



上海浦东发展（集团）有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区东绣路 1229 号）



2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 （第三期）募集说明书摘要

注册金额	140 亿元
本期发行金额	不超过 10 亿元
增信情况	无
信用评级结果	AAA（主体评级）
信用评级机构	标普信用评级（中国）有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人

国泰海通证券股份有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商

中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

东方证券股份有限公司

住所：上海市黄浦区中山南路 119 号东方证券大厦

华英证券有限责任公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦明路 8 号

中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

签署日期：2025 年 4 月

声明

本募集说明书摘要仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上交所网站（www.sse.com.cn）。投资者在做出认购决定之前，应当仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。



重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）经营活动产生的现金流波动风险

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 174,355.20 万元、636,749.68 万元、-69,765.28 万元和-566,832.99 万元。报告期内公司经营活动产生的现金流量波动较大，主要是由于公司业务、经营规模逐年扩张，公司部分基础设施项目、房地产项目的现金流入又存在一定的周期性，因此公司可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出，从而引起经营活动所产生的现金流量为负或在短时期内出现较大波动。

（二）长期应收款项回收风险

报告期各期末，公司的长期应收款分别为 1,838,831.71 万元、1,022,474.58 万元、1,027,628.17 万元和 1,055,283.87 万元。发行人主要从事基础设施建设业务，有投入资金大、建设周期长、收款周期长的特点，且在项目完工后会有部分尾款及质保金需延期回收。若未来市场情况发生变动将会给发行人带来一定回收风险。

（三）投资收益结构稳定性风险

报告期内，公司净利润分别为 148,038.12 万元、86,870.48 万元、125,508.41 万元和 95,868.74 万元。其中，发行人的投资收益分别为 71,929.85 万元、-65,388.13 万元、98,462.85 万元和 59,619.52 万元，主要由长期股权投资收益、债权投资收益、其他权益工具投资收益、交易性金融资产投资收益和基础设施项目收益组成。如果未来公司投资收益出现波动，将给发行人的净利润稳定性及偿债资金来源造成一定影响。

（四）基础设施业务风险

公司作为部分浦东新区重大工程项目的筹融资和投资管理主体，以基础设施回购等运作模式参与了浦东新区的基础设施投资。发行人基础设施项目款项主要在长期应收款上体现，报告期各期末，公司的长期应收款分别为 1,838,831.71 万

元、1,022,474.58 万元、1,027,628.17 万元和 1,055,283.87 万元，主要由建设期基础设施项目和回购期基础设施项目构成。由于发行人基础设施项目合同利率与市场利率挂钩，如果市场利率有大幅度变动，可能对公司相关业务造成不确定风险。同时，发行人自政府开始清理基础设施项目以来，采取提前结算等方式清理存量基础设施项目。发行人作为承担浦东新区重点工程和重大项目的筹融资和投资管理的国有企业，大量存量基础设施项目的清理将对发行人未来盈利能力造成一定影响。

（五）内部控制管理风险

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

二、与本期债券相关的重大事项

（一）增信情况

本期债券不设定增信措施。

（二）本期债券的特殊发行条款

本期债券设有发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权，本期债券的回售条款对债券期限、利率及偿付将产生一定的不确定性。发行人对本期债券的票面利率调整，将影响投资人的综合收益。投资人的集中回售亦将增加发行人的集中偿债压力，为本期债券的偿还带来不利影响。

（三）募集资金使用用途

本期债券募集资金总额不超过 10 亿元（含 10 亿元），拟全部用于偿还回售或到期的公司债券。本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（四）违约事项及纠纷解决机制

发行人已对违约事项进行明确认定，本期债券如发生违约，发行人应承担继续履行的违约责任。发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、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，如协商不成的，双方约定通过向上海仲裁委员会提起仲裁解决争议。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，以募集说明书相关约定为准。若发行人因不可抗力事件发生违约，该不可抗力适用《民法典》相关规定，则发行人违约责任可以被解除，可能对投资者带来不利影响。

（五）投资者适当性

本期债券面向专业投资者中的机构投资者公开发行，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》（2023 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。

（六）债券上市交易

本期债券的交易场所为上海证券交易所。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或核准，发行人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，发行人亦无法保证本期债券在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，投资者可能会面临债券流动性风险。

（七）信用评级情况

经标普信用评级（中国）有限公司（以下简称“标普评级”）综合评定，公司的主体信用级别为 AAA，反映发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。但在本期债券存续期内，若因公司自身的相关风险或受市场环境变化等不可控因素影响，公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。本期债券暂未进行债项信用评级。

（八）质押式回购安排

发行人的主体信用等级为 AAA。本期债券符合进行债券通用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通用质押式回购。

（九）分期发行

由于分期发行，本期债券的名称变更为“上海浦东发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）”，本期债券名称变更不改变原签订的与本期公司债券发行相关的法律效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。前述法律文件包括但不限于《上海浦东发展（集团）有限公司 2023 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》《上海浦东发展（集团）有限公司 2023 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

（十）其他需要说明的情况

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于同意国泰君安证券股份有限公司吸收合并海通证券股份有限公司并募集配套资金注册、核准国泰君安证券股份有限公司吸收合并海通证券股份有限公司、海富通基金管理有限公司变更主要股东及实际控制人、富国基金管理有限公司变更主要股东、海通期货股份有限公司变更主要股东及实际控制人的批复》，国泰君安证券股份有限公司获准吸收合并海通证券股份有限公司”（以下简称“本次吸收合并”）。自本次吸收合并交割日（即 2025 年 3 月 14 日）起，合并后的国泰君安证券股份有限公司承继及承接海通证券股份有限公司的全部资产、负债、业务、人员、合同、资质及其他一切权利与义务。“国泰君安证券股份有限公司”名称已变更为“国泰海通证券股份有限公司”。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	3
目录	6
释义	8
第一节 发行条款	10
一、本期债券的基本发行条款	10
二、本期债券的特殊发行条款	11
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	13
第二节 募集资金运用	14
一、本期债券的募集资金规模	14
二、本期债券募集资金使用计划	14
三、募集资金的现金管理	14
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	15
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	15
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	17
八、前次公司债券募集资金使用情况	17
第三节 发行人基本情况	18
一、发行人基本情况	18
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	18
三、发行人的股权结构	19
四、发行人的重要权益投资情况	20
五、发行人的治理结构等情况	27
六、发行人的董监高情况	43
七、发行人主营业务情况	48
八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	62
九、其他与发行人主体相关的重要情况	73
第四节 发行人主要财务情况	74
一、发行人财务报告总体情况	74
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	80
三、发行人财务状况分析	89
第五节 发行人信用状况	146
一、发行人及本期债券的信用评级情况	146
二、发行人其他信用情况	146
第六节 增信情况	150
第七节 备查文件	151
一、备查文件目录	151
二、查阅时间	151
三、查阅地点	151



释义

本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

发行人/浦发集团/公司/集团	指	上海浦东发展（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	2023 年 4 月 18 日由中国证监会出具的《关于同意上海浦东发展（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2023]817 号）批复的不超过 140 亿元（含）的公司债券
本期债券/本期公司债券	指	本次债券项下的上海浦东发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浦东新区国资委、国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
建交委	指	上海市住房和城乡建设管理委员会
区建交委	指	上海市浦东新区建设和交通委员会
主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华英证券有限责任公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、东方证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华英证券有限责任公司
会计师事务所/审计机构/天职	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/君合	指	北京市君合律师事务所
资信评级机构/标普评级/评级机构	指	标普信用评级（中国）有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海浦东发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行

		公司债券（第三期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海浦东发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海浦东发展（集团）有限公司 2023 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》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海浦东发展（集团）有限公司 2023 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
公司章程	指	上海浦东发展（集团）有限公司章程
董事会	指	上海浦东发展（集团）有限公司董事会
监事会	指	上海浦东发展（集团）有限公司监事会
最近三年及一期/近三年及一期/报告期	指	2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月
最近三年及一期末/近三年及一期末	指	2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 9 月末
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
浦东城投、城投公司	指	上海浦东城市建设投资有限责任公司
浦东建设	指	上海浦东建设股份有限公司
南汇建工	指	上海南汇建工建设（集团）有限公司
浦发生态	指	上海浦发生态建设发展有限公司
南发集团	指	上海南汇发展（集团）有限公司
财务公司	指	上海浦东发展集团财务有限责任公司
浦迪公司	指	上海浦迪投资发展有限公司
浦建集团	指	上海市浦东新区建设（集团）有限公司
浦房集团	指	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
商业公司	指	上海浦东商业股份有限公司
房管集团	指	上海浦东发展集团房屋管理有限公司

第一节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**上海浦东发展（集团）有限公司。

（二）**债券全称：**上海浦东发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2023 年 4 月 18 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东发展（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2023]817 号），注册规模为不超过 140 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行规模不超过 10 亿元（含 10 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 2 年期，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）**承销方式：**本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销方式发行。

（十一）**起息日期：**本期债券的起息日为 2025 年 4 月 17 日。

（十二）**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）**付息日期：**本期债券的付息日期为 2026 年至 2027 年每年的 4 月 17 日，如投资者第 1 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2026 年的 4 月 17 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）。

（十五）**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

（十八）本金兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 4 月 17 日，若投资者第 1 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2026 年的 4 月 17 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）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：本期债券无评级。经标普评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金拟用于偿还回售或到期的公司债券。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”

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

（二十四）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、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

发行人有权在本期债券存续期的第 1 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

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

（二）投资者回售选择权

债券持有人有权在本期债券存续期的第 1 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

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

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

3、发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

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

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

6、如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

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

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

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

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

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

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 4 月 14 日。
- 2、发行首日：2025 年 4 月 16 日。
- 3、发行期限：2025 年 4 月 16 日至 2025 年 4 月 17 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第二节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过，经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会批复同意（浦国资委[2022]92 号），并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2023]817 号），本次债券发行总额不超过人民币 140 亿元（含 140 亿元），采取分期发行。本期债券发行金额不超过人民币 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，拟全部用于偿还回售或到期的公司债券。

根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还回售或到期的公司债券的具体金额和明细。

（一）偿还回售或到期的公司债券

本期债券募集资金拟全部用于偿还回售或到期的公司债券。公司拟以本期债券募集资金偿还的公司债如下：

单位：亿元

序号	债券简称	借款人	起息日	回售日	到期日	拟偿还金额
1	20 浦集 01	浦发集团	2020-03-09	2023-03-09	2025-03-09	10.00
合计						10.00

注：发行人已使用自有资金偿还“20 浦集 01”，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，拟使用募集资金 10 亿元置换已使用的自有资金。

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

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，发行人经公司内设有机构

批准，可将暂时闲置的募集资金委托内部专业子公司进行现金管理，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：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整，发行人应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

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，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

本期债券《资金账户监管协议》主要内容如下：发行人应当按照中国证监会、证券交易所等主管机关批准或备案文件中明确的用途使用债券募集资金，根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。监管银行应当按照监管协议的约定，全面、及时、善意地履行监管协议中的职责和义务，对资金账户中的款项进行监管，以维护发行人和债券持有人的利益。监管银行应配合发行人和受托管理人对资金账户的检查。未经发行人和受托管理人同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债

结构在以下假设的基础上产生变动：

- 1、财务数据的基准日为 2024 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 10 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本期债券募集资金净额 10 亿元计入 2024 年 9 月 30 日的合并资产负债表；
- 4、假设本期债券全部使用完毕，10 亿元用于偿还回售或到期的公司债券；
- 5、模拟数为假设总额 10 亿元的本期债券在 2024 年 9 月 30 日完成发行并且清算结束。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	2024 年 9 月 30 日		
	实际数	模拟数	模拟变动额
流动资产合计	10,907,697.46	10,907,697.46	-
非流动资产合计	10,561,124.19	10,561,124.19	-
资产总计	21,468,821.65	21,468,821.65	-
流动负债合计	9,167,352.33	9,067,352.33	-100,000.00
非流动负债合计	3,895,625.68	3,995,625.68	+100,000.00
负债合计	13,062,978.02	13,062,978.02	-
资产负债率	60.85%	60.85%	-
流动比率	1.19	1.20	+0.01
速动比率	0.52	0.53	+0.01

因此，本期债券发行后，发行人合并财务报表资产负债率水平不变，同时由于长期债权融资比例有较大幅度的提高，发行人债务结构将能得到有效改善。

（二）对发行人财务成本的影响

发行人日常生产经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上所述，募集资金用途及使用计划，符合相关法律、法规的要求，符合公司的实际情况和战略目标，有利于满足公司持续稳定发展的资金需求，优化公司财务结构，促进长远健康发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人前一次公开发行公司债系根据中国证券监督管理委员会的《关于同意上海浦东发展（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2023]817号），向专业投资者公开发行面值不超过 140 亿元的公司债券。发行人于 2023 年 5 月 30 日发行 20 亿元上海浦东发展（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），债券募集资金用于偿还回售或到期的公司债券，募集资金的使用与募集说明书的约定一致；募集资金专户运作正常，不存在违规使用的情况。发行人于 2024 年 4 月 12 日发行 10 亿元上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），债券募集资金用于偿还有息债务，募集资金的使用与募集说明书的约定一致；募集资金专户运作正常，不存在违规使用的情况。发行人于 2024 年 11 月 19 日发行 15 亿元上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），债券募集资金用于偿还回售或到期的公司债券，募集资金的使用与募集说明书的约定一致；募集资金专户运作正常，不存在违规使用的情况。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海浦东发展（集团）有限公司
法定代表人	李俊兰
注册资本	人民币399,881万元
实缴资本	人民币399,881万元
设立（工商注册）日期	1997年11月14日
统一社会信用代码	91310000132294194W
注册地	中国（上海）自由贸易试验区东绣路1229号
邮政编码	200127
所属行业	房屋建筑业
经营范围	土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
电话及传真号码	电话：021-50113062 传真：021-50113010
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	褚峰 职位：董事、总经理、党委副书记 电子邮箱：maoyuting@shpdg.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

1996年10月，根据《上海市人民政府关于同意组建上海浦东发展（集团）有限公司的批复》（沪府[1996]47号），同意成立上海浦东发展（集团）有限公司，并以浦发集团为核心，以国有资产为纽带，通过控股、参股等方式，吸纳7家子公司和80家有关企业，组成以浦发集团为核心的国有独资公司。1997年，浦发集团筹备并注册，公司取得了上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，编号为31000000057131。1998年，公司开始试运行，1999年1月18日公司正式挂牌运营。2001年12月，浦东新区国有资产管理办公室（现为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会）正式对浦发集团实施国有资产授权经营。公司成立时注册资本为399,000.00万元，由上海长信会计师事务所出具的长信财验【1999】024号《验资报告》予以验证。根据浦国资委（2009）10号《关于增加

浦发集团资本金的通知》及修改后的公司章程规定，浦发集团增加注册资本金 881 万元，变更后的注册资本为 399,881.00 万元，实收资本 399,881.00 万元，由国富浩华会计师事务所有限公司上海分所出具的浩华沪验字（2010）第 27 号《验资报告》予以验证。

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

（二）发行人历史沿革

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

发行人自设立以来未发生股东变更情况，截至 2024 年 9 月末，发行人的股东和实际控制人是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，持有公司 100% 的股权。

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

截至 2023 年末，浦发集团总资产 2,206.97 亿元，所有者权益合计 847.26 亿元。2023 年度实现营业总收入 284.33 亿元，利润总额 15.27 亿元，净利润 12.55 亿元。

截至 2024 年 9 月末，浦发集团总资产 2,146.88 亿元，所有者权益合计 840.58 亿元。2024 年 1-9 月实现营业总收入 169.73 亿元，利润总额 11.38 亿元，净利润 9.59 亿元。

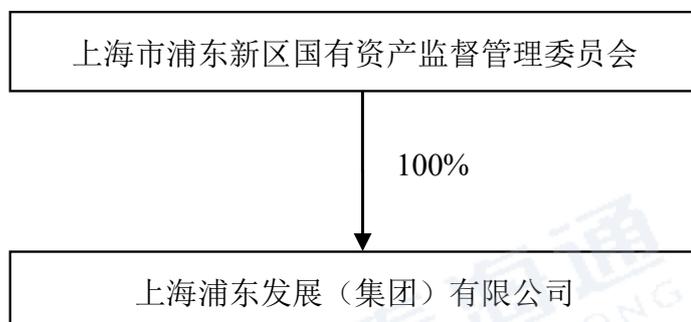
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2024 年 9 月末，发行人控股股东及实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，控股比例为 100%，股权关系情况如下图所示：



（二）发行人控股股东、实际控制人基本情况

发行人控股股东、实际控制人的具体情况如下：

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

（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 2024 年 9 月末，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 2023 年末，纳入发行人合并范围的主要子公司 9 家，情况如下：

表：主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海浦东建设股份有限公司	工程施工	36.9998%	296.99	220.84	76.14	177.26	5.88	否
2	上海浦东发展集团财务有限责任公司	金融	100%	277.12	249.99	27.13	3.23	2.34	否
3	上海浦东国有资产投资管理有限公司	国资管理	100%	43.20	24.63	18.57	1.31	1.08	是
4	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	房地产	100%	823.98	569.52	254.46	66.85	6.57	是
5	上海浦东投资经营有限公司	建设投资	100%	45.79	30.05	15.74	1.51	-0.14	是
6	上海南汇发展（集团）有限公司	工程施工	100%	232.19	45.27	186.92	6.84	0.58	是
7	上海浦东环保能源发展有限公司	环保业务	100%	78.54	51.95	26.59	14.21	2.16	是
8	上海浦东城市建设投资有限责任公司	建设投资	100%	34.05	5.75	28.30	0.00	-0.43	是
9	上海浦发综合养护（集团）有限公司	工程施工	100%	51.60	35.71	15.89	45.66	1.68	是

注：1、发行人对上海浦东建设股份有限公司持股比例为 36.9998%，享有的表决权比例为 36.9998%，虽发行人在被投资单位表决权不足半数，但发行人为上海浦东建设股份有限公司的实际控制人，因此纳入发行人的合并范围。

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

3、发行人对上海浦东工程建设管理有限公司、上海浦发生态建设发展有限公司、上海南汇汇集建设投资有限公司、上海浦东大禹水利工程建设发展有限公司、上海浦发工程建设管理有限公司、上海浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司、上海浦惠投资有限公司、上海新元劳动服务有限公司、上海新沪玻璃有限公司持股比例均为 100.00%，由于发行人对以上持股公司无实质控制权，因此未纳入发行人的合并范围。

