



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



发行人	上海浦东开发(集团)有限公司
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本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险揭示及说明”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。

#### **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 余个城市建设楼市调控政策，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

<b>声明</b> .....	1
<b>重大事项提示</b> .....	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
<b>目录</b> .....	7
<b>释义</b> .....	9
<b>第一节 风险提示及说明</b> .....	11
一、与发行人相关的风险.....	11
二、本期债券的投资风险.....	18
<b>第二节 发行条款</b> .....	20
一、本期债券的基本发行条款.....	20
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	21
<b>第三节 募集资金运用</b> .....	23
一、本期债券的募集资金规模.....	23
二、本期债券募集资金使用计划.....	23
三、募集资金的现金管理.....	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	24
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	24
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	24
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	25
八、前次公司债券募集资金的使用情况.....	26
<b>第四节 发行人基本情况</b> .....	27
一、发行人基本情况.....	27
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	27
三、发行人的股权结构.....	29
四、发行人的主要业务情况.....	30
五、发行人的治理结构等情况.....	37
六、发行人的董监高情况.....	48
七、发行人主营业务情况.....	52
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况.....	81
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	87
<b>第五节 发行人主要财务情况</b> .....	89
一、发行人财务报告总体情况.....	89
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	94
三、发行人财务状况分析.....	102
<b>第六节 发行人信用状况</b> .....	136
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	136
二、发行人其他信用情况.....	136
<b>第七节 增信情况</b> .....	139
<b>第八节 税项</b> .....	140
一、增值税.....	140

二、所得税.....	140
三、印花税.....	140
<b>第九节 信息披露安排</b> .....	<b>142</b>
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	142
二、发行人信息披露事务管理制度.....	142
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	142
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	143
五、本期债券还本付息信息披露.....	143
<b>第十节 投资者保护机制</b> .....	<b>144</b>
一、偿债计划.....	144
二、偿债资金来源.....	144
三、偿债应急保障措施.....	144
四、偿债保障措施.....	145
五、资信维持承诺.....	147
六、救济措施.....	147
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制</b> .....	<b>149</b>
一、违约情形及认定.....	149
二、违约责任及免除.....	149
三、纠纷解决机制.....	150
<b>第十二节 持有人会议规则</b> .....	<b>151</b>
<b>第十三节 受托管理人</b> .....	<b>166</b>
一、债券受托管理人情况.....	166
二、债券受托管理协议主要内容.....	166
<b>第十四节 发行有关机构</b> .....	<b>188</b>
一、发行人.....	188
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人.....	188
三、联席主承销商.....	188
四、律师事务所.....	189
五、会计师事务所.....	189
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	189
七、债券受托管理人.....	190
八、公司债券申请上市的证券交易场所.....	190
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系	190
<b>第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明</b> .....	<b>191</b>
<b>第十六节 备查文件</b> .....	<b>1912</b>
一、本募集说明书及摘要的备查文件.....	1912
二、查询地址或网站.....	1912

## 释义

在本募集说明书中，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、购买或以其他合法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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关风险

#### （一）财务风险

##### 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、应收账款集中度较高的风险

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，占当期末资产总额的比重分别为 0.03%、0.04%、0.57% 和 0.55%。截至 2022 年 9 月末，发行人应收账款的对手方主要是上海市浦东新区周浦镇人民政府，该笔款项账面价值为 48,846.87 万元，占 2022 年 9 月末应收账款余额的 93.03%。发行人存在应收账款集中度较高的风险。

#### **4、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。

#### **5、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。

#### **6、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。

#### **7、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。

#### **8、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。

#### **9、报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性风险**

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。

## 10、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。

### （二）经营风险

#### 1、项目建设风险

发行人投资建设的项目主要为土地开发、动迁房和普通住房建设等，项目建设周期较长，在投资建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能影响项目进展。此外，土地整理拆迁成本、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都可能导致总成本上升，从而影响公司资金平衡的运营能力。

#### 2、项目销售周期偏长风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人的项目开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发和销售周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

#### 3、项目质量管理风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人在生产经营过程中一贯注重工程质量水平，建立了完整的质量管理体系和控制标准，不断提高自身的设计、施工管理水平，强化对项目开发各环节的质量控制，但如果公司因管理不善或质量监控漏洞等原因，使得项目的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，将损害公司的品牌声誉和市场形象；如果发生重大质量事故，则会严重影响项目的销售进度，对公司的经营活动造成重大损害，使公司遭受经济损失。

#### 4、经济周期风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展固然为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。而且，发行人从事的行业受经济周期的影响较大，如果未来经济出现衰退或国家减少固定资产的投入，可能会降低发行人业务及盈利能力增长的稳定性，对发行人的盈利能力产生不利影响。

#### 5、土地价格波动风险

发行人的土地开发业务中自营土地开发占主要地位，土地开发是发行人重要收入来源之一。因此，一旦土地价格出现波动甚至下行，则有可能导致发行人业务受到冲击，影响发行人的盈利能力和平债能力。

#### 6、合同履约风险

公司开展业务需要签订诸多合同，包括招投标合同、监理合同、设计合同、劳务分包合同、专业分包合同、设备租赁合同、材料采购合同和委托加工生产合同等，合同体系较为复杂。此外，因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致诉讼事件，从而影响公司的生产经营。

#### 7、安全生产风险

目前发行人从事的土地开发业务需要进行动拆迁及动迁房建设等。动拆迁过程及房屋建设时间周期长，存在不确定因素，尤其近年来因动迁引发的各种社会矛盾不断，因此发行人在动拆迁过程中以及房屋建设中存在安全生产风险。

### （三）管理风险

#### 1、业务快速增长引致的风险

近年来，发行人保持持续的快速增长，资产规模和业务规模大幅上升，管理跨度逐渐加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。如果发行人不能持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理，将给发行人的持续发展带来风险。

