	-	-

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
司围墙改造				
合计	755,921.25	706,562.67	667,899.82	610,001.89

(二) 负债结构分析

表：最近三年及一期末公司负债结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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	163,500.00	2.91	152,000.00	2.90	164,000.00	3.82	196,800.00	4.97
应付账款	76,238.85	1.36	74,051.00	1.41	3,651.09	0.09	3,733.78	0.09
预收款项	1,687.13	0.03	3,081.25	0.06	440,452.68	10.27	402,461.92	10.17
合同负债	812,029.25	14.46	683,514.51	13.02	-	-	-	-
应付职工薪酬	18.49	0.00	5,605.93	0.11	5,349.39	0.12	4,081.74	0.10
应交税费	65,925.41	1.17	99,142.95	1.89	65,630.53	1.53	38,255.70	0.97
其他应付款	1,670,582.98	29.74	1,640,261.28	31.25	1,336,214.85	31.16	1,587,393.57	40.11
一年内到期的非流动负债	498,760.82	8.88	585,131.06	11.15	537,348.35	12.53	244,640.00	6.18
其他流动负债	135,893.05	2.42	43,131.75	0.82	-	-	-	-
流动负债合计	3,424,635.97	60.97	3,285,919.72	62.60	2,552,646.88	59.52	2,477,366.70	62.60
长期借款	537,045.14	9.56	457,436.05	8.72	461,854.33	10.77	600,589.13	15.18
应付债券	1,257,221.20	22.38	1,109,741.20	21.14	905,050.00	21.10	495,000.00	12.51
租赁负债	2,410.56	0.04	3,019.04	0.06	-	-	-	-
长期应付款	207,471.55	3.69	210,830.63	4.02	214,745.38	5.01	228,548.72	5.77
递延收益	91,251.68	1.62	83,691.58	1.59	54,316.72	1.27	55,827.87	1.41
递延所得税负债	96,768.58	1.72	98,076.53	1.87	100,206.81	2.34	100,319.85	2.53
其他非流动负债	14.17	0.00	13.66	0.00	-	-	-	-
非流动负债合计	2,192,182.88	39.03	1,962,808.69	37.40	1,736,173.24	40.48	1,480,285.57	37.40
负债合计	5,616,818.85	100.00	5,248,728.41	100.00	4,288,820.13	100.00	3,957,652.27	100.00

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 3,957,652.27 万元、4,288,820.13 万元、5,248,728.41 万元和 5,616,818.85 万元，报告期内有所上升。发行人负债规模上升主要因为随着发行人业务发展，房产销售、土地开发等方面投资支出

增加，为满足资金需求，发行人通过抵押借款、保证借款、发行债券等融资方式加大了融资规模。

从负债结构上看，发行人流动负债占比较高。近三年及一期末，公司流动负债在总负债中的占比分别为62.60%、59.52%、62.60%和60.97%，发行人流动负债主要由短期借款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。公司非流动负债在总负债中的占比分别为37.40%、40.48%、37.40%和39.03%，发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 196,800.00 万元、164,000.00 万元、152,000.00 万元和 163,500.00 万元，占当期末负债总额的比重分别为 4.97%、3.82%、2.90%和 2.91%。2020 年末，发行人短期借款余额较 2019 年末减少 32,800.00 万元，降幅为 16.67%；2021 年末，短期借款较 2020 年末减少 12,000.00 万元，降幅为 7.32%；2022 年 9 月末，短期借款较 2021 年末增加 11,500.00 万元，增幅为 7.57%。发行人近三年及一期末短期借款明细如下：

表：发行人近三年及一期末短期借款明细

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
抵押借款	-	-	-	-
保证借款	-	6,000.00	3,000.00	22,800.00
信用借款	163,500.00	146,000.00	161,000.00	174,000.00
合计	163,500.00	152,000.00	164,000.00	196,800.00

2、预收款项

近三年及一期末，发行人预收账款余额分别为 402,461.92 万元、440,452.68 万元、3,081.25 万元和 1,687.13 万元，占当期末负债总额的比重分别为 10.17%、10.27%、0.06%和 0.03%。2019 年末、2020 年末发行人预收账款主要为三八河项目、金桥通四地块项目的商品房预付款。2021 年末，预收款项较 2020 年末减少 437,371.43 万元，降幅为 99.30%，主要系因为发行人会计政策调整，新收入准则下合同关系成立的预收账款计入合同负债科目。近三年末，发行人预收款项账龄结构情况如下：

表：发行人近三年末预收款项账龄结构

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年以内（含 1 年）	3,081.25	220,113.28	164,677.64
1 年以上	-	220,339.40	237,784.27
合计	3,081.25	440,452.68	402,461.92