发行人主要子公司基本情况如下：

1、上海浦东建设股份有限公司

上海浦东建设股份有限公司成立于 1998 年，注册资本为 97,025.60 万元，公司于 2004 年上市，股票代码为 600284.SH，公司原名为上海浦东路桥建设股份有限公司，2021 年 3 月 24 日公司更名为上海浦东建设股份有限公司，公司经营范围：道路、公路、桥梁、各类基础工程施工，设备安装，装饰装修工程施工，园林绿化工程，建材研制及生产，水利和港口工程建筑，房屋工程建筑，公路管

理与养护，市政公共设施管理，工程准备，房地产开发经营，城市轨道交通工程，实业投资，高新技术开发，汽配、机械加工，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口业务，从事道路技术专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【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 2023 年末，公司所持有的浦东建设股权未进行质押，也不存在任何其他股权争议情况。

截至 2023 年末，该公司总资产为 2,969,884.37 万元，总负债为 2,208,446.74 万元，股东权益为 761,437.63 万元；2023 年度实现营业收入 1,772,569.58 万元，利润总额 61,298.53 万元，净利润 58,777.73 万元。

浦东建设主要业务为基础设施项目投资、建筑工程施工、沥青砼及相关产品生产销售及环保业务。基础设施业务方面拥有大量的实践经验，且具有较为成熟的施工管理一体化项目运作模式；此外，公司道路施工方面技术实力强劲，具有国内领先的路面施工技术，具备较强的核心竞争力。最近三年，浦东建设经营状况稳定，经营业绩良好，具体财务数据如下表：

单位：万元

科目	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度
总资产	2,969,884.37	2,709,727.63	2,154,585.87
总负债	2,208,446.74	1,982,908.65	1,464,417.36
净资产	761,437.63	726,818.99	690,168.51
营业收入	1,772,569.58	1,408,428.68	1,139,478.61
利润总额	61,298.53	59,546.56	55,832.68
净利润	58,777.73	57,366.42	53,799.85

最近三年，浦东建设具有稳定的利润分配政策，具体如下表：

年份	利润分配政策
2023 年	向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 2.15 元（含税），共分配红利人民币 20,860.50 万元，占 2023 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 36.15%。
2022 年	向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 2.10 元（含税），共分配红利人民币 20,375.38 万元，占 2022 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 35.90%。
2021 年	向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 1.95 元（含税），共分配红利人民币 18,919.99 万元，占 2021 年度归属于上市公司股东净利润的比例为 35.37%。

2021-2023 年，浦东建设分别向全体股东每 10 股派发现金红利 1.95 元、2.10

元和 2.15 元，分配红利占当年归属于上市公司股东净利润的比例分别为 35.37%、35.90% 和 36.15%。整体来看，浦东建设报告期内具有较高的分红比例，且分红政策具有较强的持续性和稳定性。

同时，根据浦东建设 2024 年 3 月 30 日发布的《未来三年股东回报规划(2024-2026)》，浦东建设实施科学、持续、稳定的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，并兼顾公司的可持续发展。在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，浦东建设将积极采取现金方式分配利润。在利润分配方式上，现金分红优先于股票股利；分配时间上，在符合现金分红条件情况下，公司原则上每年进行一次年度现金分红，董事会也可以根据公司的资金需求状况提议进行中期现金分红；分配比例上，将满足最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

2、上海浦东发展集团财务有限责任公司

上海浦东发展集团财务有限责任公司成立于 1998 年，注册资本为 100,000.00 万元，公司经营范围：许可项目：企业集团财务公司服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至 2023 年末，该公司总资产为 2,771,211.63 万元，总负债为 2,499,906.71 万元，股东权益为 271,304.92 万元；2023 年度实现营业收入 32,347.87 万元，利润总额 29,406.33 万元，净利润 23,350.84 万元。

3、上海浦东国有资产投资管理有限公司

上海浦东国有资产投资管理有限公司成立于 1993 年，注册资本为 107,491.20 万元，公司经营范围：一般项目：对授权范围内的国有企业进行控股、参股、投资转让、资产托管、破产清理，国内贸易，物业管理，自有房屋租赁，自有设备的融物租赁，招投标中介服务。（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 2023 年末，该公司总资产为 431,959.95 万元，总负债为 246,285.42 万元，股东权益为 185,674.52 万元；2023 年度实现营业收入 13,111.82 万元，利润总额 11,012.57 万元，净利润 10,766.68 万元。

上海浦东国有资产投资管理有限公司 2023 年末总资产较 2022 年末增加 47.54%，总负债较 2022 年末增加 125.96%，主要系其取得关联方往来款增加所致；2023 年度净利润较 2022 年度增加 248.39%，主要系其他权益工具投资持有期间的投资收益增加所致。

4、上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司成立于 1996 年，注册资本为 150,000.00 万元，公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售。【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 2023 年末，该公司总资产为 8,239,782.40 万元，总负债为 5,695,226.79 万元，股东权益为 2,544,555.61 万元；2023 年度实现营业收入 668,518.90 万元，利润总额 87,690.95 万元，净利润 65,674.43 万元。

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2023 年度净利润较 2022 年度大幅增加，主要系 2022 年浦房集团城中村一级开发项目结算出现阶段性损失。

5、上海浦东投资经营有限公司

上海浦东投资经营有限公司成立于 1997 年，注册资本为 120,000.00 万元，公司经营范围：投资经营土地、房产、科技、工业、农业、商业、服务业、社会事业等项目，城市基础设施建设，附设分支。【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 2023 年末，该公司总资产为 457,915.00 万元，总负债为 300,507.25 万元，股东权益为 157,407.75 万元；2023 年度实现营业收入 15,057.40 万元，利润总额-1,383.76 万元，净利润-1,383.76 万元，亏损原因为利息支出较大。

上海浦东投资经营有限公司 2023 年末净资产较 2022 年末增加 69.07%；2023 年度营业收入及净利润较 2022 年度大幅增加，主要系 2023 年度发生了同一控制下企业合并。

6、上海南汇发展（集团）有限公司

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

截至 2023 年末，该公司总资产为 2,321,864.70 万元，总负债为 452,699.99 万元，股东权益为 1,869,164.71 万元；2023 年度实现营业收入 68,425.29 万元，利润总额 5,884.27 万元，净利润 5,775.54 万元。

上海南汇发展（集团）有限公司 2023 年末总负债较 2022 年末增加 67.29%；2023 年度营业收入及净利润较 2022 年度大幅下降，主要系 2023 年度发生了同一控制下企业合并。

7、上海浦东环保能源发展有限公司

上海浦东环保能源发展有限公司成立于 2011 年，注册资本为 16,200.00 万元，公司经营范围：一般项目：城市生活垃圾经营性服务；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑砌块制造；轻质建筑材料制造。（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：城市建筑垃圾处置（清运）；发电业务、输电业务、供（配）电业务；供电业务；特种设备安装改造修理；特种设备检验检测。（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）自主展示（特色）项目：餐厨垃圾处理；污水处理及其再生利用；建筑砌块销售；轻质建筑材料销售；建筑材料销售；建筑废弃物再生技术研发；环境保护监测；碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发；热力生产和供应；供冷服务；节能管理服务；合同能源管理；土壤污染治理与修复服务；电气设备修理；通用设备修理；专用设备修理；园区管理服务；环保咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；储能技术服务；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；新能源汽车换电设施销售；农林牧渔业废弃物综合利用。

截至 2023 年末，该公司总资产为 785,404.18 万元，总负债为 519,514.57 万元，股东权益为 265,889.61 万元；2023 年度实现营业收入 142,072.29 万元，利

润总额 25,093.62 万元，净利润 21,576.57 万元。

上海浦东环保能源发展有限公司 2023 年度净利润较 2022 年度增加 44.97%，主要系该公司 2023 年度环保及发电业务收入增幅高于成本增幅所致。

8、上海浦东城市建设投资有限责任公司

上海浦东城市建设投资有限责任公司成立于 1993 年，注册资本为 200,000.00 万元，公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；投资管理。（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 2023 年末，该公司总资产为 340,513.02 万元，总负债为 57,465.82 万元，股东权益为 283,047.19 万元；2023 年度实现营业收入 0.00 万元，利润总额-4,299.60 万元，净利润-4,299.60 万元，亏损原因为当期未实现营业收入。

上海浦东城市建设投资有限责任公司 2023 年度净利润大幅下滑，主要系该公司 2023 年度计提信用减值损失所致。

9、上海浦发综合养护（集团）有限公司

上海浦发综合养护（集团）有限公司成立于 1999 年，注册资本为 20,000.00 万元，公司经营范围：许可项目：许可项目：公路管理与养护；港口经营；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）自主展示（特色）项目：停车场服务；园林绿化工程施工；机械设备租赁；城市绿化管理；市政设施管理；城市生活垃圾经营性服务；农村生活垃圾经营性服务；水污染治理。

截至 2023 年末，该公司总资产为 515,952.79 万元，总负债为 357,061.72 万元，股东权益为 158,891.07 万元；2023 年度实现营业收入 456,581.97 万元，利润总额 22,379.10 万元，净利润 16,760.09 万元。

上海浦发综合养护（集团）有限公司 2023 年度营业收入增加 41.28%，主要系该公司 2023 年度施工板块及养护板块收入增加所致；2023 年度净利润增加 50.07%，主要系该公司 2023 年度主营业务收入增幅高于成本增幅所致。

（二）参股公司情况

截至 2023 年末，发行人不存在账面价值占公司总资产的比重超过 10%，或产生投资收益占公司同期实现营业收入超过 10% 的重要参股公司。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人为投资控股型企业，其具体的经营业务由下属子公司负责，但发行人对下属子公司具有较强的控制能力。报告期内，发行人母公司口径总资产分别为 10,469,383.31 万元、11,187,290.58 万元、11,600,773.65 万元和 11,666,388.71 万元；报告期内，发行人母公司口径营业收入分别为 5,494.02 万元、1,643.07 万元、1,309.69 万元和 553.50 万元，确认投资收益分别为 129,425.05 万元、143,813.30 万元、135,483.40 万元和 83,770.78 万元，实现净利润分别为 82,484.89 万元、99,970.49 万元、74,923.63 万元和 51,877.92 万元。

截至 2024 年 9 月末，发行人母公司受限资产为 551.32 万元，系中信建投证券冻结资金；截至 2024 年 9 月末，发行人母公司口径其他应收款为 2,382,727.77 万元，占当期末母公司口径总资产的比重为 20.42%；截至 2024 年 9 月末，发行人母公司本级有息负债合计 385.24 亿元；发行人不存在将持有的子公司股权进行质押的情形。报告期内，发行人建立了企业利润上缴管理办法，且发行人母公司口径收益状况良好，具有较强的资产实力和较好的利润收益。总体来说，发行人充分控制下属子公司，偿债资金来源不存在重大不确定性，故投资控股型架构对偿债能力的影响预计较为有限，但未来如果其相关子公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的不利影响，从而影响到发行人对本期债券的还本付息能力。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、公司治理

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

权、执行权和监督权。

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

公司设监事会，成员为五人，除职工代表监事外，监事会成员由出资人委派。职工代表监事所占比例不低于监事会成员总数的三分之一，由公司职工通过职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席一名，由出资人委派。

(1) 出资人职权

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

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

- 15) 决定重大会计政策和会计估计变更方案；
- 16) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司，保障决策的透明度和时效性。

（2）董事会职权

董事会行使下列职权：

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

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

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

或者有权撤回或修改已作出的授权。

（3）总经理职权

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

总经理行使下列职权：

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

（4）监事会职权

监事会行使下列职权：

- 1) 检查公司及其所属企业贯彻执行有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；
- 2) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关资料，检查财务状况、资产质量、经营效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提出预警和报告；
- 3) 检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值

增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

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

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

7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

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

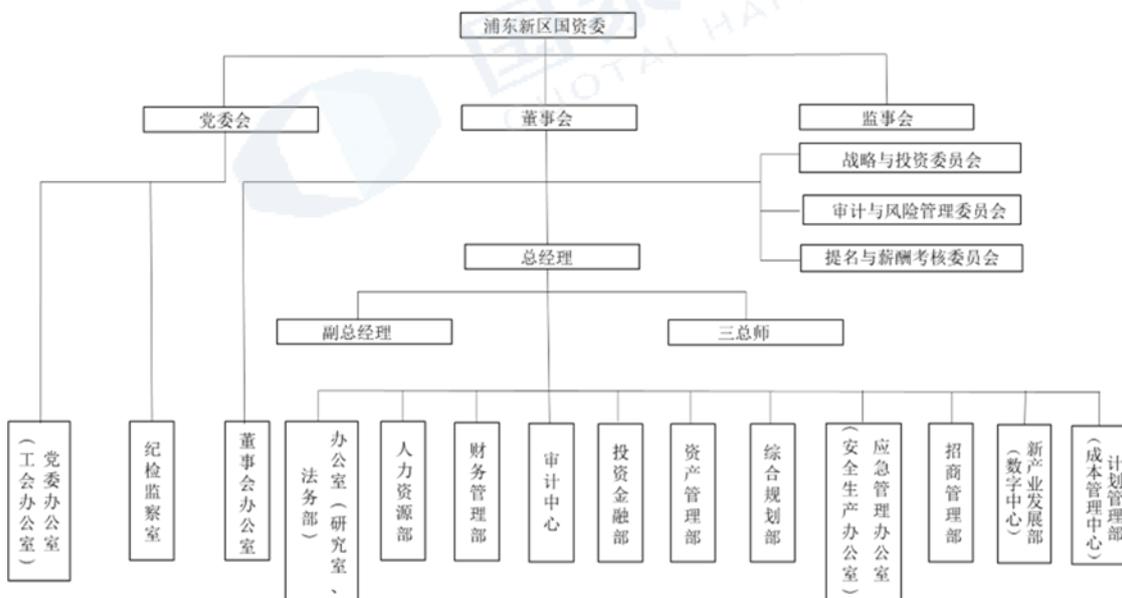
9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

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

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

2、公司组织结构

公司根据业务需要设立了 14 个职能部门，公司目前的组织结构如图所示：



图：公司组织结构图

(1) 党委办公室（工会办公室）

主要负责集团公司党委综合、信息和宣传、文秘、督办、国家安全和保密、机要、联络等工作；负责协调和落实集团公司党委会事项以及集团公司党委讨论和决定企业重大事项；负责落实集团公司党委班子建设、党委理论学习中心组学习事项；负责落实集团公司党建品牌建设、基层党建责任制和党的基层组织建设、党员教育管理、党员发展、党建制度等工作；负责落实集团公司意识形态责任制和思想政治工作、精神文明建设等工作；负责牵头协调和落实集团公司法治工作责任制考核工作；负责落实集团党委管理干部以及专业技术职位序列干部的选拔任用、教育培训、考核、人事档案管理、后备干部培养等工作，以及落实集团领导班子及党委管理干部因私出国（境）等工作；负责落实集团公司信访案件处理等信访稳定工作；负责落实集团公司工会组织建设、民主管理、劳动竞赛、职工关爱和权益维护等工会工作及共青团等群团工作；负责联络和落实集团公司人大、政协、统战、离休干部等工作；负责指导、督促、考核所属企业落实上述工作；完成集团党委和上级主管部门交办的其他工作。

（2）纪检监察室

主要负责落实集团党委党风廉政建设工作、集团纪委实施监督、执纪、问责工作以及浦东新区监委驻浦发集团监察专员办公室实施调查、处置工作。负责落实集团纪委对集团党委及其管理的党组织、党员实施监督工作，对集团党委管理的党员以及集团党委管理的下级党组织及其管理的党员实施执纪、问责工作；负责落实浦东新区监委驻浦发集团监察专员办公室对集团党委和下级党组织管理的监察对象实施调查、处置工作；负责落实政治监督工作；负责落实推进“四责协同”机制建设相关工作；负责集团党风廉政宣传教育工作；负责落实廉政风险重点领域专项整治工作；负责集团党风廉政相关制度建设与完善工作；负责集团系统纪检监察干部队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；负责考核所属企业党组织落实党风廉政建设责任制情况；负责指导、督促和审核所属企业相关工作；负责廉洁性审查工作；负责落实集团纪委、浦东新区监委驻浦发集团监察专员办公室的日常工作；完成集团党委、集团纪委、浦东新区监委驻浦发集团监察专员办公室和上级主管部门交办的其他工作。

（3）董事会办公室

主要负责集团公司董事会及其专业委员会会议的筹备、组织、会务工作；负

责检查和督办董事会会议决议的落实情况，并将检查和督办情况及时向董事会汇报；负责整理传递行业信息和公司经营管理信息，为董事会制定经营管理决策提供参考；负责董事会与董事的呈报材料递交及日常联络服务工作；负责协助董事会办理董事会闭会期间的日常事务；完成集团公司董事会和出资人交办的其他工作。

（4）办公室（研究室、法务部）

主要负责牵头集团战略规划研究并参与产业发展研究及其他实用性课题研究工作；负责集团公司法务管理体系的构建及法律风险防范；负责集团公司合同管理、诉讼管理等；配合落实法治建设责任制相关工作；负责牵头集团公司规章制度建设以及行政管理、采购管理制度的建立健全工作；负责牵头集团品牌管理体系的构建；负责集团公司品牌事项管理及品牌风险防范；配合集团公司 OA 办公系统建设实施和管理工作，负责使用阶段的运维工作；负责集团公司综合文秘、信息宣传、品牌管理、档案管理、后勤保障、行政类固定资产管理等行政综合管理工作；落实集团业务类督办事项的下达、跟踪与考核；负责指导、督促、审核所属企业行政综合管理工作的落实；负责行政综合管理条线工作队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（5）人力资源部

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

团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（6）财务管理部

主要负责组织开展集团全面预算编制工作，草拟预算编制方案、汇总审核所属企业财务预算、反馈所属企业预算审核意见、分析跟踪预算执行情况等；负责集团资金集中管理工作，包括但不限于银行账户管理、资金归集管理、资金预算平衡管理等；负责集团财务管理工作，提供财务支持和分析建议；负责集团公司税务管理和所属企业税务管理统筹工作；负责集团会计核算、财务决算及各类财务数据上报工作；配合集团财务信息化，包括财务核算、资金管理等信息系统的建设实施和管理工作，负责使用阶段的运维工作；负责集团公司财务相关制度的建立健全工作；负责指导、督促、审核所属企业财务相关工作的落实；负责集团财务队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（7）审计中心