#### 2、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，如果关键人才缺失可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

### 3、业务整合风险

发行人成立于 2016 年，主要管理上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司、上海浦东土地控股（集团）有限公司、上海联洋集团有限公司、上海世纪公园管理有限公司等。未来几年，浦东新区政府将进一步加大对发行人的支持力度。发行人可能进一步通过重组或整合其他政府所属企业等方式扩展主营业务，提高经营性资产和经营性收入比重。该等重组可能涉及到发行人下属子公司在产权关系、人事结构、业务板块等诸多方面的调整，使公司面临因此带来的不确定因素和重组后可能出现的整合风险。

### 4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

作为上海市浦东新区国资委 100.00%控股的国有独资公司，发行人不设股东会，由上海市浦东新区国资委行使股东会职权。发行人按照相关法律法规的要求，建立了符合现代企业制度要求的较为规范的治理框架，设立了董事会和经营管理层，并就董事会的权利与义务、人员组成、职责权限及议事规则、总经理的职责权限等做出了明确的规定。但公司高管人员身体健康、失联等突发事件的发生会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。

### 5、下属子公司管理风险

截至 2022 年 9 月末，发行人拥有一级子公司 5 家。子公司涉及行业包括房地产开发、服务业、土地综合开发、项目投资、物业管理等。有效挖掘子公司业务潜力，提升协同效益，均是对发行人的管理模式及管理能力的考验。

## （四）政策风险

### 1、宏观经济政策风险

国家产业政策、土地政策及税收政策等宏观经济政策方面的调整可能会对发行人的经营活动和经营业绩产生较大影响。房地产行业宏观调控政策没有出现显著的放松，对发行人的房产销售、土地开发和相关项目的实施仍然存在一定的影响。

## 2、国有资产管理风险

发行人子公司浦东土控是浦东新区国资委控股的土地开发投资运营主体，在浦东新区市政府的授权范围内从事国有资本的投资和运营。公司的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制调整将对发行人未来经营产生一定影响。

## 3、土地政策及政府土地规划变化的风险

发行人主营业务土地开发与土地政策变化密切相关，发行人目前自行开发经营的土地均为政策指引下受让获得，成本较低。随着土地政策的变化，土地储备制度的形成，发行人已不能再依靠上述形式获得低成本的土地，现自营开发的土地同样受到土地政策新变化和政府土地规划变化的影响，如果出现不利于发行人持有的土地的政策及政府规划，将会对其经营能力造成影响，存在土地政策及土地规划变更风险。

## 4、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。

## 5、基础设施建设政策变化风险

发行人的经营领域主要涉及交通基础设施建设等行业，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上交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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现

金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本期债券利息和本金所需要的资金，可能会对本期债券的按期偿付造成一定的影响。

#### （四）其他投资风险

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

## 第二节 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“第三节 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，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

## （三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

## （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东批复同意，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。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	上海浦东开发（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
设立日期	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。

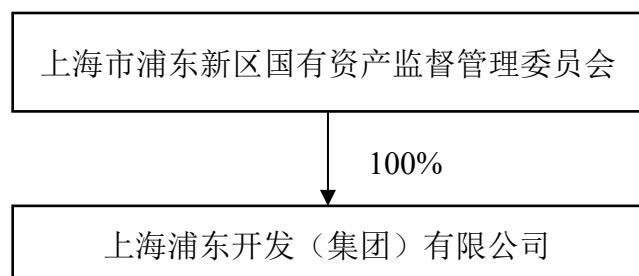
### （三）重大资产重组情况

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
<b>联营企业</b>				
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，经营范围：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，经营范围：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因为在 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 年未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

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：

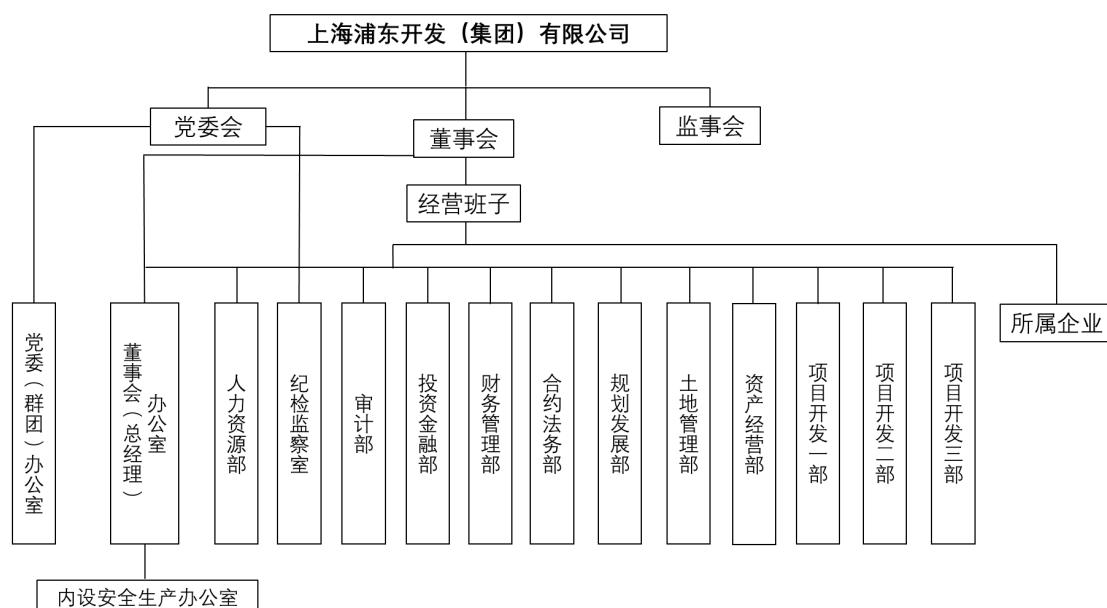
截至 2022 年 9 月末，母公司无受限资产。发行人制订集团融资管理办法，根据集团总体资金安排，充分调研子公司用款需求及项目用途，经内部有权机构决议向所属企业提供委托贷款。母公司对上海浦东土地控股（集团）有限公司、上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司等核心子公司控制力强，根据《公司法》、《国有资产法》等法律法规及公司章程，对子公司享有权利、履行义务，依法行使职权。发行人母公司未有将子公司股权进行质押的情况，也