3、合同负债

近三年及一期末，公司合同负债金额分别为 0.00 万元、0.00 万元、683,514.51 万元和 812,029.25 万元，占当期末负债总额的比例分别为 0.00%、0.00%、13.02%和 14.46%。2021 年末，发行人合同负债余额较 2020 年末增加 683,514.51 万元，主要系因为 2021 年起，发行人会计政策调整，新收入准则下合同关系成立的预收账款计入合同负债科目；2022 年 9 月末，合同负债较 2021 年末增加 128,514.74 万元，增幅为 18.80%。近一年及一期末，发行人合同负债账龄情况如下：

表：发行人近一年及一期末合同负债账龄结构

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末
1 年以内（含 1 年）	144,489.22	665,913.94
1 年以上	667,540.04	17,600.57
合计	812,029.25	683,514.51

截至 2022 年 9 月末，发行人合同负债前五大客户及账龄情况如下：

表：发行人 2022 年 9 月末合同负债前五大客户及账龄情况

单位：万元、%

客商名称	金额	账龄	性质	所占比例
通四住宅一期签约客户	311,310.45	1年以内、1-2年	房产销售	38.34
通四住宅二期签约客户	225,205.09	1年以内、1-2年	房产销售	27.73
通四住宅三期签约客户	215,756.27	1年以内、1-2年	房产销售	26.57
上海浦惠投资有限公司	41,307.34	1-2年	房产销售	5.09
上海市浦东新区土地储备中心	17,337.82	1年以上	预收房款	2.13
合计	810,916.97			99.86

4、其他应付款

发行人的其他应付款科目由应付利息、应付股利以及其他应付款构成，其中其他应付款主要是项目未结算的款项。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 1,572,084.10 万元、1,336,214.85 万元、1,640,261.28 万元和 1,670,582.98 万元，占当期末负债总额的比重分别为 39.72%、31.16%、31.25% 和 29.74%。2020 年末，发行人的其他应付款余额较 2019 年末下降 235,869.25 万元，降幅为 15.00%，主要系归还轨道交通项目公司返还的投资款及支付了浦东新区土地储备中心预先拨付的房屋拆迁补偿款。2021 年末，其他应付款较 2020 年末增加 304,046.43 万元，增幅为 22.75%，主要系 2021 年内项目款和暂收款有所增加所致。2022 年 9 月末，其他应付款较 2021 年末增加 30,321.70 万元，增幅为 1.85%。

发行人近三年及一期末按款项性质列示的其他应付款情况如下：

表：发行人近三年及一期末按款项性质列示的其他应付款

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
租赁保证金	3,869.19	-	-	-
押金保证金	9,932.04	15,468.33	10,677.11	10,862.56
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	16,568.97	14,996.93	61,113.60	64,575.51
项目款	584,148.21	1,252,251.92	1,002,870.98	1,100,446.59
财力代建项目	23,001.35	573.29	2,440.69	701.70
非财力代建项目款	25.16	51.49	51.49	51.49
动迁款及安置基金	29,842.20	29,874.60	29,542.27	25,101.91
公交专项资金、公交基金	920.32	933.01	984.60	982.71
暂收款	869,970.02	281,391.02	123,833.32	359,664.05
其他	118,448.10	21,554.75	84,102.17	9,697.59
合计	1,656,725.56	1,617,095.34	1,315,616.23	1,572,084.11