主要负责编制浦发集团内部审计中长期工作规划、年度工作计划和工作总结，并向董事会报告；负责建立健全集团公司风险管理和内部控制体系，制定完善集团公司内部审计工作的规章制度，并指导、监督集团所属企业建立健全风险管理和内部控制体系；负责组织开展浦发集团内企业经济责任审计、财务收支审计、绩效审计、净资产审计、信息系统审计等各类审计；负责组织开展浦发集团内企业工程建设项目和企业立项财力项目结算审价、决算审计；负责配合审计机关和上级主管部门、社会中介机构对浦发集团实施的审计；负责督促落实浦发集团内外部审计、检查发现问题的整改；负责指导、监督、管理独立设置内审机构的集团所属企业的内部审计工作；负责集团公司审计、投资控制（审价）中介机构库的建立和维护、开展服务质量年度综合评价；负责浦发集团内企业内部审计、内控管理人员业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（8）投资金融部

主要负责集团投融资体系和相关规章制度的建立健全工作；牵头负责集团公司年度投资计划和后评价计划的汇总上报，负责集团所属企业及实际控制企业年度投资计划和后评价计划的汇总，牵头建立和完善各类项目的投资测算模型，分

析研判各项目预估投资收益及可行性，并可委托具有专业能力的社会中介机构提供专业化咨询服务；牵头负责金融投资和项目投资的年度投资计划编制审核以及项目调研、论证、组织实施和后评价等工作；负责集团公司年度融资计划的编制、集团所属企业年度融资计划的审核；负责集团公司直接融资和间接融资的方案设计、论证及组织实施；负责集团公司年度担保计划的编制、集团所属企业年度担保计划的审核；负责集团公司担保项目的审核与管理；负责集团公司委托贷款及备忘录的实施与管理；根据授权代为行使集团公司的信息披露；根据规章制度规定，负责指导、督促和审核所属企业融资、担保和委托贷款及备忘录等相关工作的落实；参与集团公司及所属企业金融投资类投融资队伍的业务指导和能力提升工作；负责宏观经济研究；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（9）资产管理部

主要负责集团改革重组、资产管理、评估管理、产权事务管理等相关制度体系的建立健全；负责年度改制重组计划、资产处置计划的汇总编制及改制相关中介费用的审核工作；负责集团所属企业法人治理结构的管理；负责重点企业改革方案、重要资产重组方案编制与实施工作；负责牵头审核所属企业上报的改革重组、资产处置、资产减值核销等事项；负责集团公司改制专项资金管理工作；负责国资委改制工作专项配套资金对接工作；负责存量股权信息管理；负责国有产权登记、变更、注销等相关工作；负责房地产基础信息的动态管理；负责资产评估管理工作，国资委授权范围内的评估报告备案管理工作，维护评估机构库；负责集团公司直接投资企业之董事会、股东会事项的流程管理；对集团公司派出的专职董监事、参股企业产权代表责任人重大事项报告及履职情况进行管理；负责托管企业对接国资委的日常管理工作；负责部门业务相关历史遗留问题的协调处理；负责集团公司及所属企业资产管理条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（10）新产业发展部（数字中心）

负责信息技术基础服务产业发展，包括智算中心、智慧交通等新基建业务，以及虚拟电厂、养护一体化、绿电和碳交易等新模式业务的政策研究、项目研发、产业培育、牵头投资决策或业务决策、推进产业落地等工作；负责绿色低碳与相关服务产业发展，推进风、光、氢、储等新能源业务的产业培育、投资决策、建

设落地等工作；推动企业科技能力提升，包括建立创新体系，协调推进高新技术企业申报以及研发课题的立项与验收，推进“四新”技术在现有业务中的研发和应用；负责建立集团系统的数字化转型和保障体系，统筹管理集团数字化和信息化项目，牵头负责集团统建和新产业重点数字化项目建设，全流程管控所属企业重点数字化项目建设；负责建立集团数据治理和数据资产体系；负责保障集团信息系统基础设施安全稳定运行；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（11）计划管理部（成本管理中心）

主要负责集团投资项目的计划编制和管理，包括开发或实施全过程进度计划、项目资金计划等；负责浦东新区政府委托集团及集团下属企业实施的财力项目的实施计划编制和实施管理；负责集团开发类投资项目（含大中修、改扩建项目）可行性研究报告、概算、预算审批；负责集团新产业投资项目的概算、预算审批；负责集团成本管理工作，包括编制和完善集团成本管控制度、各类项目目标成本控制管理、项目造价和招采管理等工作；负责统筹协调管理集团系统内区域开发项目（包括成片开发、城中村等两旧一村、城市更新等）策划定位、土地一级开发、二级开发建设、区域配套建设等协调管理和推进工作，负责集团系统内房地产项目储备和市场拓展工作；负责统筹协调管理集团系统内各类住宅项目策划定位工作；负责集团系统内商品房、征收安置房、保障性租赁房、公共租赁房等项目开发建设的推进和协调管理工作，负责商品房销售的推进和协调管理工作；负责集团系统承担的文保和历保建筑保护性修缮、收储房源管理等工作的推进和协调管理工作；负责集团经营性资产大中修、改扩建项目的推进和协调管理工作；负责集团所属企业业务交流和产业协同等相关工作，负责集团所属施工类企业业务管理工作；负责公益性（功能性）房管事业部工作，承担房管集团各项任务的协调与管理；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（12）综合规划部

主要负责集团系统承担的重点区域及工程项目的前期研究和规划设计论证、协调等工作；负责制订集团公司规划设计管理相关制度，并监督执行；负责控制性详细规划编制/调整，重点区域的专项规划编制/调整、实施深化和规划研究工作；负责重点工程项目的设计管理工作；负责重点区域/项目的城市更新工作；负责收集和研国内外建筑设计行业发展趋势，并推进相关前瞻课题研究工作；负

责指导所属企业的规划设计管理工作并实施全过程监督，依决策层级审批所属企业上报的关键管理事项，归口管理所属企业上报的年度规划设计工作计划及全面预算、规划设计成果，考核工作执行情况；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（13）招商管理部

主要负责集团系统内各类经营性资产的招商管理工作。负责集团招商政策与相关管理制度的起草、编制，建立健全招商管理体系；负责重要合作伙伴、重要客户的对接与比选；负责重要招商信息、客户资源的管理；负责集团公司主导项目的招商策划、落实；负责所属企业的项目业态策划方案、招商运营方案、合作方遴选与相关业务协议等重要招商事项的审核；负责所属企业重要资产租赁项目、除商品住宅以外市场化销售项目的审核；负责所属企业重点项目运营情况的跟踪和评估；负责所属企业招商运营工作的指导与协调、招商运营目标的统筹制订与考核；负责集团系统内各类经营性资产日常维修（不含大中修、改扩建）的预算管理；负责集团公司及所属企业业务条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（14）应急管理办公室（安全生产办公室）

主要负责集团公司和所属企业、实际控制企业突发公共事件（自然灾害类、事故灾难类）应急处理等工作；负责国土、生态、环保、应急、安全等各类督察整改落实工作；负责区域运中心、“12345”等热线工单的处置管理工作；负责集团公司应急管理、安全生产管理体系和规章制度的建立健全工作；负责组织和实施对集团所属企业、实际控制企业安全生产管理的策划、指导、监督和考核工作；负责组织集团所属企业、实际控制企业落实防汛防台、消防等重点工作；配合集团应急--安全管理信息系统的建设实施工作，负责使用阶段的运维工作；负责协助政府职能部门对生产安全事故的调查处理和对事故责任企业内部调查处理审核结案工作；负责集团公司及所属企业安全条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；负责集团人民武装部日常工作，组织开展民兵整组、点验、训练等工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

（二）内部管理制度

为了保护国有资产的安全、完整，公司通过企业的各级管理层，协调经济

行为，控制经济活动，利用企业内部分工而产生的相互制约、相互联系的关系，形成一系列具有控制职能的办法和程序，并使之成为一个严密的、较为完整的内部控制体系。

1、发行人内部制度

（1）财务管理制度

公司贯彻执行国家统一的财务会计制度，加强财务管理和经济核算，按照《会计法》、《企业会计准则》及有关规定，结合实际地建立统一的财务管理与会计核算体系。其内容包括全面预算管理、会计核算、委派所属企业财务负责人和财务部经理管理、所属企业利润上缴管理以及资金归集管理等规定，规范了公司的会计核算和财务管理，真实完整地提供了公司的会计信息。为加强财务收支控制和内部管理的需要，公司还相应建立了切合实际的财务控制制度，包括《财务负责人和财务部经理报告管理规定》、《会计档案管理规定》、《会计电算化管理规定》、《网上银行操作内部控制管理规定》、《关于资金拨付和费用报销审核的规定》、《财务人员工作交接的管理规定》、《全面预算管理办法》、《会计核算办法》、《委派所属企业财务负责人管理办法》、《所属企业利润上缴管理办法》、《资金归集管理办法》等。

（2）关联交易制度

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

（3）全面预算管理制度

为规范公司全面预算管理，健全全面预算管理制度，使全面预算真正成为

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

（4）对外投资决策机制

为了进一步规范浦发集团及成员企业的投资行为，提高投资决策的科学性和管理水平，公司用货币、实物、有价证券、无形资产等参与投资的行为进行了有效管理，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司投资管理办法（2020 版）》，对拟投资项目进行严格审核，设定了具体的条件限制。同时，公司加强对外投资的决策管理，执行严格的审批程序，使对外投资活动得到有效的事前控制，并且强化对外投资的跟踪管理，及时有效地防范投资风险。

（5）项目建设管理制度

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

（6）安全生产管理制度

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

动作用。

（7）资金管理制度

公司根据实际情况，以浦发财务为载体，实行了相对集中的资金管理。公司对浦发集团成员企业银行账户实行严格管理，资金主要集中存款于浦发财务，资金归集率超过 90%。同时，公司注重对资金运行的过程控制，建立银行联网系统对资金的流动进行动态监控，强化资金运作监管，确保资金安全。公司制定了《上海浦东发展（集团）有限公司融资管理办法（2013 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司资金归集管理办法》、《关于进一步加强浦发集团资金管理的暂行意见》等制度，对日常费用、项目资金的运营与管理、融资工作的管理进行了有效的规范，保证资金使用的安全。

（8）对外担保制度

为了进一步规范公司及公司所属企业的担保行为，有效防范企业经营和财务风险，强化或有负债管理，提高公司整体融资能力，公司制定了《上海浦东发展（集团）有限公司担保管理办法（2013 版）》，严格控制担保业务，规定母公司及其子公司原则上不得对浦发集团外企业提供担保（经新区政府同意特别批准的除外）。公司及公司所属企业与公司外企业原则上采取对等担保，双方须确认符合互保条件，互保金额相对平衡，担保时间大致相当，报经浦东新区国资委，并签订对等担保协议；公司所属企业的下属企业原则上不得对任何企业提供担保；子公司为其下属企业提供担保时，需严格按投资比例（或股权比例）担保，原则上不得超比例担保。另外，公司对担保对象、范围及限额做了严格规定，母公司及其子公司担保余额不得超过自身净资产的 50%，单笔担保额度不得超过净资产的 10%，原则上不得为资产负债率超过 70%的企业担保。

（9）内部审计制度

为了加强内部审计监督，公司专门设立了审计室，并相继制定了《上海浦东发展（集团）有限公司内部审计工作管理办法（2020 版）》、《委托中介机构开展审计、审价和资产评估等业务的管理规定（试行）（2019 版）》、《所属企业领导人员任期经济责任审计管理规定（2020 版）》、《投资建设项目审计管理规定（2020 版）》等一系列规章制度。经多年经验总结，公司内审工作形成了“以

管住源头和控制过程为主，以预防为主，以审计结果为辅”的指导思想，即公司内审工作不仅审计财务收支，更重视从内部控制的制度评审出发，及时发现管理中存在的漏洞和经营风险，为公司识别、防范风险服务，实现内部流程控制再监督。

（10）对子公司的管理机制

为维护出资人利益，实现国有资产保值增值，公司从纲领性制度、行政（法务、信息化）管理制度、人力资源管理制度、财务（资金）管理制度、审计管理制度等各个维度出发，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业党委会议事规则（2021 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业公文处理规定（2021 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业目标责任考核管理办法（2023 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司委派所属企业财务负责人管理办法（2019 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业财务管理办法（试行）（2021 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业内部审计工作管理办法（2021 版）》等一系列规章制度。

（11）公司的激励约束机制

为了加强公司的内部管理，提高管理水平和经济效益，确保新区政府和浦发集团总体经营目标的实现，逐步建立并完善了以子公司和人员的绩效为核心的激励约束机制，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业目标责任考核管理办法（2023 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司所属企业有关干部薪酬管理办法（2020 版）》、《上海浦东发展（集团）有限公司委派所属企业财务负责人管理办法（2019 版）》等。

（12）信息披露制度

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

2、内部控制制度运行情况

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务独立

发行人现有业务以基础设施建设、房地产开发以及环保和发电业务为主。发行人作为国有独资企业，在出资人浦东新区国资委的授权范围内，进行国有资产的经营和管理，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

2、资产独立完整

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

3、人员独立

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

4、机构独立

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

5、财务独立

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，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
李俊兰	董事长	2018.09 至今	是	否
褚峰	董事	2024.11 至今	是	否
	总经理	2024.09 至今	是	否
李伟	董事	2024.11 至今	是	否
	副总经理	2024.09 至今	是	否
李林	职工董事	2023.01 至今	是	否

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
陈卫星	监事会主席	2021.09 至今	是	否
王建	专职监事	2021.09 至今	是	否
王晓芳	专职监事	2021.09 至今	是	否
钱筱斌	职工监事	2020.09 至今	是	否
龙买成	职工监事	2023.01 至今	是	否
林东	副总经理	2015.09 至今	是	否
许广惠	副总经理	2019.09 至今	是	否
张文革	副总经理	2021.11 至今	是	否
徐霖	副总经理	2024.10 至今	是	否

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事席位空缺一名，董事缺位情形不会对公司日常经营管理、生产经营及偿债能力等造成影响，不会对公司董事会决议的有效性造成影响。除上述情况外，发行人董事会、监事会、高级管理人员设置符合《公司法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求，不涉及公务员兼职领取报酬的情况。

（二）主要工作经历

1、李俊兰：女，1973 年 8 月生，中共党员，研究生学历，工学博士。曾任浦东新区发展计划局规划管理处主任科员、浦东新区发展计划局投资管理处副处长（正科级）、浦东新区发展和改革委员会投资管理处副处长、上海市外高桥保税区管理委员会主任助理、党组成员（正处级），上海综合保税区管理委员会主任助理、党组成员，浦东新区发展和改革委员会副主任、党组成员，上海轨道交通开发投资（集团）有限公司党委书记、执行董事、总经理，上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、董事长、总经理，浦东新区区委委员、上海浦东开发（集团）有限公司董事长、总经理、党委副书记，浦东新区区委委员、上海浦东开发（集团）有限公司董事长、党委书记。现任浦东新区区委委员，上海浦东发展（集团）有限公司董事长、党委书记。

2、褚峰：男，1980 年 8 月生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级工程师。曾任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司办公建筑事业部总经理助理、

前滩项目部总经理助理、副总经理，上海前滩实业发展有限公司副总经理（主持工作）、总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司项目八部总经理。现任上海浦东发展（集团）有限公司董事、党委副书记、总经理。

3、李伟：男，1974 年 4 月生，中共党员，在职研究生学历。曾任市人大常委会办公厅秘书处干部、副主任科员、机要秘书、处长助理、调研员，上海外高桥（集团）有限公司总经理助理、党委委员、副总经理，上海外高桥保税区开发股份有限公司副总经理、党委委员，上海外高桥集团股份有限公司党委委员、副总经理，现任上海浦东发展（集团）有限公司董事、党委委员、副总经理。

4、李林：女，1970 年 10 月生，中共党员，在职大学学历，高级政工师，高级经济师。曾任上海市浦东新区建设（集团）有限公司办公室秘书、办公室文秘、办公室总经理秘书、办公室副主任兼总经理秘书、党委办公室主任、党委办公室主任兼人力资源部经理，上海浦东新区林克司外商休闲社区有限公司和华翠泊公司办公室主任，上海浦东发展（集团）有限公司党委办公室员工，上海浦东发展置业有限公司总经理助理，上海市浦东新区公共交通投资发展有限公司党总支副书记、工会主席，上海浦东发展置业有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、副总经理，上海浦东新区林克司外商休闲社区有限公司副总经理，上海林克司乡村俱乐部有限公司副总经理，上海浦东投资经营有限公司副总经理、工会主席、党总支委员，上海浦发养老服务发展有限公司筹备工作组副组长、总经理、党支部书记，上海浦东发展（集团）有限公司办公室主任、董事会办公室主任、研究室主任，上海浦发养老服务发展有限公司执行董事。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委办公室主任、本部党总支书记、职工董事。

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

6、王建：男，1980 年 8 月出生，研究生学历，注册会计师。曾任依必安派特风机（上海）有限公司财务经理、埃培智市场咨询（上海）有限公司高级财务经理、万宝盛华人力资源（中国）有限公司大中华区财务总监、华道佳（北京）

广告有限公司财务总监。现任上海浦东发展（集团）有限公司专职监事。

7、王晓芳：女，1980 年 5 月出生，研究生学历，高级经济师。曾任渤海期货经纪有限公司金融事业部经理、上海欧越投资公司项目总监、上海普惠投资管理有限公司财务负责人、上海浦东新区公共交通有限公司专职监事、上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、上海浦东投资控股（集团）有限公司、浦东资产经营有限公司专职监事。现任上海浦东发展（集团）有限公司专职监事。

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

9、龙买成：女，1976 年 6 月生，中共党员，在职研究生学历。曾任上海市建平中学西校教师，浦东新区三林城街道（筹）宣传统战科副科长，浦东新区东明路街道宣传统战科副科长（主持工作）、正科长、党工委委员，浦东新区东明社区（街道）党工委委员（副处级），浦东新区洋泾社区（街道）党工委委员，浦东新区洋泾街道党工委委员、办事处副主任，上海金桥（集团）有限公司人力资源部总经理，中派科技（深圳）有限公司副总经理、上海公司总经理，上海涞秋医疗科技有限责任公司总经理。现任上海浦东发展（集团）有限公司纪检监察室主任、职工监事。

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

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

公司党委委员、副总经理。

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

13、徐霖：男，1974 年 5 月生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级工程师。曾任常熟浦发第二热电能源有限公司副总经理、上海浦东环保发展有限公司总经理助理、上海浦东环保发展有限公司副总经理、上海浦东环保发展有限公司党委副书记、总经理、上海浦东环保发展有限公司党委书记、董事长。现任上海浦东发展（集团）有限公司副总经理。