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权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）资金运营管理模式**

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**

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## **六、发行人的董监高情况**

截至本募集说明书签署之日，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
<b>董事会成员</b>				
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
<b>监事会成员</b>				
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
<b>非董事高级管理人员</b>				
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。曾任上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司造价设计院造价专业负责人；上海市政工程设计研究总院（集团）有限公司给排水设计院造价设计与项目管理负责人；上海市政工程设计研究总院（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；上海市政工程设计研究总院（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；上海市政工程设计研究总院（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员、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，发行入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	<b>1,565.43</b>	<b>5.32</b>	<b>13,716.42</b>	<b>4.08</b>	<b>1,473.67</b>	<b>1.08</b>	<b>1,514.09</b>	<b>2.05</b>	
合计	<b>29,427.68</b>	<b>100.00</b>	<b>335,802.00</b>	<b>100.00</b>	<b>136,682.93</b>	<b>100.00</b>	<b>73,920.80</b>	<b>100.00</b>	

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，发行入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）销售收入能够进行有效区分，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	<b>7,764.73</b>	<b>4,951.91</b>	<b>304,782.96</b>	<b>208,972.63</b>	<b>167,006.19</b>	<b>101,589.37</b>	<b>34,902.97</b>	<b>6,157.22</b>

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	<b>2,812.82</b>	<b>36.23</b>	<b>95,810.33</b>	<b>31.44</b>	<b>65,416.82</b>	<b>39.17</b>	<b>28,745.74</b>	<b>82.36</b>

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的开发任务。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。

### ③ 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的，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)
<b>总计</b>					<b>49.89</b>	<b>22.08</b>	<b>27.81</b>		

**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 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	项目总投金额	已投资额	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 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					<b>830,043.00</b>	<b>780,075.00</b>		

## 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；发行人购买的商业物业入账“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 <sup>注</sup>
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
<b>合计</b>		<b>437,463.96</b>		

## （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
<b>合计</b>	<b>293.36</b>	-	-	-	<b>64.23</b>

## （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。

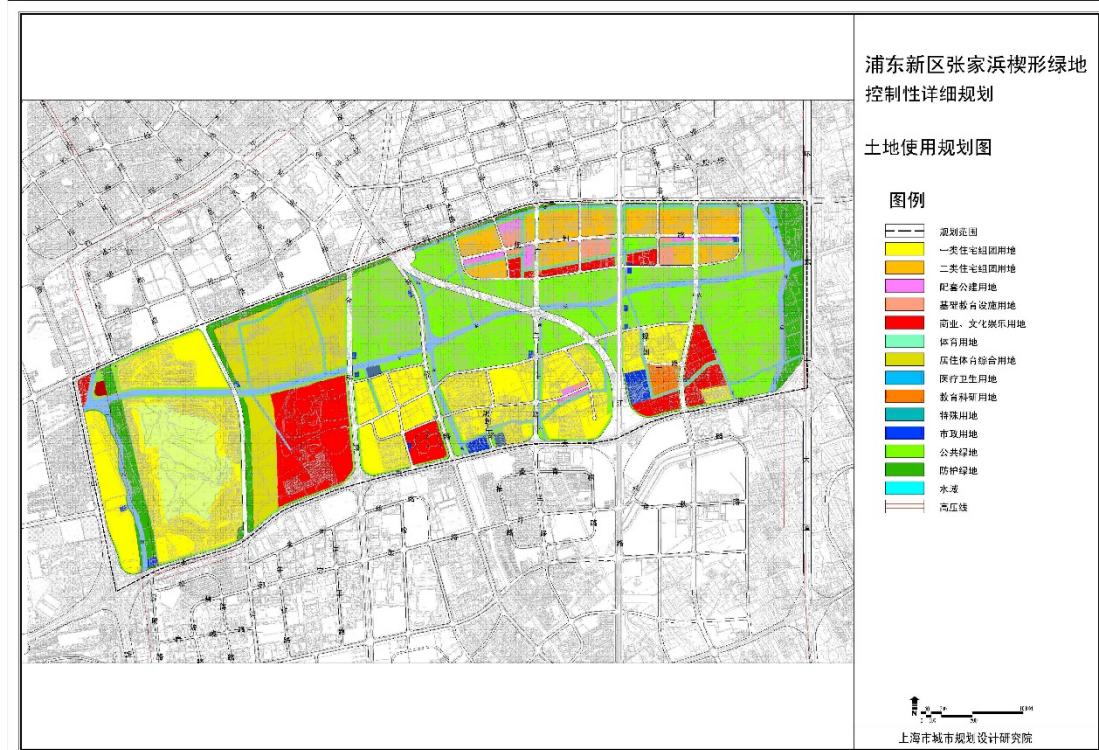
发行人目前有 4 个在建的深度开发项目，分别为张家浜楔形绿地三至六期绿化工程，均位于金张地块。具体在建项目情况如下：

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 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 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 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
<b>合计</b>		<b>2,291,700.00</b>	<b>1,835,700.00</b>

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

#### 1、土地一级开发

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

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

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

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

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

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，相较去年提升 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的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求构成了我国房地产行业快速发展的新动力。