发行人近三年及一期末其他应付款中项目款明细如下：

表：发行人近三年及一期末其他应付款中项目款明细

单位：万元

债权单位名称	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
上海轨道交通十六号线发展有限公司	-	281,614.00	289,322.00	385,400.00
上海市浦东新区土地储备中心	80,000.36	80,000.36	137,697.98	80,000.00
项目款（浦东新城镇）	-	-	20,403.74	46,932.48
上海轨道交通十三号线发展有限公司	140,500.00	140,500.00	140,500.00	140,000.00
上海轨道交通十八号线发展有限公司	22,597.05	23,320.44	120,000.00	120,000.00
上海轨道交通十八号线发展有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
上海轨道交通十号线发展有限公司	-	-	3,798.95	38,239.25
上海轨道交通十号线发展有限公司	35,386.46	32,158.77	30,000.00	30,000.00
上海轨道交通十号线发展有限公司	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00
上海轨道交通十四号线发展有限公司	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
上海轨道交通十四号线发展有限公司	-	24,000.00	24,000.00	24,000.00
上海轨道交通十四号线发展有限公司	-	-	-	-
上海金桥（集团）有限公司	12,666.01	12,568.86	12,528.60	23,745.19
上海轨道交通九号线发展有限公司	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
上海轨道交通十八号线发展有限公司	-	-	5,426.26	20,551.17
浦东新区惠南镇人民政府	-	-	-	2,523.27
上海南汇汇集建设投资有限公司	2,346.00	-	2,346.00	2,346.00
中国人民解放军 94969 部队	-	-	-	500.00
上海市浦东新区曹路镇人民政府	500.00	500.00	500.00	500.00
浦东新区康桥镇人民政府	6,889.28	6,889.28	6,889.28	6,889.28
上海天然气管网有限公司	555.32	539.59	281.77	500.00
上海天然气管网有限公司	-	-	-	32.36
上海轨道交通二号线东延伸发展有限公司	76.26	182.94	0.60	65.15
上海轨道交通二号线东延伸发展有限公司	150.00	150.00	150.00	150.00
上海南汇建设投资有限公司	-	2,346.00	56.98	56.98
上海华亿拆房服务有限公司	10.00	10.00	10.00	10.00
上海申铁投资有限公司	122,899.62	462,646.91	30805.08	-
财政	-	-	148.26	-
上海来鑫燃气管道安装工程有限公司	5.46	5.46	5.46	5.46
机场联络线项目	11,566.39	6,810.31	-	-
合计	584,148.21	1,252,242.92	1,002,870.96	1,100,446.59

截至 2022 年 9 月末，发行人其他应付款前五大单位及账龄情况如下：

表：发行人 2022 年 9 月末其他应付款前五大单位及账龄情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	款项性质	是否关联方	所占比例
上海市浦东新区财政局	514,592.00	3 年以内	往来款	否	30.80
上海市浦东新区土地储备中心	340,587.50	2 年以内	往来款	否	20.39
上海轨道交通十三号线发展有限公司	140,500.00	3 年以上	项目款	否	8.41
上海申铁投资有限公司	122,899.62	2 年以内	项目款	否	7.36
上海轨道交通十八号线发展有限公司	122,597.04	2 年以内、3 年以上	项目款	否	7.34
合计	1,241,176.16				74.30

5、一年内到期的非流动负债

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 244,640.00 万元、537,348.35 万元、585,131.06 万元和 498,760.82 万元，占当期末负债总额的比重分别为 6.18%、12.53%、11.15%和 8.88%。2020 年末，发行人的一年内到期的非流动负债余额较 2019 年末增加 292,708.35 万元，增幅为 119.65%，主要系一年以内到期长期借款增加所致；2021 年末，一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 47,782.71 万元，增幅为 8.89%；2022 年 9 月末，一年内到期的非流动负债较 2021 年末减少 86,370.24 万元，降幅为 14.76%。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及一年内到期的应付债券。发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细如下：

表：发行人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 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
1 年内到期的长期借款	223,116.22	254,320.00	347,348.35	94,640.00
1 年内到期的应付债券	275,000.00	330,050.00	190,000.00	150,000.00
1 年内到期的租赁负债	644.60	761.06	-	-
合计	498,760.82	585,131.06	537,348.35	244,640.00

6、其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、43,131.75 万元和 135,893.05 万元，占当期末负债总额的比重分别为 0.00%、

0.00%、0.82%和 2.42%。2021 年末，发行人的其他流动负债较 2020 年末增加 43,131.75 万元，主要系因为发行人采用新的会计准则，待转销项税额重分类入其他流动负债所致；2022 年 9 月末，其他流动负债余额较 2021 年末增加 92,761.30 万元，增幅为 215.07%，主要系发行超短期融资券所致。

7、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 600,589.13 万元、461,854.33 万元、457,436.05 万元和 537,045.14 万元，占当期末负债总额的比重分别为 15.18%、10.77%、8.72%和 9.56%。2020 年末，发行人长期借款余额较 2019 年末减少 138,734.80 万元，降幅为 23.10%；2021 年末，长期借款较 2020 年末减少 4,418.28 万元，降幅为 0.96%；2022 年 9 月末，长期借款较 2021 年末增加 79,609.09 万元，增幅为 17.40%。发行人近三年及一期末长期借款明细如下：

表：发行人近三年及一期末长期借款明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	195,728.37	183,168.71	82,896.99	36,533.13
保证借款	276,196.77	223,817.34	219,447.34	117,226.00
信用借款	65,120.00	50,450.00	159,510.00	446,830.00
合计	537,045.14	457,436.05	461,854.33	600,589.13