（三）董监高变动情况

1、监事变动

2023 年 1 月，根据公司职工代表大会会议决议书，由于职务调整，王雪女士不再担任职工监事，并选举龙买成女士接任公司职工监事。

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

2、董事变动

2023 年 1 月，根据公司职工代表大会会议决议书，由于职务调整，祝应华先生不再担任职工董事，并选举李林女士接任公司职工董事。

2024 年 11 月，根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会文件，决定褚峰、李伟任公司董事，免去陆基、马诗经的董事职务。

2024 年 12 月，根据上海市浦东新区国有资产监督管理委员会文件，决定免

去蔡静萍的专职外部董事职务。

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

3、高级管理人员变动

2024 年 9 月，根据上海市浦东新区人民政府文件，浦东新区人民政府决定褚峰同志任公司总经理，李伟同志任公司副总经理。2024 年 10 月，根据上海市浦东新区人民政府文件，浦东新区人民政府决定徐霖同志任公司副总经理。

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

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

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

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：公司主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	1,354,407.44	80.88	1,852,838.10	66.13	1,674,937.10	66.18	1,414,585.42	61.01
房地产业务	18,939.53	1.13	571,234.80	20.39	551,391.41	21.79	636,118.42	27.43
环保及发电业务	153,923.06	9.19	189,647.16	6.77	169,270.68	6.69	153,381.35	6.61
其他	147,412.56	8.80	187,968.05	6.71	135,400.32	5.35	114,620.36	4.94
合计	1,674,682.59	100.00	2,801,688.10	100.00	2,530,999.51	100.00	2,318,705.55	100.00

发行人主营业务收入主要由工程基建业务、房地产、环保及发电业务以及其他业务等四部分组成。报告期内，发行人主营业务收入分别为 231.87 亿元、253.10 亿元、280.17 亿元和 167.47 亿元。2022 年较 2021 年，主营业务收入增加 21.23 亿元，增幅达到 9.16%；2023 年较 2022 年，主营业务收入增加 270,688.59 万元，增幅为 10.69%。公司主营业务收入增幅较快的主要原因为发行人各项业务规模迅速扩张。其中，报告期内发行人工程基建业务贡献的收入分别占主营业务收入的 61.01%、66.18%、66.13%和 80.88%；2024 年 1-9 月，发行人房地产业务收入大幅减少的原因主要系本期暂无商品房项目结转。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

表：公司营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	126,586.01	64.98	90,764.88	35.78	100,972.48	18.76	96,036.51	27.46
房地产业务	10,025.47	5.15	85,077.96	33.54	388,475.19	72.17	207,339.60	59.29
环保及发电业务	38,115.14	19.57	45,008.53	17.74	36,402.54	6.76	32,689.40	9.35
其他	20,070.72	10.30	32,791.98	12.93	12,403.93	2.30	13,665.86	3.91
合计	194,797.33	100.00	253,643.34	100.00	538,254.15	100.00	349,731.38	100.00

报告期内，发行人实现的主营业务毛利润分别为 34.97 亿元、53.83 亿元、25.36 亿元和 19.48 亿元，主要由工程基建业务和房地产业务板块构成。其中，报告期内工程基建业务毛利润分别为 9.60 亿元、10.10 亿元、9.08 亿元和 12.66 亿元，占比分别为 27.46%、18.76%、35.78%和 64.98%，报告期内有所波动，主要系施工项目结转类型差异导致毛利润波动；房地产业务板块的毛利润分别为 20.73 亿元、38.85 亿元、8.51 亿元和 1.00 亿元，占比分别为 59.29%、72.17%、33.54%和 5.15%，其中，2023 年房地产业务板块毛利润大幅下降的原因主要系本期因房产销售而结转的土地成本较去年同期大幅增加所致，2024 年 1-9 月房地产业务板块毛利润大幅下降的原因主要系本期暂无商品房项目结转；环保及发电

业务毛利润分别为 3.27 亿元、3.64 亿元、4.50 亿元和 3.81 亿元，占比分别为 9.35%、6.76%、17.74%和 19.57%，整体保持稳定增长。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：公司主营业务毛利率情况

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
工程基建业务	9.35%	4.90%	6.03%	6.79%
房地产业务	52.93%	14.89%	70.45%	32.59%
环保及发电业务	24.76%	23.73%	21.51%	21.31%
其他	13.62%	17.45%	9.16%	11.92%
合计	11.63%	9.05%	21.27%	15.08%

报告期内，公司的主营业务毛利率分别为 15.08%、21.27%、9.05%和 11.63%。其中，房地产业务毛利率较高，报告期内分别为 32.59%、70.45%、14.89%和 52.93%；环保及发电业务毛利率报告期内稳中有升，报告期内分别为 21.31%、21.51%、23.73%和 24.76%。工程基建业务的毛利率相对较低，报告期内分别为 6.79%、6.03%、4.90%和 9.35%，其中 2024 年 1-9 月工程基建业务毛利率大幅提升的原因主要系本期收到保障房建设补差款，补差款毛利率较高。

（三）主要业务板块

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

1、工程基建业务

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

工程基建业务作为公司最主要的业务，其收入在报告期内分别占主营业务收

入的 61.01%、66.18%、66.13%和 80.88%。其中，市政建设类项目为工程基建业务中最主要的业务收入来源，报告期内分别占工程基建业务收入的 93.47%、85.30%、86.99%和 83.61%，报告期内，发行人主营业务中工程基建板块中各业务收入明细情况如下表所示：

表：公司工程基建板块收入明细情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
市政建设类项目	1,132,448.47	1,611,872.36	1,428,801.93	1,322,197.42
保障房回购项目	221,958.97	240,965.74	246,135.17	92,388.00
合计	1,354,407.44	1,852,838.10	1,674,937.10	1,414,585.42

（1）市政建设类业务

市政建设类业务是发行人工程基建业务收入的主要来源，运营主体主要为浦东建设和南汇建工。发行人市政建设类业务各产业链专业化的运营主体如下表：

表：发行人市政建设类业务各产业链专业化运营主体情况

产业链细分	运营主体	简称	持股比例（%）
项目投资管理	上海浦东城市建设投资有限责任公司	浦东城投	100.00
	上海浦迪投资发展有限公司	浦迪公司	100.00
	上海南汇发展（集团）有限公司	南发集团	100.00
	上海浦东发展（集团）有限公司	浦发集团	本部
项目建设管理	上海浦东工程建设管理有限公司	浦东建管	100.00
	上海浦发生态建设发展有限公司	浦发生态	100.00
项目施工	上海浦东建设股份有限公司	浦东建设	37.00
	上海南汇建工建设（集团）有限公司	南汇建工	37.00

浦东建设是发行人市政建设类业务的最主要运营主体，拥有一级施工总承包资质，以上海浦东新区为核心业务区域，并辐射长三角，业务类型主要有工程施工类项目、建设移交及代建项目、PPP 项目，收入主要来自于工程施工类。最近三年及一期，浦东建设工程施工类项目收入分别为 112.37 亿元、137.22 亿元、171.27 亿元和 137.01 亿元，呈现出较大幅度的增长趋势。2023 年，浦东建设工程施工新签约合同金额为 246.00 亿元，同比增长 48.46%；截至 2023 年末，浦东建设施工项目在手合同总金额为 733.51 亿元。

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

表：公司市政建设类项目收入明细情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
工程施工项目	1,120,961.46	1,605,208.23	1,423,642.60	1,310,473.84
建设移交及代建项目	-	2,283.67	-	7,685.45
PPP 项目	11,487.01	4,380.46	5,159.33	4,038.13
合计	1,132,448.47	1,611,872.36	1,428,801.93	1,322,197.42

①工程施工类业务

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

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

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

会计处理方式与会计处理依据如下：

A、建造合同

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

B、预计合同损失

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

C、会计处理依据

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

截至 2024 年 9 月末，公司主要实施的工程建造项目有临港产业区“先租后售”园区公共租赁住房四期项目（除桩基）精装修工程，金杨新村街道小区雨污混接改造工程，川沙新镇小区雨污混接改造工程（南片区域）项目，三林镇小区雨污混接改造工程项目，临港交通智能制造产业园。上述项目按照区建交委年度考核目标（含调整）有序推进。

报告期内收入规模排名前五的施工类项目情况如下：

单位：万元、%

年度	项目名称	项目收入	占施工类项目总收入比重
2024 年 1-9 月	浦东新区三林镇 19-01 地块征收安置房项目施工总承包(除桩基)	54,329.92	4.85
	临港新片区 PDC1-0103 单元 I08-01、I12-02 地块普通商品房项目施工总承包（除桩基）	44,058.87	3.93
	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 4 标项目六工区	30,069.71	2.68
	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 1 标	29,266.08	2.61
	临港奉贤园区 C10-05 地块第二施工段	27,151.71	2.42
合计		184,876.29	16.49
2023 年度	沪南公路（闸航公路-G1503 公路）改建工程 1 标项目	37,038.06	2.31
	临港交通智能制造产业园	33,585.57	2.09
	浦东新区新场镇 C-06a 地块征收安置房项目	33,021.67	2.06
	浦东新区川沙新市镇 D05C-13 地块项目	31,642.88	1.97
	临港产业区“先租后售”园区公共租赁住房四期项目（除桩基）精装修工程	31,495.56	1.96
合计		166,783.74	10.39
2022 年度	萧山至磐安公路（金浦桥至三江口大桥段）快速化改建工程	43,277.71	3.12
	国际度假区南一片区应急工程项目	41,466.46	2.99
	杨高南路（高科西路-外环立交）改建工程 3 标项目	29,820.68	2.15
	浦三路两侧地区 S6 东侧地块浦发商业项目	28,503.39	2.06
	中港河（人民塘随塘河-东引河）和清运河（中港河-拱极东路）河道建设工程项目	28,320.57	2.04
合计		171,388.81	12.37
2021 年度	萧山至磐安公路（金浦桥至三江口大桥段）快速化改建工程	43,575.53	3.33
	浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住宅项目	37,367.83	2.85
	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程	30,015.82	2.29
	杨高中路（罗山路立交-中环立交）改建工程 1 标	28,119.79	2.15
	崧泽高架西延伸工程 2 标（K1-K7）	27,899.16	2.13
合计		166,978.13	12.74

②建设移交及代建业务

发行人建设移交类及代建业务早期大部分采用建设移交模式，但 2016 年以来无新增的建设移交项目，主要完成原有项目。目前发行人主要通过代建管理的模式开展基础设施项目，经营主体不承担融资职能，仅负责代建管理，收取代建管理费。

发行人自成立以来先后完成了浦东国际机场南线快速干道、浦东国际机场北通道、外环线二期工程（浦东段）、外环线环城绿带二期（浦东段）、申江路北段、五洲大道和浦兴路一期等重大市政道路项目的建设任务。目前发行人建设移交项目已基本完工，受益于 2014 年以来浦东新区政府提前回购建设移交项目，发行人资金加快回笼，建设移交项目资金已基本回笼。

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

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

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

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

建款。代建人不承担融资职能，仅负责代建管理，收取代建管理费。

③PPP 类业务

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

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

截至 2024 年 9 月末，发行人重点 PPP 项目包括浙江山水六旗基础设施配套工程项目。浙江山水六旗基础设施配套工程 PPP 项目投资额较大，该项目位于浙江省嘉兴市海盐县，该项目具体包括杭浦高速海盐互通改造及连接线工程项目、创业路（盐平塘西路-海景路）项目、滨海大道北段（创业路-盐东路、水桥-海港大道）项目、水桥（杭平申线航道改造工程海盐段）项目、滨海大道南段（环城南路—秦山路）项目、滨海大道南段（秦山路-朝阳东路）项目等 6 个子项目，项目估算投资总额为 16.69 亿元，已投入资金 15.92 亿元。发行人及浦东建设未来将继续结合战略转型方向，继续积极跟踪考察其他市政、公路、水务 PPP 项目及环保类项目。

表：公司主要 PPP 项目情况

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计完成时间	总投资	自筹比例	项目已投入资金	截至 2024 年 9 月末项目已回笼资金	收益平衡方式	项目建设进度
浙江山水六旗基础设施配套工程 PPP 项目	2017.6	子项目 2-4 已于 2019 年 12 月竣工通车进入运营期，子项目 1 已于 2020 年 6 月竣工通车进入运营期，子项目 6 于 2020 年 9 月竣工通车进入运营期，子项目 5 于 2021 年 6 月竣工通车进入运营期	16.69	85.50%	15.92	8.03	自养护开始日起，公司提供 PPP 合同约定的养护服务范围的养护，并收取相应服务费	已完结

（2）保障性住房建设业务

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

保障房将通过政府指定部门统筹安排、定向供应的方式完成出售，属于政府统筹安排发行人自建出售模式，保障性住房价格实行政府指导价，建设单位与建交委指定的用房单位签订定向供应协议，用房单位按协议约定的付款方式支付购房款。保障性住房房源供应由住宅发展和保障中心统筹安排，建设单位根据其批复的房源供应单定向供应房源。

报告期内，发行人主要已完工保障房 15 个，总投资额合计 134.67 亿元，已投资额合计 110.94 亿元，按照协议付款进度约定已累计回款金额 99.40 亿元；截至 2024 年 9 月末，发行人主要在建保障房 25 个，预计总投资额 265.88 亿元，已投资金额合计 180.07 亿元，按照协议付款进度约定已累计回款金额 108.64 亿元；截至 2024 年 9 月末，发行人无拟建保障房项目。

表：报告期内发行人主要已完工保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目	建筑面积	开（竣）工时间	总投资额	截至 2024 年 9 月末已投资额	截至 2024 年 9 月末累计回款
1	周浦 07-01 地块	8.61	2017.12~2021.01	10.25	9.81	9.22
2	六灶 01-03 地块	7.43	2017.12~2022.10	5.54	4.69	5.47
3	六灶 05-06 地块	6.11	2017.12~2022.10	4.52	3.90	4.39
4	惠南 06-01 地块	14.76	2019.02~2022.12	12.29	9.82	10.08
5	周浦南块 06-04 地块	2.31	2019.12~2022.10	2.86	2.72	2.50
6	B02A-2 地块	2.17	2019.12~2022.12	2.46	2.05	1.54
7	B02B-5 地块	10.66	2019.12~2022.12	12.33	9.71	9.86
8	C02-3 地块	6.45	2019.12~2022.12	8.10	6.50	6.42
9	六灶 07-01 地块项目	10.20	2019.07~2023.01	7.47	6.79	6.38
10	六灶 02-01 地块项目	11.31	2019.05~2023.01	8.23	5.78	7.28
11	川沙 A01-02c	7.72	2020.08~2023.08	7.36	6.95	6.55
12	川沙新镇六灶 01-02 地块	13.65	2020.12~2023.11	10.74	9.21	9.52
13	川沙 A01-02B 地块	10.92	2020.12~2023.10	10.74	9.23	10.08
14	惠南镇 04-02 地块	14.50	2020.03~2024.06	11.40	8.27	8.03
15	C01-2 地块	15.46	2021.12~2024.09	20.38	15.51	2.08
合计		142.26		134.67	110.94	99.40

表：截至 2024 年 9 月末发行人主要在建保障房项目情况

单位：亿元、万平方米

序号	项目	建筑面积	开工时间	预计总投资额	已投资额	累计回款
1	合庆镇 D06A-02	5.72	2020.12	5.20	3.45	2.57
2	川沙 D06B-08 地块	17.63	2021.04	15.96	11.70	9.86
3	惠南 16-05 地块	15.67	2021.01	12.21	9.54	8.89
4	惠南 07-01 地块	16.17	2021.06	12.85	9.81	7.76
5	新场 C-06 地块	16.05	2021.04	12.51	10.44	9.17
6	合庆镇 D06D-15 地块	9.46	2021.04	8.28	5.96	5.94
7	宣桥镇 05-01 地块	10.23	2021.04	8.38	5.87	5.72
8	宣桥镇 07-01 地块	6.08	2021.04	4.86	3.48	3.21
9	宣桥镇 09-01 地块	9.47	2021.04	7.62	5.33	5.16
10	宣桥镇 11-01 地块	9.23	2021.04	7.64	5.35	3.45
11	宣桥镇 08-01 地块	4.59	2021.12	4.07	1.98	0
12	宣桥镇 10-01 地块	11.38	2021.12	10.09	5.69	3.68
13	宣桥镇 12-01 地块	9.80	2021.12	8.79	4.14	1.71
14	C03B-4 地块	6.14	2021.12	7.22	5.70	0.58
15	宣桥镇 01-01 地块	9.62	2022.09	8.94	5.30	3.29
16	宣桥镇 02-01 地块	11.86	2022.09	10.82	6.46	4.94
17	宣桥镇 03-01 地块	11.28	2022.09	10.10	6.13	2.04
18	宣桥镇 04-01 地块	5.31	2022.09	4.81	1.68	0
19	合庆镇 D10B-04 地块	16.48	2022.09	14.97	9.67	5.45

序号	项目	建筑面积	开工时间	预计总投资额	已投资额	累计回款
20	C03A-2 地块	4.93	2022.09	11.21	8.88	0
21	合庆 D04C-09 地块	6.13	2022.11	11.54	8.16	3.22
22	杨思 19-01 地块	28.05	2022.12	33.49	22.22	10.90
23	合庆 D04A-02 地块	7.76	2022.12	8.17	7.84	1.42
24	合庆 D04B-07 地块	12.05	2022.12	16.15	9.96	5.86
25	宣桥 27B-F2-01 地块	7.95	2023.08	10.00	5.33	3.82
合计		269.04	--	265.88	180.07	108.64

2、房地产开发业务

报告期内，发行人房地产业务营业收入分别为 63.61 亿元、55.14 亿元、57.12 亿元和 1.89 亿元。发行人房地产业务营业收入全部为商品房销售收入。

（1）商品房业务

发行人房地产开发业务主要为商品房建设，主要由全资子公司上海市浦东新区房地产（集团）有限公司和上海南汇发展（集团）有限公司开展实施。上海市浦东新区房地产（集团）有限公司获得由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质。