近年来，我国房地产行业发展经历了“黄金十年”。特别是 2001 至 2007 年间，我国房地产开发投资和商品住宅投资均保持了 20%以上的复合增长率。2010 年，全国房地产开发投资完成额为 48,259 亿元，同比增幅为 33.2%，创近年来新高，其中商品住宅完成投资 34,026 亿元，32.9%的增幅同样创近年来新高。2010 年，国家出台了包括差别化信贷、限购、上调公积金贷款利率等一系列调控政策，有效抑制了房地产市场的过热趋势。2010 至 2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56%下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86%回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010 至 2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05% 和 16.19%。进入 2013 年，全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。三线城市房价率先下跌，其次为二线城市，一线城市相对较坚挺。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的“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，打造成一个既体现企业形象，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。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

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

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	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；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。
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	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。
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	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

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
	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
<b>流动资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>6,288,370.76</b>	<b>6,049,140.13</b>	<b>5,109,604.17</b>	<b>4,905,503.00</b>
<b>非流动资产:</b>				
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,194,437.10</b>	<b>3,118,059.44</b>	<b>2,982,929.01</b>	<b>2,817,275.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,482,807.86</b>	<b>9,167,199.57</b>	<b>8,092,533.18</b>	<b>7,722,778.81</b>
<b>流动负债:</b>				
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
<b>三、营业利润</b>	<b>-25,898.24</b>	<b>124,401.78</b>	<b>93,842.52</b>	<b>99,278.25</b>
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
<b>四、利润总额</b>	<b>-25,101.77</b>	<b>126,402.73</b>	<b>94,834.64</b>	<b>100,517.35</b>
减：所得税费用	1,279.38	29,757.56	13,037.88	15,687.93
<b>五、净利润</b>	<b>-26,381.15</b>	<b>96,645.16</b>	<b>81,796.76</b>	<b>84,829.42</b>
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
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-26,381.15</b>	<b>96,645.16</b>	<b>81,802.52</b>	<b>89,792.74</b>
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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,514,325.04</b>	<b>2,283,220.15</b>	<b>1,709,692.27</b>	<b>1,280,369.00</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,814,382.78</b>	<b>2,032,883.75</b>	<b>2,156,397.38</b>	<b>1,620,479.87</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-300,057.74</b>	<b>250,336.40</b>	<b>-446,705.10</b>	<b>-340,110.87</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>107,687.77</b>	<b>605,134.71</b>	<b>15,321.52</b>	<b>44,034.26</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>201,423.25</b>	<b>491,998.80</b>	<b>133,590.62</b>	<b>59,648.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-93,735.48</b>	<b>113,135.91</b>	<b>-118,269.10</b>	<b>-15,614.06</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
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	-	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>944,316.80</b>	<b>1,058,896.50</b>	<b>1,127,814.82</b>	<b>617,299.13</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>796,517.62</b>	<b>917,078.78</b>	<b>721,636.78</b>	<b>597,901.79</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>147,799.18</b>	<b>141,817.73</b>	<b>406,178.04</b>	<b>19,397.34</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-245,994.04</b>	<b>505,290.03</b>	<b>-158,796.17</b>	<b>-336,327.59</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>845,536.40</b>	<b>1,091,530.44</b>	<b>586,240.41</b>	<b>745,036.58</b>

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
<b>流动资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>1,296,649.04</b>	<b>903,884.16</b>	<b>525,514.98</b>	<b>369,760.26</b>
<b>非流动资产：</b>				
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,845,791.97</b>	<b>2,845,734.41</b>	<b>2,880,233.86</b>	<b>2,822,007.24</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,142,441.01</b>	<b>3,749,618.57</b>	<b>3,405,748.84</b>	<b>3,191,767.50</b>
<b>流动负债：</b>			-	
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	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>481,706.68</b>	<b>286,985.98</b>	<b>245,074.14</b>	<b>229,220.47</b>
<b>非流动负债：</b>			-	
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	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>723,200.00</b>	<b>484,700.00</b>	<b>138,920.00</b>	<b>49,960.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,204,906.68</b>	<b>771,685.98</b>	<b>383,994.14</b>	<b>279,180.47</b>
<b>所有者权益：</b>				

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	<b>2,937,534.33</b>	<b>2,977,932.59</b>	<b>3,021,754.70</b>	<b>2,912,587.03</b>
负债和所有者权益总计	<b>4,142,441.01</b>	<b>3,749,618.57</b>	<b>3,405,748.84</b>	<b>3,191,767.50</b>

## 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	<b>14,222.26</b>	<b>2,829.70</b>	<b>1,081.45</b>	<b>6,021.84</b>
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	<b>-14,222.26</b>	<b>613.03</b>	<b>91,695.59</b>	<b>57,951.62</b>
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	<b>-14,297.26</b>	<b>528.17</b>	<b>91,637.39</b>	<b>57,881.10</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	<b>-14,297.26</b>	<b>528.17</b>	<b>91,637.39</b>	<b>57,881.10</b>

## 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
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>				
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
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>				
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
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-48,952.29</b>	<b>-33,635.94</b>	<b>-37,385.09</b>	<b>107,102.06</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>15,625.25</b>	<b>64,577.54</b>	<b>98,213.48</b>	<b>135,598.57</b>

## （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
<b>流动资产合计</b>	<b>6,288,370.76</b>	<b>66.31</b>	<b>6,049,140.13</b>	<b>65.99</b>	<b>5,109,604.17</b>	<b>63.14</b>	<b>4,905,503.00</b>	<b>63.52</b>
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,194,437.10</b>	<b>33.69</b>	<b>3,118,059.44</b>	<b>34.01</b>	<b>2,982,929.01</b>	<b>36.86</b>	<b>2,817,275.80</b>	<b>36.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,482,807.86</b>	<b>100.00</b>	<b>9,167,199.57</b>	<b>100.00</b>	<b>8,092,533.18</b>	<b>100.00</b>	<b>7,722,778.81</b>	<b>100.00</b>