8、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 495,000.00 万元、905,050.00 万元、1,109,741.20 万元和 1,257,221.20 万元，占当期末负债总额的比重分别为 12.51%、21.10%、21.14%和 22.38%。2020 年末，发行人应付债券余额较 2019 年末增加 410,050.00 万元，增幅为 82.84%，主要系因为发行人新增 20 浦土 01、20 浦土 02、20 浦土 03、20 浦土 04 等公司债券融资；2021 年末，应付债券较 2020 年末增加 204,691.20 万元，增幅为 22.62%；2022 年 9 月末，应付债券较 2021 年末增加 147,480.00 万元，增幅为 13.29%。

9、长期应付款

发行人长期应付款科目主要为地块前期开发费和征地吸劳基金。近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 228,548.72 万元、214,745.38 万元、

210,830.63 万元和 207,471.55 万元，占当期末负债总额的比重分别为 5.77%、5.01%、4.02%和 3.69%。

发行人近三年及一期末长期应付款项目明细如下：

表：发行人近三年及一期末长期应付款项目明细

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
征地吸劳基金	142,028.87	147,030.88	151,270.58	155,308.11
安置费	1,289.77	-	-	-
地块前期开发费	62,290.10	62,290.10	61,952.00	61,952.00
开发费利息收入	1,640.86	1,326.95	1,326.95	1,078.94
投资款	-	-	-	10,000.00
住房维修基金	126.35	126.28	126.48	127.15
地面及临时停车费	77.70	40.21	40.20	37.95
广告费及其他	17.70	16.01	28.97	44.37
代收业委会维修费	0.20	0.20	0.20	0.20
合计	207,471.55	210,830.63	214,745.38	228,548.72

注：征地吸劳基金为集团成片受让土地中，因动拆迁居民而计提的征地吸劳款项，主要用于支付被动拆迁居民的生活保证款、社保等费用。

10、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 153.70 亿元、206.83 亿元、230.35 亿元及 254.59 亿元，占同期末总负债的比例分别为 38.84%、48.22%、43.89%及 45.33%。最近一期末，发行人银行借款余额为 92.37 亿元，占有息负债余额的比例为 36.28%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 159.87 亿元，占有息负债余额的比例为 62.80%。

最近三年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：最近三年及一期末公司有息债务情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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	163,500.00	6.42	152,000.00	6.60	164,000.00	7.93	196,800.00	12.80

项目	2022 年 9 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
一年内到期的非流动负债	498,116.22	19.57	584,370.00	25.37	537,348.35	25.98	244,640.00	15.92
长期借款	537,045.14	21.09	457,436.05	19.86	461,854.33	22.33	600,589.13	39.07
应付债券	1,257,221.20	49.38	1,109,741.20	48.18	905,050.00	43.76	495,000.00	32.20
其他流动负债	90,000.00	3.54	-	-	-	-	-	-
合计	2,545,882.56	100.00	2,303,547.25	100.00	2,068,252.68	100.00	1,537,029.13	100.00

注：一年内到期的非流动负债、其他流动负债仅列示有息部分金额。

（2）截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：2022 年 9 月末公司有息债务结构情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
抵押借款	210,978.37	8.29
保证借款	1,219,324.19	47.89
信用借款	1,115,580.00	43.82
合计	2,545,882.56	100.00

表：2022 年 9 月末公司有息债务到期期限分布情况与担保融资分布情况

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-3 年 (含 3 年)		3 年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	310,654.00	12.20	288,731.20	11.34	324,276.16	12.74	923,661.36	36.28
其中担保贷款	99,654.00	3.91	162,566.20	6.39	147,882.79	5.81	410,102.99	16.11
债券融资	90,000.00	3.54	972,221.20	38.19	560,000.00	22.00	1,622,221.20	63.72
其中担保债券	-	-	509,221.20	20.00	300,000.00	11.78	809,221.20	31.79
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	400,654.00	15.74	1,260,952.40	49.53	884,276.16	34.73	2,545,882.56	100.00

（3）前十大银行贷款融资情况明细

截至 2022 年 9 月末，发行人前十大银行贷款融资情况如下：

表：2022 年 9 月末前十大银行贷款融资情况明细

单位：万元

序号	借款人	贷款人	金额	起始日期	到期日期/预计还款日期	借款类型	利率
1	浦东土控	工商银行	99,654.00	2018/11/30	2023/05/10	保证	3.55%-4.75%
2	北蔡新城镇	国家开发银行	98,824.00	2017/03/28	2023/03/24	保证	
3	浦东土控	招商银行	63,742.20	2020/07/31	2023/03/06	保证	
4	浦开集团	交通银行	53,000.00	2022/05/12	2023/05/11	信用	
5	上海兴利	建设银行	50,104.68	2019/09/30	2024/08/05	抵押	
6	浦东土控	银团	50,071.52	2022/09/09	2032/09/09	保证	
7	浦开集团	民生银行	49,800.00	2021/06/11	2024/06/10	信用	
8	上海兴利	建设银行	48,732.28	2021/02/28	2045/10/25	抵押	
9	浦开集团	上海农商银行	47,500.00	2019/10/23	2022/10/22	信用	
10	上海兴利	建设银行	40,306.06	2019/09/30	2024/08/05	抵押	
合计			601,734.74				