报告期内，发行人主要完工商品房项目 4 个，建筑面积合计 62.45 万平方米，总投资额合计 137.48 亿元，可供销售面积合计 33.34 万平方米，已销售面积合计 33.34 万平方米，累计确认收入 114.92 亿元。截至 2024 年 9 月末，发行人主要在建商品房项目 12 个，建筑面积合计 111.44 万平方米，计划总投资 290.19 亿元，已投资 215.81 亿元，目前可供销售面积 54.62 万平方米，已回笼资金 127.96 亿元。截至 2024 年 9 月末，发行人无拟建商品房项目。

表：报告期内公司主要在售的完工商品房项目情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

项目	位置	建筑面积	总投资额	可供销售面积	已销售面积	销售均价	累计确认收入
平玻厂商品房项目（浦发东悦城）	浦东周浦	18.31	31.41	17.16	17.16	3.06	46.60
黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1	浦东洋泾	13.92	26.03	3.86	3.86	10.32	39.84
周浦西社区 04-01、04-04 地块项目	浦东周浦	18.58	62.68	8.63	8.63	6.78	58.48
唐镇新市镇 C-13C-01 地块	浦东唐镇	11.64	17.36	3.69	3.69	7.06	-

项目	位置	建筑面积	总投资额	可供销售面积	已销售面积	销售均价	累计确认收入
合计	--	62.45	137.48	33.34	33.34	27.22	144.92

表：截至 2024 年 9 月末公司主要在建的商品房项目情况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

项目	位置	建筑面积	预计总投资额	已投资额	可供销售面积	已回笼资金
唐镇 W09-06 地块	浦东唐镇	12.09	29.88	27.09	5.20	29.77
唐镇“城中村”项目（唐镇 W15-01 地块）	浦东唐镇	8.95	21.67	20.17	3.67	26.20
新里城居住区 C01-8 地块	浦东北蔡	8.5	33.27	27.59	3.89	40.10
川沙新市镇 D05C-13 地块	浦东唐镇	13.31	43.85	30.16	7.15	1.13
杨思社区 Z000602 单元 20-14 地块	浦东三林	13.67	63.25	50.22	7.06	-
唐镇新市镇 C-13B-04 地块	浦东唐镇	15.8	18.00	5.95	3.51	20.86
唐镇新市镇 13A-05 地块	浦东唐镇	7.62	12.17	2.93	5.32	9.90
唐镇新市镇 07B-01 地块	浦东唐镇	5.66	8.17	0.078	3.79	-
唐镇 W13-01 地块	浦东唐镇	8.06	/	15.11	3.86	-
合庆镇 54-02 地块	浦东合庆	5.70	14.14	8.45	3.39	-
北蔡镇 2-01a-11b 地块	浦东北蔡	8.47	39.73	27.88	5.51	-
唐镇镇南社区 07A -01 地块	浦东唐镇	3.61	6.06	0.18	2.27	-
合计	-	111.44	290.19	215.81	54.62	127.96

（2）保障性租赁住房业务

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

报告期内，发行人主要已完工租赁住房 3 个，总投资额合计 54.77 亿元，已投资额合计 42.07 亿元，可供出租面积合计 23.47 万平方米。截至 2024 年 9 月

末，发行人主要在建租赁住房 4 个，预计总投资额合计 60.64 亿元，已投资额合计 25.64 亿元；发行人主要拟建租赁住房 1 个，预计总投资额 10.06 亿元，已投资金额合计 2.36 亿元。

表：报告期内公司主要已完工保障性租赁住房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	项目类型	总投资额	截至 2024 年 9 月末已投资额	开工时间	竣工时间	可供出租面积	截至 2024 年 9 月末出租率
浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住房住宅项目	租赁住房	27.04	21.55	2020.01	2023.05	9.50	83%
浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 02-06 地块租赁住房项目	租赁住房	10.65	9.13	2019.12	2022.12	5.71	96%
浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 09-01 地块租赁住房项目	租赁住房	17.08	11.39	2020.12	2023.12	8.26	95%
合计		54.77	42.07	-	-	23.47	-

表：报告期内公司主要已完工保障性租赁住房项目情况（续表）

单位：万元

项目名称	项目类型	租金收入情况			
		2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住房住宅项目	租赁住房	6,634.27	2,047.76	-	-
浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 02-06 地块租赁住房项目	租赁住房	3,784.60	3,118.96	-	-
浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 09-01 地块租赁住房项目	租赁住房	2,857.00	-	-	-
合计		13,275.87	5,166.72	-	-

表：截至 2024 年 9 月末公司主要在建保障性租赁住房项目情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	计划总投资额	截至 2024 年 9 月末已投资额	开工时间	(预计) 竣工时间	投资计划	
						2024 年	2025 年
浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 E09C-03 地块租赁住房项目	租赁住房	8.39	5.14	2020.12	2024.10	1.22	0.93
国际医学园区 PDP0-1501 单元 44A-06 地块项目	租赁住房	16.19	7.71	2022.07	2025.07	4.28	4.20
浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 05-01 地块项目	租赁住房	22.51	9.65	2022.11	2025.08	6.09	6.14
国际医学园区 PDP0-1501 单元 19-07 地块项目	租赁住房	13.55	4.04	2022.12	2026.05	1.46	1.26
合计		60.64	26.54	-	-	13.05	12.53

表：截至 2024 年 9 月末公司主要拟建保障性租赁住房项目情况

单位：亿元

项目名称	项目类型	计划总投资额	截至 2024 年 9 月末已投资额	(预计) 开工时间	(预计) 竣工时间	投资计划	
						2024 年	2025 年
浦东新区惠南镇东城区中单元 A4-3 地块项目	租赁住房	10.06	2.36	-	-	1.98	1.94
合计		10.06	2.36	-	-	1.98	1.94

报告期内，发行人房地产业务的下游客户主要是个人消费者，发行人房地产业务的前五大供应商情况如下表所示：

表：公司房地产业务前五大供应商情况

单位：万元

序号	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额
1	供应商 A	254,997.89	供应商 A	222,675.33	供应商 A	15,641.00	供应商 A	105,080.96
2	供应商 B	32,313.18	供应商 B	50,380.93	供应商 B	12,654.18	供应商 B	92,865.09
3	供应商 C	8,002.11	供应商 C	14,686.49	供应商 C	12,094.99	供应商 C	79,190.32
4	供应商 D	5,398.51	供应商 D	7,570.32	供应商 D	6,823.71	供应商 D	3,632.95
5	供应商 E	5,300.70	供应商 E	7,106.28	供应商 E	6,359.08	供应商 E	3,527.57

注：上述数据由公司主要业务部门提供，非合并口径数据。

3、环保及发电业务

发行人利用基础设施建设产业的的优势，将垃圾处理等高科技环保产业作为公司一项新兴产业，目前发行人主要的环保业务模式是垃圾焚烧及发电。报告期内，发行人环保及发电业务营业收入分别为 15.34 亿元、16.93 亿元、18.96 亿元和

15.39 亿元。

截至报告期末，发行人拥有 4 家垃圾焚烧发电公司，日处理生活垃圾能力达 8,200 吨，总装机容量 245 兆瓦。其中上海有 2 家，分别为上海黎明资源再利用有限公司和上海浦发热电能源有限公司，日处理生活垃圾达 5,000 吨。

2023 年度及 2024 年 1-9 月，公司垃圾焚烧发电业务情况如下：

表：公司垃圾焚烧发电业务情况

序号	发电厂名称	2024 年 1-9 月			2023 年度		
		进场垃圾量 (万吨)	焚烧垃圾量 (万吨)	上网电量 (亿度)	进场垃圾量 (万吨)	焚烧垃圾量 (万吨)	上网电量 (亿度)
1	上海浦城热电能源有限公司	-	-	-	19.48	19.98	0.66
2	上海黎明资源再利用有限公司	57.26	48.43	1.66	76.70	64.25	2.22
3	常熟浦发第二热电能源有限公司	70.28	61.87	2.16	108.49	89.48	3.56
4	建德浦发热电能源有限公司	16.11	12.08	0.45	20.97	17.83	0.59
5	上海浦发热电能源有限公司	88.81	72.43	3.83	64.14	48.07	2.42

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

八、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

浦发集团经营业务包括土地开发和经营管理，房地产开发经营，环保，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口业务等，主营业务为工程基建、房地产开发、环保产业以及与之相配套的金融服务。

（一）发行人所处行业现状和发展分析

1、建筑施工行业

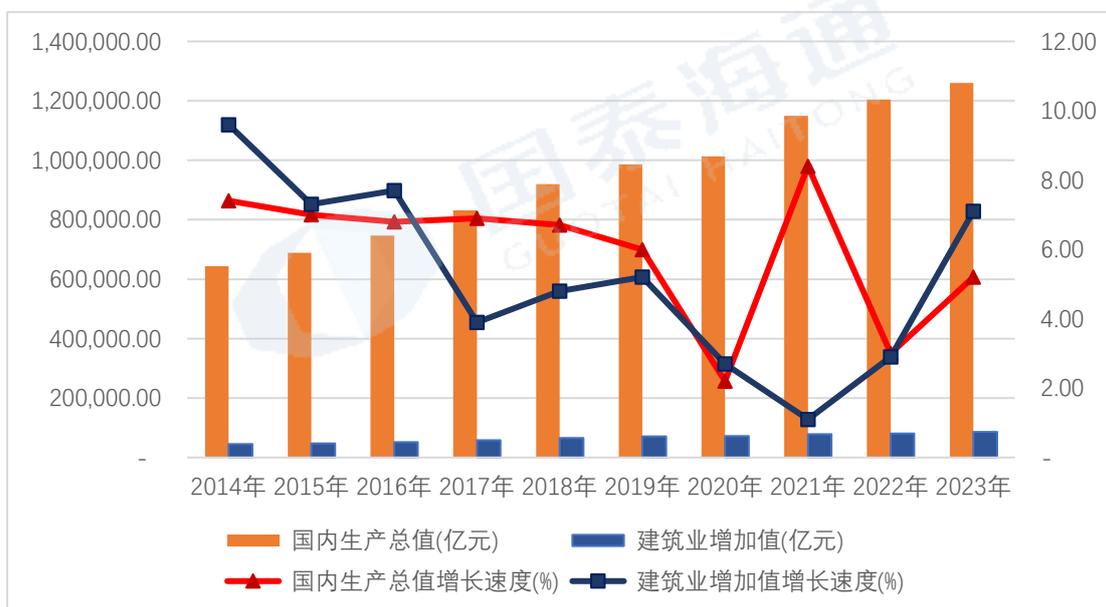
在经历了 20 多年的快速增长之后，中国经济进入了“新常态”，宏观经济面临下行探底压力。固定资产投资作为政府拉动经济增长的有效手段，在国民经济提质增速中持续扮演着重要角色。建筑施工行业与宏观经济变化密切相关，其发展以完成全社会固定资产投资建设任务为基础。

目前，国内固定资产投资维持增长态势，同时随着我国工业转型升级、城市化进程及政府和社会资本合作（PPP）机制的推进，建筑施工行业总产值持续增

长，且中长期仍存在一定的发展机遇。近年来，我国的城镇化率不断提高，根据《国务院关于加强城市基础设施建设意见》，明确城市道路交通基础设施、管网建设、污水及垃圾处理设施、生态园林建设是未来城市基础设施建设的四大核心领域，同时要求加快在建项目建设、积极推进新项目开工、做好后续项目储备，切实保障项目的落实和进度管控。从长期来看，为稳经济而加大基建投资可为基建施工行业带来较好的市场前景。

2023 年全国建筑业企业完成建筑业总产值 315911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356040.19 亿元，同比下降 0.91%；房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157929 个，同比增长 10.51%；从业人数 5253.79 万人，同比增长 2.18%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464899 元/人，同比下降 3.90%。

图：近年来我国 GDP、固定资产投资及建筑施工业产值变化趋势图



资料来源：国家统计局（单位：亿元）

2、房地产行业

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在

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

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

（1）行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

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

（2）科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

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

（3）供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

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

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

上海作为一线城市，房地产市场总体呈良性发展态势。2022 年，上海市继续贯彻中央“房住不炒、因城施策”要求，一方面应对新冠疫情，积极推进房地产领域复工复产复市；另一方面加强房地产精准调控，促进楼市平稳健康运行。2024 年 5 月 27 日，市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（以下简称《通知》），提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施。信贷政策方面，上海也出手调整。具体来看，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 20%。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 35%；在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区全域实行差异化政策，最低首付款比例调整为不低于 30%。上海楼市迎来期待中的利好政策，政策从多方面满足住房差异化需求，进一步强化楼市企稳的心理预期，预计楼市成交量有望稳中向好。

全年完成房地产开发投资额比上年增长 18.2%。其中，住宅投资增长 22.8%；办公楼投资增长 4.1%；商业营业用房投资增长 10.8%。全年商品房施工面积 17215.73 万平方米，增长 3.2%；竣工面积 2096.36 万平方米，增长 25.1%。全年商品房销售面积 1808.03 万平方米，下降 2.4%。其中，住宅销售面积 1454.02 万平方米，下降 6.9%。全年商品房销售额 7259.99 亿元，下降 2.8%。其中，住宅销售额 6685.19 亿元，下降 3.6%。全年存量房买卖登记面积 1708.03 万平方米，比上年增长 5.8%。

表：上海市主要房产开发销售指标及增速情况

单位：亿元、万平方米、%

主要指标	2021 年		2022 年		2023 年	
	数额	增速	数额	增速	数额	增速
房地产开发投资	5,035.18	7.2	4,979.54	-1.1	5,885.79	18.20
商品房施工面积	16,627.90	5.6	16,678.19	0.3	17,215.73	3.2
商品房新开工面积	3,845.97	11.8	2,939.74	-23.6	2,373.60	-19.3
商品房竣工面积	2,739.55	-4.8	1,676.4	-38.8	2,096.36	25.1
新建商品房销售面积	1,880.45	5.10	1,852.88	-1.5	1,808.03	-2.4
其中：住宅销售面积	1,489.95	3.90	1,561.51	4.80	1,454.02	-6.9

资料来源：上海市统计局

2023 年，上海保持原有政策的稳定性，结合市场形势调整优化相关政策，稳定供应、稳定预期。全市新建商品房销售面积 1808.03 万平方米，比上年下降 2.4%。其中，住宅销售面积 1454.02 万平方米，下降 6.9%；商办销售面积 141.30 万平方米，比上年增长 18.2%。

交易价格方面，2023 年，全市新建住宅销售均价为 45977 元/平方米。从区域均价看，内环线以内 119839 元/平方米，内外环线之间 76929 元/平方米，外环线以外 33448 元/平方米。剔除征收安置住房和共有产权保障住房等保障性住房后的市场化新建住宅的区域均价分别为：内环线以内 119839 元/平方米，内外环线之间 97710 元/平方米，外环线以外 49634 元/平方米。

3、环保行业

环保行业与人们的生活健康休戚相关，是国民经济的重要组成部分，包括污水处理、大气治理、环境修复、固废等。全国环境污染治理投资总额及其占 GDP 比重逐年增长，2000~2020 年投资总额复合增长率为 13.16%。根据发达国家经验，一个国家在经济高速增长时期，通常环保投入要达到 GDP 的 1%-1.5%，才能有效控制住污染；达到 3% 才能使环境质量得到明显改善。未来环保行业发展趋势主要有以下两方面：

（1）市场化趋势建立

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

（2）环保企业的集团化

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

发行人的环保产业主要载体为垃圾焚烧发电厂。相对填埋等传统技术，垃圾经焚烧后不仅可大幅降低体积，从中获得电力能源，避免填埋等处理方式对地下水和土壤可能产生的二次污染，以及减缓我国各级城市人均面积和耕地面积紧张局面。《全国城市生活垃圾无害化处理设施建设“十三五”规划》的目标中指出，截至 2021 年末，直辖市、计划单列市和省会城市（建成区）生活垃圾无害化处理率达到 100%；其他设市城市生活垃圾无害化处理率达到 95%以上，县城（建成区）生活垃圾无害化处理率达到 80%以上，建制镇生活垃圾无害化处理率达到 70%以上。同时，具备条件的直辖市、计划单列市和省会城市（建成区）实现原生垃圾“零填埋”，建制镇实现生活垃圾无害化处理能力全覆盖。此外，设市城市生活垃圾焚烧处理能力占无害化处理总能力的 50%以上，其中东部地区达到 60%以上。

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

（二）发行人所处区域经济环境

近年来，上海市经济总体保持稳步增长态势，2023 年地区生产总值达到 4.72 万亿元，比上年增长 5.0%，经济总量位居全国所有城市首位。上海交通网络资源丰富，拥有国内最大的海港和深水港，以及浦东、虹桥两个航空港。同时，京

沪高铁是国内最现代化的铁路，长三角地区是国内高速公路最密集的地区之一。凭借良好的经济发展水平和优越的交通地理条件，上海外资吸引能力较强，世界 500 强企业中有 170 多家在上海设有分支机构，居全国大中城市之首。

上海浦东新区是上海经济发展的强力“发动机”。自 1990 年国家实施开发开放浦东战略以来，浦东经历了 30 年的快速发展，目前已建立起外向型、多功能、现代化新城区框架。随着 2009 年原南汇区的并入，浦东新区的总面积从 532 平方公里迅速扩展至 1210 平方公里，地域面积的扩大为浦东地区进一步发展提供了良好的空间。浦东新区作为我国改革开放先行先试区、自主创新示范引领区和现代服务业核心集聚区，目前已经是上海建设国际金融中心、国际航运中心和贸易中心的核心功能区，经济总量多年来均位居上海市各区县首位。2023 年，浦东新区实现地区生产总值 16715.15 亿元，同比增长 4.8%；全社会固定资产投资总额 3452.48 亿元，同比增长 14.1%；社会消费品零售总额 4090.71 亿元，同比增长 13.6%；规模以上工业总产值 13660.81 亿元，同比增长 2.6%；外贸进出口总额 25759.04 亿元，同比增长 5.9%；外商直接投资实际到位金额 103.44 亿美元，同比下降 6.4%。

2023 年，浦东经济社会运行总体平稳，保持了持续向好、健康发展的态势。战略性新兴产业制造业产值占工业总产值比重达到 50% 以上，集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模达到 7300 亿元，全年实现信息传输、软件和信息技术服务业增加值 1675.07 亿元，增长 8.5%；科学研究和技术服务业增加值 764.18 亿元，增长 15.4%。全年实现规模以上信息传输、软件和信息技术服务业营业收入 4067.48 亿元，增长 5.8%；规模以上租赁和商务服务业营业收入 2071.81 亿元，增长 11.7%；规模以上科学研究和技术服务业营业收入 1419.38 亿元，增长 11.9%。新能源汽车产量 117.27 万辆，增长 38.5%；锂离子电池产量 43.37 万只，增长 45.2%。新设各类市场主体 5.3 万户、同比增长 23.1%。新认定高新技术企业 1703 家、有效期内高新技术企业达到 4922 家，每万人口高价值发明专利拥有量达到 75 件。