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	<b>845,536.40</b>	<b>1,091,530.44</b>	<b>779,240.41</b>	<b>857,336.58</b>

### 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
<b>合计</b>		<b>49,527.79</b>		<b>94.33</b>

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
<b>合计</b>	<b>51,617.92</b>	<b>100.00</b>	<b>155.40</b>	<b>2,986.13</b>	<b>100.00</b>	<b>101.25</b>	<b>2,461.59</b>	<b>100.00</b>	<b>271.54</b>

### 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 will 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	<b>1,194,759.85</b>	<b>1,079,756.36</b>	<b>533,231.94</b>	<b>561,695.52</b>

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
杨高路崮山路地块	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	土地使用权证书号	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	土地使用权证书号	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	-	-	-
<b>合计</b>	<b>150,148.28</b>	<b>215,953.25</b>	<b>620,693.18</b>	<b>555,670.37</b>

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
<b>合计</b>	<b>998,814.00</b>	<b>998,814.00</b>

## 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
<b>一、合营企业</b>					
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
<b>二、联营企业</b>					
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	-	-	-
<b>合计</b>	<b>109,610.47</b>	<b>726,619.69</b>	<b>699,819.69</b>	<b>609,101.17</b>	<b>518,972.02</b>

## 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
<b>一、账面原值合计</b>	<b>480,590.20</b>	<b>471,531.11</b>	<b>449,415.16</b>	<b>417,877.71</b>
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
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>87,827.66</b>	<b>77,449.20</b>	<b>67,574.05</b>	<b>56,953.08</b>
其中：房屋、建筑物	87,827.66	77,449.20	67,574.05	56,953.08
土地使用权	-	-	-	-
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>392,762.54</b>	<b>394,081.91</b>	<b>381,841.11</b>	<b>360,924.63</b>
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
<b>四、投资性房地产减值准备累计金额合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
其中：房屋、建筑物	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>392,762.54</b>	<b>394,081.91</b>	<b>381,841.11</b>	<b>360,924.63</b>
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%，主要系新增公交枢纽等建成项目。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	-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,424,635.97</b>	<b>60.97</b>	<b>3,285,919.72</b>	<b>62.60</b>	<b>2,552,646.88</b>	<b>59.52</b>	<b>2,477,366.70</b>	<b>62.60</b>
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	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,192,182.88</b>	<b>39.03</b>	<b>1,962,808.69</b>	<b>37.40</b>	<b>1,736,173.24</b>	<b>40.48</b>	<b>1,480,285.57</b>	<b>37.40</b>
<b>负债合计</b>	<b>5,616,818.85</b>	<b>100.00</b>	<b>5,248,728.41</b>	<b>100.00</b>	<b>4,288,820.13</b>	<b>100.00</b>	<b>3,957,652.27</b>	<b>100.00</b>

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	<b>163,500.00</b>	<b>152,000.00</b>	<b>164,000.00</b>	<b>196,800.00</b>

### 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	<b>3,081.25</b>	<b>440,452.68</b>	<b>402,461.92</b>

### 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	<b>812,029.25</b>	<b>683,514.51</b>

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	<b>810,916.97</b>			<b>99.86</b>

#### 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
公文专项资金、公文基金	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	<b>1,656,725.56</b>	<b>1,617,095.34</b>	<b>1,315,616.23</b>	<b>1,572,084.11</b>

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	6889.28	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	-	-
<b>合计</b>	<b>584,148.21</b>	<b>1,252,242.92</b>	<b>1,002,870.96</b>	<b>1,100,446.59</b>

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
<b>合计</b>	<b>1,241,176.16</b>				<b>74.30</b>

### 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	-	-
<b>合计</b>	<b>498,760.82</b>	<b>585,131.06</b>	<b>537,348.35</b>	<b>244,640.00</b>

### 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
<b>合计</b>	<b>537,045.14</b>	<b>457,436.05</b>	<b>461,854.33</b>	<b>600,589.13</b>

## 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	<b>207,471.55</b>	<b>210,830.63</b>	<b>214,745.38</b>	<b>228,548.72</b>

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金、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	<b>2,545,882.56</b>	<b>100.00</b>	<b>2,303,547.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,068,252.68</b>	<b>100.00</b>	<b>1,537,029.13</b>	<b>100.00</b>

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	<b>2,545,882.56</b>	<b>100.00</b>

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	<b>400,654.00</b>	<b>15.74</b>	<b>1,260,952.40</b>	<b>49.53</b>	<b>884,276.16</b>	<b>34.73</b>	<b>2,545,882.56</b>	<b>100.00</b>

(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本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

#### （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	<b>147,799.18</b>	<b>141,817.73</b>	<b>406,178.04</b>	<b>19,397.34</b>
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	<b>-245,994.04</b>	<b>505,290.03</b>	<b>-158,796.17</b>	<b>-336,327.59</b>

### 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

最近三年及一期，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本募集说明书“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	<b>45,128.33</b>	<b>100.00</b>	<b>70,280.96</b>	<b>100.00</b>	<b>64,050.72</b>	<b>100.00</b>	<b>51,521.89</b>	<b>100.00</b>

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
<b>合计</b>	<b>103,550.25</b>	<b>92,402.01</b>	<b>49,237.54</b>

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、发行人的主要权益投资情况”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、发行人的主要权益投资情

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	<b>598.40</b>	<b>1.15</b>	<b>318.20</b>	<b>9.93</b>	<b>318.20</b>	<b>12.69</b>
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	<b>612,947.04</b>	<b>56.77</b>	<b>113,318.12</b>	<b>21.25</b>	<b>113,171.86</b>	<b>20.15</b>
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	-	-	<b>559.53</b>	<b>0.04</b>	<b>248,863.59</b>	<b>15.83</b>
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	-	-	-	-	<b>51,952.00</b>	<b>22.73</b>