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

（5）商业票据发行情况

报告期内，发行人未开具商业票据。截至报告期末，发行人不存在需承兑的商业票据。

（三）现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	1,514,325.04	2,283,220.15	1,709,692.27	1,280,369.00
经营活动现金流出小计	1,814,382.78	2,032,883.75	2,156,397.38	1,620,479.87
经营活动产生的现金流量净额	-300,057.74	250,336.40	-446,705.10	-340,110.87
投资活动现金流入小计	107,687.77	605,134.71	15,321.52	44,034.26
投资活动现金流出小计	201,423.25	491,998.80	133,590.62	59,648.32
投资活动产生的现金流量净额	-93,735.48	113,135.91	-118,269.10	-15,614.06

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
筹资活动现金流入小计	944,316.80	1,058,896.50	1,127,814.82	617,299.13
筹资活动现金流出小计	796,517.62	917,078.78	721,636.78	597,901.79
筹资活动产生的现金流量净额	147,799.18	141,817.73	406,178.04	19,397.34
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-245,994.04	505,290.03	-158,796.17	-336,327.59

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-340,110.87 万元、-446,705.10 万元、250,336.40 万元和-300,057.74 万元，出现较大幅度的波动，这与土地开发转让和房产开发销售速度各年度不均衡以及地块的市场价值波动较大相关。2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 106,594.20 万元，降幅为 31.34%，主要系因为 2020 年支付的项目款较 2019 年增加，造成经营性现金流出增加；2021 年发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度增加 697,041.50 万元，增幅为 156.04%，主要系 2021 年三八河项目及通四住宅项目销售收入增加导致经营活动产生的现金流净额增加所致。

近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,280,369.00 万元、1,709,692.27 万元、2,283,220.15 万元和 1,514,325.04 万元，2019-2021 年呈上升趋势。公司经营活动现金流入主要为收到其他与经营活动有关的现金。

近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 1,620,479.87 万元、2,156,397.38 万元、2,032,883.75 万元和 1,814,382.78 万元。经营性现金流出主要包括开发张家浜楔形绿地项目等支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。随着发行人主营业务的不断发展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。2020 年度发行人经营性现金流出较 2019 年度增加 535,917.51 万元，增幅为 33.07%，主要系 2020 年支付的项目款较 2019 年增加，造成经营性现金流出增加所致；2021 年度发行人经营活动现金流出较 2020 年度减少 123,513.63 万元，降幅为 5.73%。

截至 2022 年 9 月末，公司流动资产余额为 628.84 亿元，其中包括高达 84.55 亿元的货币资金；发行人获得主要金融机构授信额度合计 339.57 亿元，已使用额度 96.28 亿元，尚未使用的授信额度为 243.29 亿元。在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金，或通过间接融资筹措本期债券还本

付息所需资金。近三年来经营活动产生现金流量净额大幅波动对发行人偿债能力未产生重大影响。

2、投资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-15,614.06 万元、-118,269.10 万元、113,135.91 万元和-93,735.48 万元，其中投资活动现金流入分别为 44,034.26 万元、15,321.52 万元、605,134.71 万元和 107,687.77 万元。公司投资活动现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金。2020 年投资活动现金流入较 2019 年减少 28,712.74 万元，降幅为 65.21%，主要系收到其他与投资活动有关的现金减少。2021 年度投资活动现金流入较 2020 年增加 589,813.19 万元，增幅为 3,849.57%，主要系收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金大幅增加；近三年及一期公司投资活动现金流出分别为 59,648.32 万元、133,590.62 万元、491,998.80 万元和 201,423.25 万元，公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。2020 年投资活动现金流出较 2019 年增加 73,942.30 万元，增幅为 123.96%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金大幅增加；2021 年投资活动现金流出较 2020 年增加 358,408.18 万元，增幅为 268.29%，主要系支付其他与投资活动有关的现金增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 19,397.34 万元、406,178.04 万元、141,817.73 万元和 147,799.18 万元，其中筹资活动现金流入分别为 617,299.13 万元、1,127,814.82 万元、1,058,896.50 万元和 944,316.80 万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款所收到的现金，近三年及一期公司筹资活动现金流出分别为 597,901.79 万元、721,636.78 万元、917,078.78 万元和 796,517.62 万元。公司筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金，占比达 70.00%以上。