同时浦东新区依照市政府要求落实国家战略任务，全面支持临港新片区启动建设，临港地区全年固定资产投资总额增长 11.5%，临港实验室、长电科技等重大项目开工建设。全年实现规模以上工业总产值 2964.83 亿元，增长 28.0%。新

增商业 20 万平方米，临港演艺中心等 14 个文体设施开业运营。全年累计吸引游客数量近 900 万人次。全面实施“人才筑巢工程”，引进、落户人才 3.1 万人，增长 44%。

表：上海市浦东新区主要经济指标

单位：亿元、%

指标	2021 年		2022 年		2023 年	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值	15,352.99	10.0	16,013.40	1.1	16,715.15	4.8
外商直接投资实际到位金额[亿美元]	107.03	14.2	110.6	3.3	103.44	-6.4
新增内资企业注册资本	6,573.15	3.8	6,330.21	52.95	3,061.32	-11.5
全社会固定资产投资总额	2,716.18	10.8	3,025.06	11.4	3,452.48	14.1
规模以上工业总产值	12,442.43	14.8	13,390.24	4.0	13,660.81	2.6
社会消费品零售总额	3,831.79	20.4	3,599.54	-6.06	4,090.71	13.6
商品销售总额	56,494.69	19.2	59,060.83	-4.1	57,814.38	-4.3
外贸进出口总额	23,886.07	13.9	24,636.91	3.2	25,759.04	4.6

资料来源：上海浦东新区政府网

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

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

（三）行业竞争态势

1、建筑施工行业

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

2014 年以来，随着我国建筑业企业生产和经营规模的不断扩大，建筑业总产值持续增长，2023 年达到 315911.85 亿元，比上年增长 5.77%。增速较上年提高 2.52 个百分点。截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157929 个，比上年增长 15032 个，增速为 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。2023 年，建筑业从业人数 5253.75 万人，比上年末增加 112.15 万人，增长 2.18%，结束了连续三年减少的态势。2023 年，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464899 元/人，比上年下降 3.90%，增速比上年降低 6.14 个百分点，增速连续两年下降。

表：建筑施工行业概况

单位：家、万人

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
企业数量	81,141	80,911	83,017	88,059	95,400	103,814	116,716	128,746	143,621	157,929
从业人数	4,960.60	5,003.40	5,185.24	5,536.90	5,563.30	5,427.37	5,366.92	5,282.94	5,184.02	5,253.75

数据来源：国家统计局

2020 年以来，住建部加快“放管服”改革进度，于 5 月印发《工程建设项目审批管理系统管理暂行办法》，除特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程外，将房屋建筑、城市基础设施等工程建设项目均纳入工程审批系统进行管理，全面推进“全流程网上办理”。7 月，住建部发布《建设工程企业资质标准框架（征求意见稿）》，经 2020 年 11 月 11 日的国务院常务会议审议通过，于 12 月正式印发《建设工程企业资质管理制度改革方案》（简称“《方案》”）。方案对部分专业划分过细、业务范围相近、市场需求较小的企业资质类别予以合并，对层级过多的资质等级进行归并，同时将除最高等级综合资质和需跨部门审批的资质以外的其他等级资质审批权限，一律下放至省级及以下部门。

2、房地产行业

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

2023 年上海楼市政策呈现由稳趋松的态势，通过“认房不认贷”、“降首付”、“降利率”、“调普宅标准”等手段，促进上海楼市健康平稳发展。根据上海百盛房地产统计，2023 年上海新建商品住宅供应套数约 9.04 万套（不含保障性住房），同比下降约 14.8%，供应面积约 1,025.70 万平方米，供应量同比下降约 13.1%。土地供给方面，2023 年受供地计划缩量影响，上海市全年共完成四个批次集中供地，合计成交 72 幅宅地，同比下降 37%，总成交建筑面积为 890 万平方米，同比下降 19%，成交总金额约 2,200 亿元，同比下降 23%。

上海房地产市场与长三角地区及全国房地产市场相比，销售情况均表现更为突出。2022 年，上海商品住宅销售金额占长三角地区商品住宅销售金额的比例为 19.20%，商品住宅销售面积占长三角地区商品住宅销售面积的比例约为 6.60%，上海商品住宅销售均价为长三角地区平均水平的 2.91 倍。2022 年上海商品住宅销售金额占全国的 5.94%；商品住宅销售面积占全国的 1.36%；上海商品住宅销售均价为全国均价的 4.36 倍。

（四）发行人行业地位及竞争优势

发行人是浦东新区下属的大型国有集团公司之一，是浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者。发行人的经营业务包括工程基建、房地产开发、环保及发电等，同时拥有财务公司。发行人自成立以来不断强化经营和资产管理功能，促进跨部门、跨行业资源合理配置，使公司逐步发展成为产业资本与金融资本的有机融合体。

1、政府支持优势

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

目前，浦发集团通过不断发展，已初步成为一个产业资本和金融资本有机融

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

2、下属子公司资质水平较高优势

浦发集团下属公司均具有较高的资质水平，为实施基础设施建设项目提供了有力的技术保障。其中，浦建集团具有拥有建筑工程施工总承包一级、市政公用工程施工总承包一级、地基基础工程专业承包一级、建筑装饰装修工程专业承包一级、桥梁工程专业承包一级、综合养护一级资质、河湖整治工程专业承包二级等多项专业资质；上海浦东路桥（集团）有限公司具有市政公用工程施工总承包一级、公路路面工程专业承包一级、公路工程施工总承包二级、水利水电工程施工总承包二级、建筑装饰装修工程专业承包二级等多项专业资质。

3、专业化的人才队伍

通过多年的项目实施经验，浦发集团已形成一支高素质、专业化的人才队伍。截至 2024 年 3 月末，集团在岗职工共计 5,412 人，其中集团本部 123 人。集团本部的职工中研究生及以上学历共 69 人，占 56.10%，本科 47 人，占 38.21%，年龄结构中 30-50 岁员工 81 人，占到了集团本部总数的 65.85%。浦发集团下属子公司的人员素质也较高，拥有大量技术经验丰富的人才，为浦发集团承接各类建设项目提供了有力保障。

4、资深和稳定的管理层

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

5、品牌优势

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

企业，2016 年纳入全国建筑行业履行社会责任蓝皮书试点单位；浦东建设荣获上海市专利示范企业、上海市高新技术企业、上海市道路功能性铺装工程技术研究中心、上海市创新型企业、上海市认定企业技术中心等荣誉称号。

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

九、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，无其他与发行人主体相关的重要情况。



第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

发行人 2021 年度、2022 年度以及 2023 年度财务报告已按照企业会计准则的规定进行编制。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度、2022 年度和 2023 年度合并及母公司口径财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2022]14558 号、天职业字[2022]14800 号、天职业字[2023]15456 号、天职业字[2023]8674 号和天职业字[2024]14371 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2024 年 1-9 月合并及母公司口径财务报表未经审计。

如无特别说明，本节引用的财务数据引自公司经审计的 2021 年度、2022 年度、2023 年度财务报告及未经审计的 2024 年 1-9 月财务报表。

本章节中，财务数据部分计算结果与各数直接加减后的尾数上有差异，这些差异是由四舍五入造成的。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2021 年度

（1）会计政策变更情况

1) 公司自 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。相关会计政策变更对报表科目的影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	报表	报表项目	期初影响金额
首次执行金融工具准则，将原“可供出售金融资产”、“长	合并资产负债	可供出售金融资产	-20,632,258,945.58
		长期股权投资	-5,024,191,690.94

会计政策变更的内容和原因	报表	报表项目	期初影响金额
期股权投资”、“持有至到期投资”、“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”科目中核算的各项金融资产重分类至“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产”、“债权投资”、“长期股权投资”、“交易性金融资产”、“其他债权投资”、“其他综合收益”、“递延所得税资产”、“递延所得税负债”、“未分配利润”核算。		持有至到期投资	-4,000,000,000.00
		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-1,303,263,977.99
		其他非流动金融资产	46,650,970.68
		债权投资	4,000,000,000.00
		其他权益工具投资	23,139,495,933.39
		长期股权投资	2,111,826.65
		交易性金融资产	1,303,263,977.99
		其他债权投资	3,442,713,300.00
		其他综合收益	483,146,903.62
		递延所得税资产	495,000.00
		递延所得税负债	263,282,450.17
		未分配利润	228,587,040.41
浦发集团财务公司涉及的“涉金融企业利息重分类及其他调整重述”，将“应收利息”、“应付利息”、重分类至“其他债权投资”、“货币资金”、“买入返售金融资产”、“吸收存款及同业存放”科目。	合并资产负债表	应收利息	-56,852,390.97
		应付利息	-155,299,897.90
		其他债权投资	43,861,247.55
		货币资金	11,803,611.11
		买入返售金融资产	1,187,532.31
		吸收存款及同业存放	155,299,897.90

单位：元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目项目	期初影响金额
首次执行新金融工具准则，将“资产减值损失”拆分为“信用减值损失”和“资产减值损失”列示。	合并利润表	信用减值损失	33,037,067.89
		资产减值损失	-33,037,067.89

2) 公司自 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。相关会计政策变更对报表科目的影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初影响金额
首次执行新收入准则，将原“预收款项”、“应收账款”科目中核算的销售预收款重分类调整至“合同负债”、“其他流动负债”、“其他非流动负债”、“其他非流动资产”、“合同资产”、“应付账款”和“未分配利润”。	资产负债表	预收款项	-11,638,861,344.03
		应收账款	-921,722,503.98
		合同负债	11,196,343,975.92
		其他流动负债	443,201,088.20
		其他非流动负债	-683,720.09
		其他非流动资产	319,902,827.59
		合同资产	2,368,268,787.36
		应付账款	1,769,076,368.63
		未分配利润	-2,627,257.66

3) 公司自 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。相关会计政策变更对报表科目的影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初影响金额
首次执行新租赁准则，调整期初“使用权资产”和“租赁负债”。	合并资产负债表	使用权资产	34,840,642.05
		租赁负债	34,840,642.05

4) 公司自 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。该政策变更对本公司报表科目无影响。

5) 公司自 2021 年 12 月 31 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。该政策变更对本公司报表科目无影响。

（2）会计估计变更情况

无。

（3）前期重大会计差错更正情况

无。

2、2022 年度

（1）会计政策变更情况

1) 公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕

35 号) 相关规定, 根据累积影响数, 调整财务报表相关项目金额。

上述会计政策对公司无影响。

2) 公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号) 相关规定, 根据累积影响数, 调整财务报表相关项目金额。

上述会计政策对公司无影响。

(2) 会计估计变更情况

无。

(3) 前期重大会计差错更正情况

无。

3、2023 年度

(1) 会计政策变更情况

公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号) 相关规定, 本公司追溯调整了 2022 年 1 月 1 日合并财务报表的递延所得税资产 4,083,538.74 元、递延所得税负债 4,195,274.86 元, 相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额为-111,736.12 元, 其中未分配利润为-111,736.12 元。同时, 根据累积影响数, 调整 2022 年度合并财务报表相关项目金额:

单位: 元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初影响金额/上期影响金额
首次施行解释第16号, 对于财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产, 产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的, 将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	合并资产负债表	递延所得税资产	4,722,837.55
		递延所得税负债	5,122,979.01
		少数股东权益	-
		盈余公积	-
		未分配利润	-400,141.46
	少数股东权益	-	
	合并利润表	所得税	288,405.34

(2) 会计估计变更情况

无。

(3) 前期重大会计差错更正情况

无。

4、2024 年 1-9 月

(1) 会计政策变更情况

无。

(2) 会计估计变更情况

无。

(3) 前期重大会计差错更正情况

无。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

1、2021 年度合并范围变化情况

发行人 2021 年度合并报表范围变化情况如下：

2021 年新纳入合并的子公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	上海浦东建设商业保理有限公司	商业保理	0→100%	投资设立
2	上海浦周清运保洁服务有限公司	公共设施管理业	0→90%	投资设立
3	上海浦发礼寓公寓管理有限公司	房屋租赁	0→100%	投资设立
4	上海浦发美寓公寓管理有限公司	房屋租赁	0→100%	投资设立
5	上海浦发安寓公寓管理有限公司	房屋租赁	0→100%	投资设立
6	上海浦发臻寓公寓管理有限公司	房屋租赁	0→100%	投资设立
7	上海浦发嘉寓公寓管理有限公司	房屋租赁	0→100%	投资设立
2021 年不再纳入合并的公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	上海北通投资发展有限公司	城市基础设施建设	100%→0	注销关闭
2	上海三林环境卫生有限公司	垃圾清运	51%→0	处置转让
3	上海浦冶生态建设发展有限公司	生态环保投资	100%→0	注销关闭
4	上海迎昕投资有限公司	商务服务	100%→0	吸收合并
5	上海浦波房地产开发有限公司	地产开发	86.5%→0	注销关闭

2、2022 年合并范围变化情况

发行人 2022 年合并报表范围变化情况如下：

2022 年新纳入合并的子公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	上海浦发上城置业有限公司	基础建设投资	0→100%	投资设立
2	上海浦发有家房屋租赁有限公司	房屋租赁	0→100%	投资设立
3	上海浦东建筑设计研究院有限公司	技术服务	0→75%	投资设立

4	上海浦发盛世商业管理有限公司	商务服务	0→100%	非同一控制下合并
5	上海浦绘企业管理有限公司	商务服务	0→100%	投资设立
6	上海市缝纫机研究所有限公司	专业技术服务业	0→100%	非同一控制下合并
7	上海平板玻璃有限公司	非金属矿物制品业	0→100%	非同一控制下合并
8	上海方正缝制设备质量监督检验站有限公司	检验检测服务	0→100%	投资设立
2022 年不再纳入合并的公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	上海合庆建设开发有限公司	基础建设投资	100%→0	注销关闭

3、2023 年度合并范围变化情况

发行人 2023 年度合并报表范围变化情况如下：

2023 年新纳入合并的子公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	上海浦发上城公寓开发经营有限公司	房地产业	0→100%	投资设立
2	上海浦发上城商业建设发展有限公司	房地产业	0→100%	投资设立
3	上海浦发上城企业发展有限公司	房地产业	0→100%	投资设立
4	上海浦发上城企业管理咨询有限公司	租赁和商务服务业	0→100%	投资设立
2023 年不再纳入合并的公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	诸暨浦越投资有限公司	商务服务业	100%→0	注销关闭
2	上海龙江房地产开发有限公司	房地产开发经营	70%→0	注销关闭
3	上海平板玻璃有限公司	制造业	100%→0	吸收合并
4	上海建南实业有限公司	批发和零售业	100%→0	吸收合并
5	上海浦发生态建设发展有限公司	生态保护	100%→0	划拨转出
6	上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	房地产业	100%→0	吸收合并

4、2024 年 1-9 月合并范围变化情况

发行人 2024 年 1-9 月合并报表范围变化情况如下：

2024 年 1-9 月新纳入合并的子公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	上海浦发上城企业管理合伙企业（有限合伙）	租赁和商务服务业	0→100%	投资设立
2	上海暄和申港护理院有限公司	卫生和社会工作	0→100%	投资设立
2024 年 1-9 月不再纳入合并的公司				
序号	名称	业务性质	持股比例变化情况	变动原因
1	上海汇房建筑装璜拆迁有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	100%→0	注销关闭
2	常熟浦发环保科技有限公司	环保	100%→0	注销关闭

3	诸暨浦越建发投资有限公司	建筑工程施工	100%→0	注销关闭
4	上海交实机动车驾驶员培训有限公司	教育业	100%→0	注销关闭
5	上海浦周清运保洁服务有限公司	其他服务业	100%→0	注销关闭
6	上海浦发养老服务发展有限公司	养老	100%→0	国资委划出
7	上海暄和申港护理院有限公司	卫生和社会工作	100%→0	国资委划出

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 9 月 30 日的合并资产负债表，以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	1,790,755.95	1,766,723.12	2,261,321.79	1,678,757.94
交易性金融资产	1,226,052.91	2,787,659.23	2,203,787.40	1,563,501.94
应收票据及应收账款	393,211.50	392,350.97	492,746.14	391,744.61
其中：应收票据	230.99	4,801.25	375.52	689.73
应收账款	392,980.52	387,549.73	492,370.62	391,054.88
预付款项	34,663.94	11,730.14	14,620.96	20,479.99
其他应收款	210,255.00	275,359.50	348,147.97	333,793.68
买入返售金融资产	-	204,271.50	196,113.85	198,882.81
存货	6,142,008.30	5,764,236.39	5,448,840.50	4,048,767.07
合同资产	719,298.30	576,575.47	530,019.73	389,918.36
一年内到期的非流动资产	13,559.21	389.04	17,799.23	13,596.40
其他流动资产	377,892.34	296,343.23	237,365.91	173,167.98
流动资产合计	10,907,697.46	12,075,638.60	11,750,763.48	8,812,610.77
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-0.00	3,851.25	5,313.75	6,483.75
其他债权投资	-	10.00	10.00	130,680.95
债权投资	-	-	-	100,000.00
长期应收款	1,055,283.87	1,027,628.17	1,022,474.58	1,838,831.71
长期股权投资	340,612.54	334,853.83	317,643.92	320,561.69
其他权益工具投资	2,613,810.11	2,624,032.33	2,606,565.27	2,559,301.66