## (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

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
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	-	-	<b>160,000.00</b>	-	-

### （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	<b>296,952.89</b>	-

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《上海浦东开发（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			-	-	-	-	-	<b>67.50</b>	-	<b>64.20</b>	
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+3	13.79	-	13.74	
19	浦开333C		私募	2022-04-30	-	2040-04-30	3+3+ 3+3+ 3+3	0.01	-	0.01	
资产支持证券小计			-	-	-	-	-	<b>13.80</b>	-	<b>13.75</b>	
合计			-	-	-	-	-	<b>182.10</b>	-	<b>158.87</b>	

3、截至本募集说明书签署之日，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		-	-	-	<b>67.50</b>	<b>24.00</b>	<b>43.50</b>

#### (四) 其他影响资信情况的重大事项

无。

## 第七节 增信情况

本期债券无增信机制。

## 第八节 税项

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

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

### 一、增值税

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

### 二、所得税

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

### 三、印花税

根据2022年7月1日生效的《中华人民共和国印花税法》，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券

交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对本期债券在证券交易所进行的上市交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本期公司债券的各项支付不构成抵扣。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人关于信息披露事务的承诺

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

### 二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

集团公司投资金融部为信息披露事务管理部门，投资金融部部门分管领导为信息披露事务负责人。

公司信息披露相关人员认对所知悉的董事长/执行董事决定、董事会决议、监事会决议、总经办会议纪要内容和文件以及集团公司未披露的其他信息负有保密义务。在该等信息已发披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

集团公司承担信息披露职责的内部机构或人员，应当依照各项规定履行信息披露职责，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时。

在公司债券存续期内，集团公司发生可能影响偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对集团及集团发行的债券重大市场传闻时，应当通过交易所认可的网站及时向市场披露。

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

#### **四、本期债券存续期内重大事项披露**

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

#### **五、本期债券还本付息信息披露**

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

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本期债券的起息日为 2023 年 2 月 24 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2024 年至 2026 年间每年的 2 月 24 日为本期债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。

本期债券到期日为 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；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 二、偿债资金来源

2019-2021 年，发行人合并口径营业收入分别为 17.69 亿元、24.53 亿元和 46.39 亿元，营业收入保持整体较高水平。发行人主营业务收入是本期债券偿债资金的主要来源。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的业务经营能力将为本期债券本息的偿还提供有力保障。

### 三、偿债应急保障措施

#### （一）流动资产变现

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。如果本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，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。发行人合并口径截至 2022 年 9 月末的流动资产明细构成如下：

表：截至 2022 年 9 月末发行人流动资产明细

单位：万元、%

项目	2022年9月末	
	金额	占比
货币资金	845,536.40	13.45
交易性金融资产	36,165.59	0.58
应收账款	52,505.03	0.83
预付款项	9,353.04	0.15
其他应收款	1,194,759.85	19.00
存货	3,999,902.57	63.61
其他流动资产	150,148.28	2.39
<b>流动资产合计</b>	<b>6,288,370.76</b>	<b>100.00</b>

即使在公司现金流量不充足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

## （二）外部融资渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人与上海银行、招商银行、国家开发银行、建设银行和江苏银行等多家银行均已建立长期稳定的信贷业务关系，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。公司可用银行授信余额充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于金融机构授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信、取得融资的风险。

## 四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人的权利和义务，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

### （二）设立专门的偿付工作小组

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

### （三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

### （四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管

理人”。

### （五）设置募集资金专项账户

本公司已为本期债券在银行设立募集资金专项账户，专项用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与使用。公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金在投入、运用、稽核等方面顺畅运作，确保本期债券募集资金按照董事会决议、上海市浦东新区国资委批复及本募集说明书约定的用途使用。

## 五、资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“五、资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在本节“五、资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

## 六、救济措施

1、如发行人违反本节“五、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“五、资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

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

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

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

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

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

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

#### （一）违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除

外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

## （二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

## 三、纠纷解决机制

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

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

## 第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 一、总则

1.1 为规范上海浦东开发（集团）有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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

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

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

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

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

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事

的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

### 1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

## 二、债券持有人会议的权限范围

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

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

2.2 本期债券存续期间，除募集说明书另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

### 2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

### 2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

- a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- d. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；
- h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

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

### 三、债券持有人会议的筹备

#### 第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

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

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

## 第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、提议人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及期限要求。

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

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

a. 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

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

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

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

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

### 第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

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

## 第四章 债券持有人会议的召开及决议

### 第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

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

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

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股

股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东

东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

- d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

- a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

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

### 第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第4.1.1条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行

义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

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

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

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

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

## 第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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

- （一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （四）其他需要公告的重要事项。

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

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

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

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

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

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

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

## 第六章 特别约定

### 第一节 关于表决机制的特别约定

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

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

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交

全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

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

## 第二节 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议的。

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

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

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

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

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

## 第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

### 一、债券受托管理人情况

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国泰君安证券，并接受受托管理人的监督。

### 二、债券受托管理协议主要内容

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

#### 第一条 定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

##### 1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模为不超过 50 亿元（含 50 亿元）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。

“本次债券条款”指募集说明书中约定的本次债券条款。

“承销协议”指发行人和本次债券主承销商签署的《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承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

“兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

“发行首日”指在承销协议中规定的本次债券发行期限的起始日。

“交割日”指在承销协议中规定的先决条件满足和/或豁免后，本次债券发行期限届满后完成交割的日期。

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“募集说明书”指于发行首日（或发行人和主承销商另外约定的发行首日之前的日期）由发行人签署的《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募集说明书》。