发行人报告期内筹资活动现金流量净额持续大额波动，发行人根据每个年度业务开展的实际资金需求制定资金预算并开展融资活动。由于土地开发转让和房产开发销售速度各年度不均衡，致使报告期内筹资活动现金流量净额波动较大。公司筹资方式以银行借款及公开发行债券为主，融资渠道畅通，具有较

强的筹资能力和债务偿付能力。报告期内，筹资活动现金流量净额大幅波动对发行人偿债能力未产生重大影响。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期末，发行人主要偿债能力指标如下：

表：最近三年及一期末发行人主要偿债能力指标

项目	2022年9月末/ 2022年1-9月	2021年末/ 2021年度	2020年末/ 2020年度	2019年末/ 2019年度
流动比率（倍）	1.84	1.84	2.00	1.98
速动比率（倍）	0.67	0.75	0.83	0.80
资产负债率（%）	59.23	57.26	53.00	51.25
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.71	1.60	1.64
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.98、2.00、1.84 和 1.84，速动比率分别为 0.80、0.83、0.75 和 0.67，速动比率低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。最近三年及一期末，公司流动比率及速动比率较为稳定。

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 51.25%、53.00%、57.26%和 59.23%。

从 EBITDA 利息倍数来看，近三年 EBITDA 利息倍数保持在较高水平，显示发行人付息能力较强。

最近三年及一期，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均维持在 100.00%，不存在债务违约的情形。

（五）盈利能力分析

近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	50,666.72	463,880.04	245,262.17	176,851.88
营业成本	29,427.68	335,802.00	136,682.93	73,920.80
投资收益	1,019.13	103,550.25	92,402.01	49,237.54

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业利润	-25,898.24	124,401.78	93,842.52	99,278.25
利润总额	-25,101.77	126,402.73	94,834.64	100,517.35
净利润	-26,381.15	96,645.16	81,796.76	84,829.42
归属于母公司所有者的净利润	-27,320.24	96,669.84	78,161.28	76,727.72
毛利率（%）	41.92	27.61	44.27	58.20
净资产收益率（%）	-0.90（年化）	2.50	2.16	2.26

1、发行人最近一期净利润为负的情况

上海浦东开发（集团）有限公司 2022 年 1-9 月净利润为-26,381.15 万元。发行人主营业务为房地产经营开发，根据开发进度安排，2022 年前三季度未有商品房项目交付，销售收入未进行结转，致使最近一期净利润为负。

发行人普通房产项目开发主要采取商品房预售制度，并在房屋交付时计入开发成本并结转收入，金桥通四住宅地块项目等主要销售项目已于 2022 年 12 月交付，前三季度亏损不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

2、主营业务结构

发行人主营业务构成及变动情况详见募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

3、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	149.90	0.33	628.53	0.89	1,083.90	1.69	1,559.47	3.03
管理费用	19,616.57	43.47	30,605.50	43.55	24,605.23	38.42	23,399.01	45.42
财务费用	25,361.86	56.20	39,046.93	55.56	38,361.59	59.89	26,563.41	51.56
合计	45,128.33	100.00	70,280.96	100.00	64,050.72	100.00	51,521.89	100.00

近三年及一期，发行人销售费用占期间费用的比例分别为 3.03%、1.69%、0.89%和 0.33%，呈现逐年下降的趋势。

近三年及一期，发行人管理费用占期间费用的比例分别为 45.42%、38.42%、43.55%和 43.47%，主要由职工薪酬、折旧费等构成。

近三年及一期，发行人财务费用占期间费用的比例分别为 51.56%、59.89%、55.56%和 56.20%，公司的财务费用主要由利息支出、利息收入、金融机构手续费等构成。

4、投资收益分析

最近三年，发行人投资收益构成情况如下：

表：最近三年公司投资收益构成明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	91,325.17	90,759.68	44,202.04
处置长期股权投资产生的投资收益	-30.07	-	24.70
交易性金融资产持有期间的投资收益	5,214.75	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	6,590.40	-	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	450.00	-	-
可供出售金融资产取得的投资收益	-	1,642.33	5,010.80
合计	103,550.25	92,402.01	49,237.54

2019-2021 年度，公司投资收益分别为 49,237.54 万元、92,402.01 万元和 103,550.25 万元，占当期净利润的比重分别为 58.04%、112.97%和 107.14%。报告期内，公司投资收益占净利润的比例较高，主要为联营企业房产销售结转，权益法核算确认长期股权投资收益。

（六）关联交易情况

1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

公司的控股股东和实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，其出资比例占公司注册资本的 100.00%。