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他非流动金融资产	120,676.16	118,861.61	80,156.28	66,112.49
投资性房地产	566,035.32	659,903.89	500,259.52	390,854.66
固定资产	4,086,259.94	3,829,450.98	3,180,692.57	3,195,999.46
在建工程	865,461.52	638,745.83	545,909.44	479,950.88
使用权资产	5,028.56	6,506.65	5,979.99	4,395.34
无形资产	144,078.11	124,709.40	122,930.23	119,444.99
商誉	6,856.04	6,856.04	6,856.04	6,856.04
长期待摊费用	16,015.36	20,433.10	18,805.00	16,291.59
递延所得税资产	184,137.56	187,184.78	140,457.37	82,885.01
其他非流动资产	556,869.09	411,001.41	511,900.93	411,118.26
非流动资产合计	10,561,124.19	9,994,029.26	9,065,954.89	9,729,768.47
资产总计	21,468,821.65	22,069,667.86	20,816,718.37	18,542,379.24
流动负债：				
短期借款	515,000.00	549,003.03	221,004.33	201,000.00
吸收存款及同业存放	781,087.98	946,287.06	812,159.85	607,148.77
应付票据及应付账款	2,647,098.26	2,729,040.22	2,203,302.04	1,705,170.09
其中：应付票据	3,707.68	3,167.37	8,703.10	11,080.18
应付账款	2,643,390.59	2,725,872.85	2,194,598.94	1,694,089.91
预收款项	9,991.29	10,925.60	6,905.01	5,641.58
合同负债	3,014,066.32	2,536,510.40	2,371,307.17	1,642,781.10
应付职工薪酬	40,838.56	58,107.75	59,887.66	46,434.39
应交税费	57,263.10	72,287.56	121,065.54	82,402.34
其他应付款	1,005,051.84	948,041.99	870,343.33	919,435.22
一年内到期的非流动负债	154,002.43	205,159.64	286,342.39	397,506.78
其他流动负债	942,952.55	915,761.93	985,767.16	751,738.40
流动负债合计	9,167,352.33	8,971,125.17	7,938,084.49	6,359,258.67
非流动负债：				
长期借款	440,643.38	1,051,486.37	1,172,954.11	1,392,753.01
应付债券	2,629,057.78	2,717,380.85	2,466,580.91	1,895,452.90
租赁负债	4,627.81	4,914.63	5,426.26	3,721.48
长期应付款	296,031.29	327,181.29	488,894.76	451,839.82
长期应付职工薪酬	157.40	161.19	165.94	173.24
预计负债	111,550.22	154,709.50	244,647.86	118,795.85
递延收益	95,593.78	97,225.61	40,570.64	40,285.75
递延所得税负债	72,422.41	75,136.77	68,313.49	69,667.35
其他非流动负债	245,541.62	197,753.52	77,781.22	35,959.20
非流动负债合计	3,895,625.68	4,625,949.74	4,565,335.20	4,008,648.60
负债合计	13,062,978.02	13,597,074.91	12,503,419.69	10,367,907.27
所有者权益（或股东权益）：				

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
实收资本（股本）	399,881.00	399,881.00	399,881.00	399,881.00
资本公积	6,117,618.91	6,121,651.30	6,045,921.50	5,960,723.08
其他综合收益	172,336.86	169,956.45	159,684.41	162,243.07
盈余公积	105,631.21	105,631.21	98,138.85	88,141.80
未分配利润	991,214.01	1,005,926.19	949,171.40	894,244.63
归属于母公司所有者权益合计	7,786,681.98	7,803,046.15	7,652,797.16	7,505,233.58
少数股东权益	619,161.65	669,546.80	660,501.51	669,238.39
所有者权益合计	8,405,843.63	8,472,592.95	8,313,298.67	8,174,471.97
负债和所有者权益总计	21,468,821.65	22,069,667.86	20,816,718.37	18,542,379.24

2、合并利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	1,697,298.27	2,843,284.31	2,569,275.82	2,359,772.58
营业收入	1,681,893.94	2,822,409.70	2,546,467.89	2,335,528.40
利息收入	15,325.19	20,812.78	22,792.77	24,193.08
手续费及佣金收入	79.14	61.82	15.16	51.10
二、营业总成本	1,651,172.91	2,799,359.90	2,424,531.90	2,283,824.12
营业成本	1,484,727.73	2,561,592.40	2,006,613.48	1,981,369.32
利息支出	8,209.56	10,912.86	12,581.56	12,075.99
手续费及佣金支出	16.72	25.64	21.71	11.85
税金及附加	12,434.36	-16,298.35	168,234.40	85,472.05
销售费用	4,199.82	8,910.81	7,674.77	9,128.74
管理费用	59,498.46	97,771.10	92,224.92	87,663.78
研发费用	30,230.20	40,832.24	38,401.98	28,093.44
财务费用	51,856.06	95,613.19	98,779.09	80,008.95
加：其他收益	9,009.44	14,131.86	18,003.98	19,183.24
投资收益（损失以“-”号填列）	59,619.52	98,462.85	-65,388.13	71,929.85
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,686.78	5,938.79	19,680.58	15,829.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,362.87	-13,517.20	-6,699.58	3,303.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	35.11	-7,385.14	-1,049.73	2,338.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	353.25	280.65	1,072.26	381.25
三、营业利润	112,466.59	141,836.22	110,363.31	188,914.61
加：营业外收入	1,649.95	14,075.27	4,777.49	15,103.08
减：营业外支出	278.21	3,203.65	1,589.58	803.88

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
四、利润总额	113,838.33	152,707.83	113,551.21	203,213.82
减：所得税费用	17,969.59	27,199.43	26,680.73	55,175.69
五、净利润	95,868.74	125,508.41	86,870.48	148,038.12
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	95,868.74	125,508.41	86,870.48	148,038.12
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.少数股东损益	25,828.92	33,832.65	-1,725.90	39,480.68
2.归属于母公司股东的净利润	70,039.82	91,675.76	88,596.38	108,557.44
六、其他综合收益的税后净额	-	6,832.91	2,555.75	-4,053.26
七、综合收益总额	-	132,341.32	89,426.23	143,984.86
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-	98,480.20	91,676.16	104,371.30
归属于少数股东的综合收益总额	-	33,861.12	-2,249.93	39,613.56

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,595,555.00	3,559,773.79	3,532,228.03	2,926,350.23
客户存款和同业存放款项净增加额	-160,849.90	138,027.96	208,376.91	-97,816.21
收取利息、手续费及佣金的现金	17,853.84	21,230.31	26,349.18	24,737.35
回购业务资金净增加额	204,029.20	-8,035.20	2,712.62	60,837.68
收到的税费返还	21,023.91	12,720.35	41,171.17	10,042.47
收到其他与经营活动有关的现金	355,256.91	1,213,830.74	1,641,402.67	551,639.93
经营活动现金流入小计	3,032,868.95	4,937,547.94	5,452,240.58	3,475,791.45
购买商品、接收劳务支付的现金	2,806,127.24	3,310,214.92	3,077,962.28	2,339,396.49
客户贷款及垫款净增加额	-3,950.00	-1,288.75	-1,200.00	-850.00
存放中央银行和同业款项净增加额	-16,566.14	25,393.79	5,401.18	-25,087.20
支付利息、手续费及佣金的现金	8,441.60	14,839.26	15,969.09	16,002.32
支付给职工以及为职工支付的现金	147,456.39	214,770.49	185,517.40	152,704.27
支付的各项税费	198,829.76	238,160.03	261,138.32	219,542.90
支付其他与经营活动有关的现金	459,363.10	1,205,223.50	1,270,702.63	599,727.48
经营活动现金流出小计	3,599,701.95	5,007,313.23	4,815,490.90	3,301,436.25
经营活动产生的现金流量净额	-566,832.99	-69,765.28	636,749.68	174,355.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,739,244.24	9,372,443.21	6,160,980.16	2,802,427.87
取得投资收益收到的现金	48,999.80	119,646.54	74,958.47	77,579.69

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	39.54	1,266.86	618.44	1,270.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	305.99
收到其他与投资活动有关的现金	92,961.30	76,027.93	102,969.76	238,983.97
投资活动现金流入小计	3,881,244.89	9,569,384.54	6,339,526.83	3,120,568.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	51,074.88	124,271.71	140,210.71	252,090.93
投资支付的现金	2,493,349.13	10,002,138.02	6,383,817.31	3,896,421.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-2,032.33	-
支付其他与投资活动有关的现金	16,725.41	77,525.42	99,181.37	154,657.79
投资活动现金流出小计	2,561,149.43	10,203,935.16	6,621,177.07	4,303,170.71
投资活动产生的现金流量净额	1,320,095.46	-634,550.62	-281,650.23	-1,182,602.32
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,000.00	46,500.00	65,000.00	305,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	2,121,453.70	3,159,104.10	3,595,717.34	3,094,268.62
收到其他与筹资活动有关的现金	178,601.87	54,189.00	21,101.00	31,225.23
筹资活动现金流入小计	2,320,055.57	3,259,793.09	3,681,818.34	3,431,293.85
偿还债务支付的现金	2,805,966.99	2,816,475.22	3,139,639.32	2,394,641.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	219,120.57	235,168.31	215,875.65	163,994.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	13,143.14	15,460.81	14,990.31	13,011.69
支付其他与筹资活动有关的现金	37,194.10	4,980.33	37,344.25	35,173.91
筹资活动现金流出小计	3,062,281.66	3,056,623.87	3,392,859.22	2,593,809.44
筹资活动产生的现金流量净额	-742,226.09	203,169.23	288,959.12	837,484.41
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	11,036.38	-501,146.67	644,058.57	-170,762.71
期初现金及现金等价物余额	1,560,600.48	2,096,962.57	1,452,904.01	1,623,666.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,571,636.86	1,595,815.90	2,096,962.57	1,452,904.01

公司 2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 9 月 30 日的母公司资产负债表，以及 2021 年度、2022 年度、2023 年度和 2024 年 1-9 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
货币资金	524,278.28	136,601.43	208,793.85	115,652.45
交易性金融资产	200,000.00	1,385,000.00	1,196,631.81	756,230.61
应收票据及应收账款	-	-	-	3.20
预付款项	125.54	90.25	98.52	29.60
其他应收款	2,382,727.77	1,799,031.75	1,548,574.64	1,436,748.70
存货	52,164.76	38,881.56	29,522.25	9,489.34
库存商品	18.00	18.00	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	55,113.94
其他流动资产	-	-	366.89	258.62
流动资产合计	3,159,296.34	3,359,604.99	2,983,987.96	2,373,526.47
非流动资产：				
债权投资	-	-	-	100,000.00
长期应收款	31,000.00	31,000.00	31,000.00	174,481.75
长期股权投资	6,136,133.94	5,869,553.53	5,677,493.99	5,535,135.68
其他权益工具投资	1,059,099.17	1,059,099.17	1,212,509.40	941,205.85
投资性房地产	971.64	1,003.38	1,045.71	1,088.03
固定资产	802,086.70	802,691.75	803,337.66	804,044.73
在建工程	332,672.33	332,794.80	332,746.42	332,706.26
无形资产	1,646.84	1,544.27	1,687.67	1,889.76
其他非流动资产	143,481.75	143,481.75	143,481.75	205,304.78
非流动资产合计	8,507,092.37	8,241,168.66	8,203,302.62	8,095,856.85
资产总计	11,666,388.71	11,600,773.65	11,187,290.58	10,469,383.31
流动负债：				
短期借款	1,204,000.00	1,024,180.00	675,972.00	401,000.00
应付账款	46.95	90.20	66.58	104.79
预收款项	112.57	154.01	152.00	267.46
应付职工薪酬	1,034.43	2,183.51	2,088.73	1,911.19
应交税费	595.79	497.50	59.56	63.45
一年内到期的非流动负债	148,613.67	148,613.67	199,818.67	200,000.00
其他应付款	532,681.19	425,682.06	492,659.82	507,678.25
其他流动负债	800,000.00	800,000.00	800,000.00	600,000.00
流动负债合计	2,687,084.61	2,401,400.94	2,170,817.36	1,711,025.14
非流动负债：				
长期借款	46,000.00	46,000.00	46,000.00	376,416.00
应付债券	1,649,355.10	1,849,355.10	1,796,883.59	1,299,818.67
长期应付款	39,041.08	44,236.04	51,393.52	54,900.96
递延所得税负债	63,987.97	63,987.97	61,020.55	59,707.52
非流动负债合计	1,798,384.15	2,003,579.11	1,955,297.66	1,790,843.15
负债合计	4,485,468.75	4,404,980.05	4,126,115.01	3,501,868.29
所有者权益：				
实收资本（或股本）	399,881.00	399,881.00	399,881.00	399,881.00

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资本公积	6,114,813.86	6,096,813.86	6,025,628.69	5,990,766.98
其他综合收益	191,732.85	191,732.85	56,344.01	68,204.67
盈余公积	105,631.21	105,631.21	98,138.85	88,141.80
未分配利润	368,861.04	401,734.68	481,183.02	420,520.58
所有者权益合计	7,180,919.96	7,195,793.60	7,061,175.57	6,967,515.03
负债和所有者权益总计	11,666,388.71	11,600,773.65	11,187,290.58	10,469,383.31

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	553.50	1,309.69	1,643.07	5,494.02
营业收入	553.50	1,309.69	1,643.07	5,494.02
二、营业总成本	31,926.44	61,870.89	60,843.43	63,870.78
营业成本	102.74	616.53	874.61	167.18
税金及附加	339.32	693.51	374.76	427.49
管理费用	4,349.09	6,896.58	6,502.29	5,549.94
研发费用	-	-	-	-
财务费用	27,135.29	53,664.27	53,091.76	57,726.17
加：投资收益（损失以“-”号填列）	83,770.78	135,483.40	143,813.30	129,425.05
其他收益	5.01	5.87	4.45	6.52
公允价值变动损益	-	-	15,401.21	11,438.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润	52,402.85	74,928.07	100,018.59	82,493.76
加：营业外收入	16.38	3.56	1.61	0.01
减：营业外支出	541.31	8.00	49.71	8.88
四、利润总额	51,877.92	74,923.63	99,970.49	82,484.89
五、净利润	51,877.92	74,923.63	99,970.49	82,484.89

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	279.56	1,144.62	1,294.74	1,168.30
收到的税费返还	5.31	-	4.45	6.91
收到其他与经营活动有关的现金	5,368.62	45,420.40	124,194.38	19,343.33
经营活动现金流入小计	5,653.49	46,565.01	125,493.57	20,518.55
购买商品、接受劳务支付的现金	-	96.99	419.32	91.60
支付给职工以及为职工支付的现	3,645.91	4,301.77	3,829.19	3,301.57
金				

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
支付的各项税费	2,233.40	2,993.60	1,237.81	6,650.01
支付其他与经营活动有关的现金	2,659.75	75,543.08	278,916.96	7,508.14
经营活动现金流出小计	8,539.06	82,935.44	284,403.28	17,551.32
经营活动产生的现金流量净额	-2,885.57	-36,370.42	-158,909.70	2,967.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,596,295.00	6,220,978.43	3,030,600.00	1,261,549.12
取得投资收益收到的现金	135,655.13	165,256.14	170,190.92	144,966.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	147.40
收到其他与投资活动有关的现金	682,918.39	906,495.16	1,832,701.66	577,970.00
投资活动现金流入小计	2,414,868.52	7,292,729.73	5,033,492.59	1,984,633.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	161.63	262.28	290.70	438.13
投资支付的现金	696,979.63	6,475,232.20	3,654,473.75	2,007,558.38
支付其他与投资活动有关的现金	1,280,694.70	1,118,372.57	1,696,696.48	905,385.58
投资活动现金流出小计	1,977,835.96	7,593,867.05	5,351,460.92	2,913,382.09
投资活动产生的现金流量净额	437,032.55	-301,137.32	-317,968.34	-928,748.71
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	20,000.00	46,500.00	65,000.00	305,800.00
取得借款收到的现金	2,718,820.00	3,066,190.87	4,463,839.59	3,179,552.67
收到其他与筹资活动有关的现金	170,000.00	80,000.00	497,065.98	91,000.00
筹资活动现金流入小计	2,908,820.00	3,192,690.87	5,025,905.56	3,576,352.67
偿还债务支付的现金	2,789,005.00	2,719,000.00	4,335,558.14	2,611,390.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	166,180.13	131,238.56	120,247.06	101,291.68
支付其他与筹资活动有关的现金	105.01	77,136.99	80.92	76,715.57
筹资活动现金流出小计	2,955,290.14	2,927,375.55	4,455,886.13	2,789,397.83
筹资活动产生的现金流量净额	-46,470.14	265,315.32	570,019.44	786,954.83
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	387,676.85	-72,192.42	93,141.40	-138,826.65
期初现金及现金等价物余额	136,050.11	208,242.53	115,101.13	253,927.78
六、期末现金及现金等价物余额	523,726.95	136,050.11	208,242.53	115,101.13

（二）财务数据和财务指标情况

公司管理层结合发行人的财务报表，从合并口径对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、资产周转能力、盈利能力以及未来业务目标的可持续性进行了如下分析。如无特别说明，以下财务分析均依据合并口径计算。

主要财务数据和财务指标				
项目	2024 年 9 月末/1-	2023 年末/度	2022 年末/度	2021 年末/度

	9月			
总资产（亿元）	2,146.88	2,206.97	2,081.67	1,854.24
总负债（亿元）	1,306.30	1,359.71	1,250.34	1,036.79
全部债务（亿元）	454.68	533.08	495.56	449.78
所有者权益（亿元）	840.58	847.26	831.33	817.45
营业总收入（亿元）	169.73	284.33	256.93	235.98
利润总额（亿元）	11.38	15.27	11.36	20.32
净利润（亿元）	9.59	12.55	8.69	14.80
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	6.84	5.92	0.74	8.27
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	7.00	9.17	8.86	10.86
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-56.68	-6.98	63.67	17.44
投资活动产生现金流量净额（亿元）	132.01	-63.46	-28.17	-118.26
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-74.22	20.32	28.90	83.75
流动比率	1.19	1.35	1.48	1.39
速动比率	0.52	0.70	0.79	0.75
资产负债率（%）	60.85	61.61	60.06	55.91
债务资本比率（%）	35.10	38.62	37.35	35.49
营业毛利率（%）	11.72	9.24	21.20	15.16
平均总资产回报率（%）	0.76	1.22	1.09	1.62
加权平均净资产收益率（%）	1.14	1.50	1.05	1.88
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.81	0.71	0.09	1.05
EBITDA（亿元）	17.36	33.95	27.41	34.45
EBITDA 全部债务比（%）	3.82	6.37	5.53	7.66
EBITDA 利息保障倍数	1.68	1.99	1.50	1.95
应收账款周转率	4.31	6.42	5.76	5.47
存货周转率	0.25	0.46	0.42	0.55
利息保障倍数	1.60	1.53	1.18	1.61
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

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

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

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/[（年初应收账款+年末应收账款）/2]；

- (12) 存货周转率=营业成本/[(年初存货+年末存货) /2];
- (13) 利息保障倍数=息税前利润/ (计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出);
- (14) 贷款偿还率 (%) =实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%;
- (15) 利息偿付率 (%) =实际支付利息/应付利息×100%。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产结构如下：