“人民币”指中国的法定货币。

“未偿还的本次债券”指除下述债券之外的所有已发行的本次债券：（1）根据本次债券条款已由发行人兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已由发行人向兑付代理人支付并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本次债券条款应支付的任何利息和本金；和（3）不具备有效请求权的债券。

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本次债券为一表决权，但发行人、持有发行人 10%以上股份的发行人股东，或发行人及上述发行人股东的关联企业持有的未偿还本次债券无表决权。

“协议”指《债券受托管理协议》以及对《债券受托管理协议》不时补充或修订的补充协议。

“主承销商”指本次债券的主承销商国泰君安证券股份有限公司和申万宏源证券有限公司。

“《债券持有人会议规则》”指国泰君安证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人与发行人制订的《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》。

“债券持有人会议”指由全体债券持有人组成的议事机构，依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

“债券持有人会议召集人”指根据《债券持有人会议规则》约定有权召集债券持有人会议的自然人、法人或其他组织。

“债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

“中国证监会”指中国证券监督管理委员会，在适用的情况下，包括发行人所在地的中国证监会派出机构。

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

“中国”指中华人民共和国，为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港

特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

## 第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 在本次债券存续期内，受托管理人应依照《债券受托管理协议》的约定，为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人存在利益冲突（为避免歧义，债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或存在的利益冲突除外）。

2.4 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

## 第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），

按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.2 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本次债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本次债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按每月将资金使用计划书面告知受托管理人。

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

3.4 本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一) 发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (四) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (五) 发行人控股股东或者实际控制人变更；
- (六) 发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；

- (十二) 发行人转移债券清偿义务;
- (十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十;
- (十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组;
- (十五) 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为;
- (十六) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为;
- (十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项;
- (十八) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- (十九) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭;
- (二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻;
- (二十一) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;
- (二十二) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;
- (二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;
- (二十四) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;
- (二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则;
- (二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- (二十七) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项;
- (二十八) 法律、法规、规则要求的其他事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内

披露后续进展、变化情况及其影响。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知悉后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

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

3.6 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

3.7 发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.8 预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理人或债券持有人依法向法定机关申请采取财产保全措施的，发行人应当配合，并依法承担相关费用。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的

担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

3.9 发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。本次债券的后续措施安排包括但不限于：

- (一) 部分偿付及其安排；
- (二) 全部偿付措施及其实现期限；
- (三) 由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- (四) 重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.10 发行人应严格履行《募集说明书》中关于债券增信措施（如有）、关于债券投资者保护机制的相关承诺和义务，切实保护持有人权益。

3.11 发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.12 发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。

3.13 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

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

发行人及其关联方交易发行人公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.15 发行人应当根据《债券受托管理协议》第4.18条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关

费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由全体债券持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.16 发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

#### 第四条 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照每月代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第3.4条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取发行人、增信机构银行征信记录；

（四）每年对发行人和增信机构进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信机构进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每月结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本

息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本次债券每次本息兑付日前不少于 20 个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证监会、交易所认可的方式，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.5 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.6 出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

4.7 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.8 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定或者督促发行人报告债券持有人。

4.9 受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者可以按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，垫付方有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。如法定机关要求提供保全担保的，受托管理人应以下述方案提供担保：

（一）依法协调债券持有人以债券持有人持有的本次债券提供担保；或

（二）如法定机关不认可债券持有人以本次债券提供担保，则由债券持有人提供现金或法定机关明确可以接受的其他方式提供担保。

4.10 本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

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

4.12 发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保，相关费用由发行人承担。

4.13 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

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

4.15 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

4.16 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应当与发行人在本处约定相应的履约保障机制。

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

#### 4.16.1 资信维持承诺

4.16.1.1 发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

- (1) 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。
- (2) 发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。
- (3) 发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。
- (4) 发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

4.16.1.2 发行人在债券存续期内，出现违反 4.16.1.1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4.16.1.3 当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4.16.1.4 发行人违反资信维持承诺且未在 4.16.1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照 4.16.2 条约定的救济措施采取负面事项救济措施。

#### 4.16.2 救济措施

4.16.2.1 如发行人违反 4.16.1.1 条约定的相关承诺要求且未能在 4.16.1.2 条约定的期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

4.17 在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务

委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.18 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人不就担任本次债券的债券受托管理人向发行人收取报酬。

4.19 本次债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《债券受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

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

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

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。

4.20 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时，受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费等，以下简称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付：

（1）受托管理人设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露诉讼专户的设立情况及其内资金

（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将诉讼费用汇入诉讼专户。因债券持有人原因导致诉讼专户未能及时足额收悉诉讼费用的，受托管理人免予承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

## 第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）发行人偿债意愿和能力分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- （一）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.4 条第（一）项至第（二十八）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 第六条 利益冲突的风险防范机制

### 6.1 下列事项构成《债券受托管理协议》所述之利益冲突：

（一）发行人、受托管理人存在股权关系，或发行人、受托管理人双方存在交叉持股的情形；

（二）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大可能地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

（三）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

（四）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.1 条第（三）项中约定的因持有本次债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

（六）上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

6.2 针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段（以下统称“隔离手段”），防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和

公平对待客户的原则，适当限制有关业务。受托管理人应当通过采取隔离手段妥善管理利益冲突，避免对债券持有人的合法权益产生不利影响。在本次公司债券存续期间，受托管理人应当继续通过采取隔离手段防范发生《债券受托管理协议》规定的上述利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

6.3 受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.4 发行人、受托管理人双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

（一）发行人、受托管理人应在发现存在利益冲突的五个工作日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

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

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

## 第七条 受托管理人的变更

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

（一）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自

新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

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

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

## 第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；  
（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；  
（二）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；  
（三）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

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

## 第十条 违约责任

10.1 《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件构成《债券受托管理协议》和本次债券项下发行人的违约事件：