（2）发行人的子公司

见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人合营、联营企业

见募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情

况”之“（二）参股公司及企业情况”。

（4）发行人的其他关联方情况

表：截至 2021 年末发行人的其他关联方情况

关联方	与发行人的关系
上海瑞东医院有限公司	发行人持有其 14.82%股权
上海世博经济发展有限公司	发行人持有其 100.00%股权但不纳入合并范围
上海德畅置业有限公司	联营企业全资子公司
上海锐干置业有限公司	联营企业全资子公司

2、主要关联交易

最近三年，发行人主要关联交易如下：

（1）销售商品/提供劳务

表：发行人销售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
上海天艺文化投资发展有限公司	提供劳务	264.34	0.06	300.19	0.12	300.19	0.17
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	提供劳务	-	-	-	-	153.50	0.09
合计		264.34	0.06	300.19	0.12	453.69	0.26

（2）其他交易

表：发行人其他交易的关联交易情况

单位：万元、%

关联方	交易内容	2021 年		2020 年		2019 年	
		金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例	金额	占营业成本比例
上海通鹏置业有限公司	委贷利息收入	2,955.97	0.88	1,934.25	1.42	648.09	0.88
上海广皓置业有限公司	委贷利息收入	7,199.33	2.14	6,425.38	4.70	4,253.06	5.75
上海地产龙阳置业发展有限公司	委贷利息收入	8,205.86	2.44	17,249.08	12.62	28,341.45	38.34
上海天艺文化投资发展有限公司	利息收入	1,180.09	0.35	1,201.06	0.88	3,045.26	4.12
合计		19,541.25	5.81	26,809.77	19.62	36,287.86	49.09

(3) 应收/应付关联方款项

表：最近三年末发行人应收/应付关联方款项情况

单位：万元、%

项目名称	关联方	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收账款	上海天艺文化投资发展有限公司	598.40	1.15	318.20	9.93	318.20	12.69
	合计	598.40	1.15	318.20	9.93	318.20	12.69
其他应收款	上海德畅置业有限公司	320,075.08	29.64	-	-	-	-
	上海锐干置业有限公司	117,488.63	10.88	-	-	-	-
	上海地产龙阳置业发展有限公司	74,454.72	6.90	14,050.90	2.64	13,372.82	2.38
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	73,916.40	6.85	73,916.40	13.86	73,916.40	13.16
	上海天艺文化投资发展有限公司	26,642.66	2.47	25,055.76	4.70	25,882.64	4.61
	上海通鹏置业有限公司	105.42	0.00	82.19	0.02	-	-
	上海广皓置业有限公司	256.14	0.02	212.87	0.04	-	-
	上海瑞东医院有限公司	8.00	0.00	-	-	-	-
	合计	612,947.04	56.77	113,318.12	21.25	113,171.86	20.15
其他应付款	上海瑞东医院有限公司	-	-	1.50	0.00	1.50	0.00
	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	-	-	58.03	0.00	58.03	0.00
	上海汤臣浦东房地产开发有限公司	-	-	500.00	0.04	500.00	0.03
	上海轨道交通十四号线发展有限公司	-	-	-	-	280.00	0.02
	上海市浦东新区土地储备中心	-	-	-	-	248,024.06	15.78
	合计	-	-	559.53	0.04	248,863.59	15.83
长期应付款	上海市浦东新区土地储备中心	-	-	-	-	51,952.00	22.73
	合计	-	-	-	-	51,952.00	22.73

(七) 对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保情况如下：

表：截至最近一年末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保 人是否存在 关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到 期时间
1	上海浦东开发（集团）有限公司	上海浦东新区公共交通有限公司	否	80,000.00	保证担保	2024-07-07 至 2024-08-15

2	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	上海浦东新区公共交通有限公司	否	80,000.00	保证担保	2024-07-14 至 2024-08-04
	合计	-	-	160,000.00	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 9 月末，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

（九）受限资产情况

截至 2022 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

表：截至最近一期末发行人受限资产情况

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
存货	200,708.61	贷款抵押
投资性房地产	96,244.28	贷款抵押
合计	296,952.89	-

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《上海浦东开发（集团）有限公司信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

截至 2022 年 9 月 30 日，发行人及其子公司在主要合作银行的授信总额度约 339.57 亿元，其中已使用授信额度约 96.28 亿元，未使用授信额度约 243.29 亿元。

表：截至 2022 年 9 月 30 日银行的主要授信情况及使用情况

单位：亿元

授信机构	授信总额	已使用额度	剩余额度
招商银行	28.00	8.37	19.63
北京银行	3.00	2.60	0.40
国家开发银行	52.60	7.25	45.35
建设银行	29.02	14.66	14.36
交通银行	9.00	5.30	3.70
民生银行	10.00	6.50	3.50
上海银行	15.00	7.98	7.02
银团	87.95	22.97	64.98

授信机构	授信总额	已使用额度	剩余额度
工商银行	56.00	17.47	38.53
中国银行	2.00	1.60	0.40
南京银行	5.00	0.20	4.80
江苏银行	2.00	0.47	1.53
大连银行	10.00	0.70	9.30
杭州银行	30.00	0.20	29.80
合计	339.57	96.28	243.29

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 200.60 亿元，累计偿还债券 69.38 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 158.87 亿元，明细如下：

表：发行人及子公司已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	债券性质	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	22 浦土 01	上海浦东土地控股（集团）有限公司	公募	2022-08-08	2025-08-10	2027-08-10	3+2	6.50	2.71	6.50
2	21 浦土 03		公募	2021-12-20	2024-12-22	2026-12-22	3+2	6.00	3.07	6.00
3	21 浦土 02		公募	2021-10-14	2024-10-18	2026-10-18	3+2	7.80	3.37	7.80
4	21 浦土 01		公募	2021-04-06	2024-04-09	2026-04-09	3+2	5.00	3.60	5.00
5	20 浦土 04		公募	2020-11-23	2023-11-25	2025-11-25	3+2	15.00	3.99	15.00
6	20 浦土 03		公募	2020-10-20	2023-10-22	2025-10-22	3+2	15.00	3.77	15.00
7	20 浦土 02		公募	2020-07-28	2023-07-30	2025-07-30	3+2	10.00	3.58	10.00
8	20 浦土 01		公募	2020-06-03	2023-06-05	2025-06-05	3+2	8.50	3.18	8.50
9	19 浦土 02		公募	2019-08-20	2022-08-22	2024-08-22	3+2	12.00	2.70	5.95
10	19 浦土 01		公募	2019-01-04	2022-01-09	2024-01-09	3+2	7.00	2.91	1.00
11	18 浦土 01		公募	2018-10-23	2021-10-24	2023-10-24	3+2	8.00	3.02	0.17
公司债券小计			-	-	-	-	-	100.80	-	80.92

序号	债券简称	发行主体	债券性质	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
12	22 浦东开发 MTN002	上海浦东开发（集团）有限公司	公募	2022-11-24	-	2027-11-28	5	9.00	3.54	9.00
13	22 浦东开发 MTN001		公募	2022-09-21	-	2027-09-23	5	15.00	3.07	15.00
14	21 浦东开发 MTN003		公募	2021-08-19	2024-08-23	2026-08-23	3+2	13.50	3.14	13.50
15	21 浦东开发 MTN002		公募	2021-04-22	2024-04-26	2026-04-26	3+2	10.00	3.54	10.00
16	21 浦东开发 MTN001		公募	2021-01-11	2024-01-13	2026-01-13	3+2	11.00	3.58	11.00
17	20 浦东开发 MTN001		公募	2020-01-06	2023-01-08	2025-01-08	3+2	9.00	3.52	5.70
债务融资工具小计			-	-	-	-	-	67.50	-	64.20
18	浦开 333A	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	私募	2022-04-30	2025-04-30	2040-04-30	3+3+3+3+3	13.79	-	13.74
19	浦开 333C		私募	2022-04-30	-	2040-04-30	3+3+3+3+3	0.01	-	0.01
资产支持证券小计			-	-	-	-	-	13.80	-	13.75
合计			-	-	-	-	-	182.10	-	158.87

3、截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在存续可续期债。

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

表：发行人及子公司已注册尚未发行的债券

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	浦开集团	中期票据	中国银行间市场交易商协会	2022-09-07	67.50	24.00	43.50
合计		-	-	-	67.50	24.00	43.50

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 增信情况

本期债券无增信机制。

第七节 备查文件

一、募集说明书及本摘要的备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、查询地址或网站

（一）发行人：上海浦东开发（集团）有限公司

联系地址：上海市浦东新区花木路 409 号

联系人：董佳仪

联系电话：021-68548179

传真：021-68548179

（二）牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、陈赤扬、杨樱

电话：021-38676666

传真：021-38670666

（三）联席主承销商：申万宏源证券有限公司

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系人：杜娟、刘秋燕、王宏志

电话：021-33389888

传真：021-33389955

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅募集说明书全文及上述备查文件。

（本页无正文，为《上海浦东开发（集团）有限公司 2023 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》之盖章页）



上海浦东开发（集团）有限公司

2023 年 2 月 21 日