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

当发行人无法按时还本付息时，本次债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

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

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

（四）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定（如有）且未按持有人

要求落实负面救济措施的。

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

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.3 受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

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

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日起 5 个工作日内以公告方式告知全体债券持有人；

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

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

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

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

10.5 违约责任及免除。

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本次债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

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

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

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

10.6 若受托管理人因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）导致发行人及/或其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），受托管理人应负责赔偿并采取一切可能的措施将上述损失控制在最小范围内。受托管理人在本款下的义务在受托管理人发生主体变更的情形后由受托管理人权利义务的承继人承担。

## 第十一章 法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》受中华人民共和国法律（为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区或台湾法律）管辖与解释。

11.2 凡因《债券受托管理协议》引起的或与《债券受托管理协议》有关的包括但不限于违约、侵权等任何争议，首先应在协议各方（包括但不限于发行人、受托管理人及债券持有人等）之间协商解决。如果协商解决不成，均应向债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

## 第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方签署后，自本次债券发行之日起生效。

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

12.3 如出现发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务、变更受托管理人或本次债券发行未能完成等情形的，《债券受托管理协议》终止。

12.4 如本次债券分期发行，则各期债券受托管理事项约定以《债券受托管理协议》约定为准。

## 第十三条 通知

13.1 在任何情况下，《债券受托管理协议》所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到《债券受托管理协议》双方指定的地址。

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

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- (一) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- (二) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

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

13.4 如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

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

#### **第十四条 廉洁展业（反商业贿赂）条款**

在业务合作期间，协议双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。协议双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

- 14.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；
- 14.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；
- 14.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；
- 14.4 不以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

#### **第十五条 附则**

15.1 《债券受托管理协议》对发行人、受托管理人双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

15.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体

效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

15.3 《债券受托管理协议》正本一式陆份，发行人、受托管理人各执贰份，其余贰份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：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

法定代表人：严炯浩

联系人：董佳仪

联系地址：上海市浦东新区花木路 409 号

电话号码：021-68540077

传真号码：021-68548179

邮政编码：201204

### 二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、陈赤扬、杨樱

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

### 三、联席主承销商

名称：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

法定代表人：杨玉成

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 39 层

联系人：杜娟、刘秋燕、王宏志

电话号码：021-33389888

传真号码：021-33389955

邮政编码：200030

#### 四、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

负责人：顾功耘

联系地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心 11 楼

联系人：尹燕德、郭小刚、王宁

电话号码：021-20511000

传真号码：021-20511999

邮政编码：200120

#### 五、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

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

负责人：邱靖之

联系人：郭海龙、冯飞军、陈洁琼

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 88 号金茂大厦 13 层

电话号码：010-88827799

传真号码：010-88018737

邮政编码：200121

#### 六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 七、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司  
住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号  
法定代表人：贺青  
联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼  
联系人：时光、陈赤扬、杨樱  
电话号码：021-38676666  
传真号码：021-38670666  
邮政编码：200041

## 八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所  
住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号  
总经理：蔡建春  
联系电话：021-68808888  
传真：021-68807813

## 九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害 关系

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

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

## 发行人声明

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

法定代表人（授权代表人）（签字）：

严炯浩



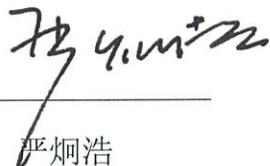
上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

  
严炯浩



2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



杨晓冬

上海浦东开发（集团）有限公司（公章）



2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



樊鸿伟



2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

江帆

江帆



上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



祝应华



上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：



谢根明

上海浦东开发（集团）有限公司（公章）



2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

  
\_\_\_\_\_  
卢玮



上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

  
周向阳

  
上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

付晓平

付晓平



上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体监事（签字）：

贾静远

贾静远



2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



方斌



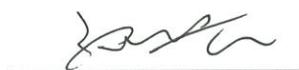
上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：



孙佳颖



上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023年2月21日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

  
严彬彬

  
上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员（签字）：

  
史美乐



上海浦东开发（集团）有限公司（公章）

2023 年 2 月 21 日

### 主承销商声明

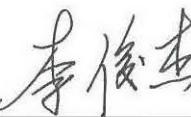
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



时光

法定代表人（授权代表人）（签字）：



李俊杰



2023 年 2 月 21 日

## 国泰君安证券股份有限公司文件

## 授权委托书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长

贺青

受权人：国泰君安证券股份有限公司副总裁、投行事业部总裁

李俊杰

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

## 一、股权业务相关协议

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

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

## 二、债券业务相关协议

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

（证  
券  
部）

## 三、新三板业务相关协议

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

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

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



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

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

(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长： 李俊杰

2022年1月10日



受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

副总裁、投行事业部总裁： 李俊杰

2022年1月10日

### 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

刘秋燕

刘秋燕

王宏志

王宏志

法定代表人（授权代表人）（签字）：

张剑

张剑

申万宏源证券有限公司（公章）



2023年2月2日

# 申万宏源证券有限公司

## 申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人,兹授权 张剑 (职务:申万宏源证券有限公司执委会成员)在分管工作范围内,代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖本人名章(法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外):

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务,以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件,包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

### 三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程,再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效,



原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

(以下无正文)

授权人：



被授权人：



限公司  
章(1)

### 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

   
尹燕德 王宁

律师事务所负责人（签字）：

  
顾功耘



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要中与引用的审计报告与本所出具的审计报告（天职业字[2020]1699号、天职业字[2021]8544号、天职业字[2022]11779号）的内容无矛盾之处。

本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：



邱靖之

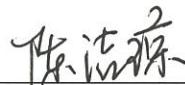
签字注册会计师（签字）：



郭海龙



冯飞军



陈洁琼

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



1101080212359

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书及摘要的备查文件

- 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>）下载本募集说明书，或在本期公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。