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,790,755.95	8.34	1,766,723.12	8.01	2,261,321.79	10.86	1,678,757.94	9.05
交易性金融资产	1,226,052.91	5.71	2,787,659.23	12.63	2,203,787.40	10.59	1,563,501.94	8.43
应收票据及应收账款	393,211.50	1.83	392,350.97	1.78	492,746.14	2.37	391,744.61	2.11
其中：应收票据	230.99	0.00	4,801.25	0.02	375.52	0.00	689.73	0.00
应收账款	392,980.52	1.83	387,549.73	1.76	492,370.62	2.37	391,054.88	2.11
预付款项	34,663.94	0.16	11,730.14	0.05	14,620.96	0.07	20,479.99	0.11
其他应收款	210,255.00	0.98	275,359.50	1.25	348,147.97	1.67	333,793.68	1.80
买入返售金融资产	-	-	204,271.50	0.93	196,113.85	0.94	198,882.81	1.07
存货	6,142,008.30	28.61	5,764,236.39	26.12	5,448,840.50	26.18	4,048,767.07	21.84
合同资产	719,298.30	3.35	576,575.47	2.61	530,019.73	2.55	389,918.36	2.10
一年内到期的非流动资产	13,559.21	0.06	389.04	0.00	17,799.23	0.09	13,596.40	0.07
其他流动资产	377,892.34	1.76	296,343.23	1.34	237,365.91	1.14	173,167.98	0.93
流动资产合计	10,907,697.46	50.81	12,075,638.60	54.72	11,750,763.48	56.45	8,812,610.77	47.53
发放贷款及垫款	-0.00	-	3,851.25	0.02	5,313.75	0.03	6,483.75	0.03
其他债权投资	-	-	10.00	0.00	10.00	0.00	130,680.95	0.70
债权投资	-	-	-	-	-	-	100,000.00	0.54
长期应收款	1,055,283.87	4.92	1,027,628.17	4.66	1,022,474.58	4.91	1,838,831.71	9.92
长期股权投资	340,612.54	1.59	334,853.83	1.52	317,643.92	1.53	320,561.69	1.73
其他权益工具投资	2,613,810.11	12.17	2,624,032.33	11.89	2,606,565.27	12.52	2,559,301.66	13.80
其他非流动金融资产	120,676.16	0.56	118,861.61	0.54	80,156.28	0.39	66,112.49	0.36
投资性房地产	566,035.32	2.64	659,903.89	2.99	500,259.52	2.40	390,854.66	2.11
固定资产	4,086,259.94	19.03	3,829,450.98	17.35	3,180,692.57	15.28	3,195,999.46	17.24
在建工程	865,461.52	4.03	638,745.83	2.89	545,909.44	2.62	479,950.88	2.59
使用权资产	5,028.56	0.02	6,506.65	0.03	5,979.99	0.03	4,395.34	0.02
无形资产	144,078.11	0.67	124,709.40	0.57	122,930.23	0.59	119,444.99	0.64
商誉	6,856.04	0.03	6,856.04	0.03	6,856.04	0.03	6,856.04	0.04
长期待摊费用	16,015.36	0.07	20,433.10	0.09	18,805.00	0.09	16,291.59	0.09
递延所得税资产	184,137.56	0.86	187,184.78	0.85	140,457.37	0.67	82,885.01	0.45

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他非流动资产	556,869.09	2.59	411,001.41	1.86	511,900.93	2.46	411,118.26	2.22
非流动资产合计	10,561,124.19	49.19	9,994,029.26	45.28	9,065,954.89	43.55	9,729,768.47	52.47
资产总计	21,468,821.65	100.00	22,069,667.86	100.00	20,816,718.37	100.00	18,542,379.24	100.00

发行人资产结构整体较为均衡，报告期各期末，发行人流动资产占比分别为 47.53%、56.45%、54.72% 和 50.81%，非流动资产占比分别为 52.47%、43.55%、45.28% 和 49.19%，流动资产呈波动上升趋势，主要为存货科目余额逐年上升。发行人流动资产以货币资金、交易性金融资产、存货为主，非流动资产以长期应收款、其他权益工具投资、固定资产为主。

1、流动资产

报告期各期末，发行人流动资产规模分别为 8,812,610.77 万元、11,750,763.48 万元、12,075,638.60 万元和 10,907,697.46 万元，占总资产的比重分别达到 47.53%、56.45%、54.72% 和 50.81%，主要由存货、货币资金和交易性金融资产构成，符合发行人所处行业特点。

(1) 货币资金

报告期各期末，公司的货币资金分别为 1,678,757.94 万元、2,261,321.79 万元、1,766,723.12 万元及 1,790,755.95 万元，占资产总计的比例分别为 9.05%、10.86%、8.01% 及 8.34%。2022 年末，货币资金余额较 2021 年末增加 582,563.85 万元，增幅为 34.70%，主要系同业存放金额增加以及投资收回现金增加所致。2023 年末，货币资金余额较 2022 年末减少 494,598.67 万元，降幅为 21.87%，主要系购买交易性金融资产所致。2024 年 9 月末，货币资金余额较 2023 年末增长 24,032.83 万元，增幅为 1.36%。

表：报告期各期末发行人货币资金明细

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
库存现金	14.43	16.85	21.85	11.90
银行存款	1,787,871.06	1,762,549.17	2,237,082.44	1,655,160.53
其他货币资金	2,870.46	4,157.10	24,217.50	23,585.50
合计	1,790,755.95	1,766,723.12	2,261,321.79	1,678,757.94

表：报告期各期末公司受限货币资金情况

单位：万元

项目	2024年9月末	2023年末	2022年末	2021年末
履约保证金	702.17	894.47	1,044.65	363.61
国有授权公房出售净房款	7,606.05	2,829.72	7,181.78	6,908.50
中信建投证券冻结资金	551.32	551.32	551.32	551.32
代建监管资金	105,987.59	39,485.67	57,008.70	116,367.64
投标保函保证金	241.95	222.61	364.81	1,565.43
诉讼冻结资金	-	1,652.33	1,507.19	10,998.21
存放中央银行法定存款准备金	103,328.04	119,894.18	94,500.39	89,099.21
未到期应收利息	-	3,108.12	2,200.38	-
农民工工资保证金	701.96	2,260.15	-	-
ETC 保证金	-	8.64	-	-
合计	219,119.09	170,907.21	164,359.22	225,853.93

截至 2024 年 9 月末，发行人受限货币资金中主要为存放中央银行法定存款准备金、代建监管资金和国有授权公房出售净房款。上述资产作为受到限制的银行存款列示。

（2）交易性金融资产

报告期各期末，公司交易性金融资产分别为 1,563,501.94 万元、2,203,787.40 万元、2,787,659.23 万元和 1,226,052.91 万元。2022 年末较 2021 年末增加了 640,285.46 万元，增幅为 40.95%；2023 年末较 2022 年末增加了 583,871.83 万元，增幅 26.49%，主要系新增结构性存款和计划投资。2024 年 9 月末，交易性金融资产较 2023 年末减少 1,561,606.32 万元，降幅为 56.02%，主要系结构性存款减少所致。

截至 2024 年 9 月末，公司交易性金融资产明细如下：

单位：万元

项目	受托人/产品名	期末余额
结构性存款	平安银行	100,000.00
	浦发银行	100,000.00
	中信银行	80,000.00
	上海农商银行	60,000.00
	兴业银行	30,000.00
结构性存款-小计		370,000.00
同业存单	江苏银行	61,127.64
	交通银行	29,835.89
	渤海银行	29,549.97
	浦发银行	19,757.52
	北京农商银行	19,723.96
	兴业银行	19,720.02

	上海农商银行	19,711.28
	宁波银行	19,695.58
	厦门国际银行	19,694.28
	民生银行	19,683.02
	浙商银行	9,983.51
	北京银行	9,877.16
	广州银行	9,827.50
	同业存单-小计	288,187.33
货币基金	兴全天添益 B	95,175.95
	国泰瞬利 D 货币	36,935.11
	博时基金	20,049.01
	平安基金管理有限公司	15,320.68
	上银慧财宝 B	14,118.08
	平安财富宝货币 A	9,132.96
	交银天鑫宝 E（新）	5,060.07
	交银天利宝 E	5,020.43
	上银慧增利货币	5,000.78
	货币基金-小计	205,813.06
非货币基金	东方添益债券型	20,399.83
	国泰合融纯债 A	16,299.17
	广发纯债 A	15,086.22
	中加纯债债券	13,406.93
	广发景丰纯债 A	10,964.49
	长盛安逸纯债债券 E	10,289.84
	广发景宁纯债 A	10,181.51
	鹏华丰享	10,091.90
	融通通福 A	8,538.03
	招商招坤纯债 A	8,211.77
	中邮稳定收益 A	7,009.60
	易方达增强回报债券 A	5,873.14
	国联睿祥纯债 A	5,579.97
	景顺长城景泰纯利 A	5,017.60
	兴业福益债券 A	3,984.20
	汇添富增强收益 A	3,610.46
	中加丰泽纯债 A	2,988.33
	鑫元泽利 A	2,000.80
	上银政策性金融债 A	999.90
		非货币基金-小计
股票	-	46.42
	股票-小计	46.42
理财	浦银周周鑫	120,459.03
	农银安心灵动	50,445.65
	理财产品-小计	170,904.68

资管计划	华宝证券华享 55 号单一资管计划	30,567.74
资管计划-小计		30,567.74
合计		1,226,052.91

（3）应收账款

报告期各期末，公司应收账款分别为 391,054.88 万元、492,370.62 万元、387,549.73 万元和 392,980.52 万元，占各期末总资产之比分别为 2.11%、2.37%、1.76% 和 1.83%。发行人应收账款主要是日常经营业务产生的应收款项。2022 年末，发行人应收账款较 2021 年末增加了 101,315.74 万元，增幅为 25.91%，主要系工程建设项目按进度结算。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末减少了 104,820.89 万元，降幅为 21.29%，主要系发行人加强催收，项目回款增加所致。2024 年 9 月末，发行人应收账款较 2023 年末增加 5,430.79 万元，增幅为 1.40%。

表：发行人 2023 年末及 2024 年 9 月末的应收账款的账龄结构

单位：万元、%

账龄	2024 年 9 月末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	280,652.96	62.50	271,262.87	62.38
1-2 年（含 2 年）	68,753.65	15.31	85,721.94	19.71
2-3 年（含 3 年）	46,572.12	10.37	20,499.44	4.71
3 年以上	53,067.51	11.82	57,402.22	13.20
小计	449,046.24	100.00	434,886.48	100.00
减：坏账准备	56,065.72	-	47,336.75	-
合计	392,980.52	-	387,549.73	-

表：发行人前五大应收账款情况

单位：万元、%

时间	序号	债务人名称	账面余额	占应收账款余额的比重	坏账准备	账龄	是否关联方	款项性质
2024 年 9 月末	1	上海浦东工程建设管理有限公司	49,743.01	11.08	3,713.08	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	是	工程款
	2	诸暨市交通基础设施建设有限公司	47,188.45	10.51	6,091.90	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否	工程款
	3	国网安徽省电力有限公司	26,022.39	5.80	14,196.84	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	否	环保及发电业务回款

时间	序号	债务人名称	账面余额	占应收账款余额的比重	坏账准备	账龄	是否关联方	款项性质
	4	国网上海市电力公司（中国电力财务有限公司华东分公司）	14,180.68	3.16	-	1 年以内、1-2 年	否	环保及发电业务回款
	5	上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	10,574.27	2.35	105.74	1 年以内	是	工程款
	合计		147,708.80	32.90	24,107.56	-	-	-
2023 年末	1	上海浦东工程建设管理有限公司	60,747.67	13.97	3,627.40	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	是	工程款
	2	诸暨市交通基础设施建设有限公司	46,983.60	10.80	1,968.64	1 年以内、1-2 年、2-3 年	否	工程款
	3	国网安徽省电力有限公司	33,242.53	7.64	22,901.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年	否	环保及发电业务回款
	4	上海市浦东新区老港镇人民政府	15,004.11	3.45	-	1 年以内	否	保障房回款
	5	国网上海市电力公司	12,686.42	2.92	-	1 年以内	否	环保及发电业务回款
	合计		168,664.32	38.78	28,497.54	-	-	-

（4）预付款项

报告期各期末，发行人预付款项期末余额分别为 20,479.99 万元、14,620.96 万元、11,730.14 万元和 34,663.94 万元，主要系公司与供应商之间的工程款，在总资产中占比较小。其中，2022 年末预付款项余额较 2021 年末减少 5,859.03 万元，降幅为 28.61%，主要系超过一年的项目部分结清；2023 年末预付款项余额较 2022 年末减少 2,890.82 万元，降幅为 19.77%；2024 年 9 月末预付账款较 2023 年末增加 22,933.80 万元，增幅为 195.51%，主要系预付工程款增加所致。

（5）其他应收款（合计）

报告期各期末，发行人其他应收款（合计）分别为 333,793.68 万元、348,147.97 万元、275,359.50 万元和 210,255.00 万元，发行人其他应收款（合计）明细科目包括其他应收款、应收利息和应收股利，主要为其他应收款。

表：报告期各期末公司其他应收款（合计）构成

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收股利	307.16	307.16	648.88	54.60
应收利息	14,035.27	14,619.09	3,736.22	13,398.37

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他应收款	195,912.58	260,433.25	343,762.87	320,340.72
合计	210,255.00	275,359.50	348,147.97	333,793.68

报告期各期末，发行人应收股利分别为 54.60 万元、648.88 万元、307.16 万元和 307.16 万元；应收利息分别为 13,398.37 万元、3,736.22 万元、14,619.09 万元和 14,035.27 万元；其他应收款分别为 320,340.72 万元、343,762.87 万元、260,433.25 万元和 195,912.58 万元。公司其他应收款主要由公司工程款项投入和其他单位等发生的往来款构成。2022 年末其他应收款较上年末上升 23,422.15 万元，增幅为 7.31%，主要系政府性暂收及往来款等增加。2023 年末其他应收款较上年末下降 83,329.62 万元，降幅为 24.24%，主要系加强催收，项目回款增加所致。2024 年 9 月末，公司其他应收款较 2023 年末减少 50,178.25 万元，降幅为 19.27%，主要系加强催收，项目回款增加所致。公司其他应收款均为经营性款项。

表：发行人 2023 年末及 2024 年 9 月末其他应收款账龄结构

单位：万元、%

账龄	2024 年 9 月末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	99,670.64	42.27	55,691.39	18.51
1-2 年（含 2 年）	19,334.17	8.20	38,779.35	12.89
2-3 年（含 3 年）	12,628.74	5.36	62,767.61	20.87
3 年以上	104,170.29	44.18	143,588.18	47.73
小计	235,803.85	100.00	300,826.53	100.00
减：坏账准备	39,891.27	-	40,393.29	-
合计	195,912.58	-	260,433.25	-

表：公司前五大其他应收款情况

单位：万元、%

时间	序号	债务人名称	账面余额	占其他应收款的比例	坏账准备	账龄	款项性质
2024 年 9 月末	1	上海南汇城乡建设开发投资有限公司	128,199.00	54.37	-	3 年以上	往来款
	2	上海东樱房地产有限公司	13,000.00	5.51	-	1 年以内	往来款
	3	上海古春置业有限公司	8,510.95	3.61	-	3 年以上	往来款
	4	上海浦工投资经营管理有限公司	8,299.40	3.52	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	往来款
	5	上海华枫房地产开发有限公司	7,147.70	3.03	-	3 年以上	往来款
			合计	165,157.05	70.04	-	-
2023	1	上海南汇城乡建设开发投	128,199.00	42.62	-	3 年以上	往来款

年末	资有限公司					
2	上海古春置业有限公司	8,524.95	2.83	-	3 年以上	往来款
3	上海浦工投资经营管理有 限公司	8,269.40	2.75	-	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	往来款
4	上海方地实业有限公司	6,227.70	2.07	-	3 年以上	往来款
5	张桥指挥部	5,123.65	1.70	5,123.65	1-2 年、2-3 年、3 年以上	往来款
	合计	156,344.70	51.97	5,123.65	-	-

（6）存货

报告期各期末，公司存货分别为 4,048,767.07 万元、5,448,840.50 万元、5,764,236.39 万元和 6,142,008.30 万元，占各期末总资产之比分别为 21.84%、26.18%、26.12%和 28.61%，呈递增趋势。由于公司主要从事基础设施建设，承揽了较多的施工项目，建设周期较长，同时公司下属主营房地产的子公司也存在生产开发周期较长的特点，因此公司存货余额较大。2022 年末，公司存货较 2021 年末增加 1,400,073.43 万元，增幅为 34.58%，主要原因系公司项目施工量增加。2023 年末较 2022 年末增加 315,395.89 万元，增幅为 5.79%。2024 年 9 月末，公司存货较 2023 年末增加 377,771.91 万元，增幅为 6.55%。

表：截至 2023 年末发行人存货明细

单位：万元

项目	2023年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,347.14	62.00	4,285.14
自制半成品及在产品	5,230,881.89	368.70	5,230,513.19
库存商品（产成品）	236,987.17	9,473.63	227,513.54
周转材料（包装物、低值易耗品等）	2,046.56	0.00	2,046.56
合同履约成本	83,857.73	9.05	83,848.68
消耗性生物资产	940.05	0.00	940.05
其他	219,407.73	4,319.36	215,088.37
其中：尚未开发的土地储备	219,407.73	4,319.36	215,088.37
委托加工物资	0.86	0.00	0.86
合计	5,778,469.14	14,232.74	5,764,236.39

表：截至 2024 年 9 月末发行人存货明细

单位：万元

项目	2024 年 9 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,069.41	62.00	5,007.41

项目	2024 年 9 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	5,659,248.01	4,588.45	5,654,659.56
库存商品（产成品）	190,716.40	5,253.88	185,462.52
周转材料（包装物、低值易耗品等）	1,690.54	-	1,690.54
合同履约成本	79,744.84	-	79,744.84
消耗性生物资产	-	-	-
其他	219,762.79	4,319.36	215,443.43
其中：尚未开发的土地储备	214,616.87	1,579.14	213,037.73
委托加工物资	-	-	-
合计	6,156,232.00	14,223.69	6,142,008.30

表：2024 年 9 月末发行人主要的在建房地产开发产品明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	唐镇川杨河项目	703,988.88
2	工程项目:01306-0009 浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20C-14 地块项目	516,582.60
3	川沙新市镇 D05C-13 地块	316,505.57
4	6563X-003-002	297,948.54
5	工程项目:3DT6Q-007-052-01a-11b 地块	288,151.29
6	唐镇 PDPO-0403 单元 W09-06 地块普通商品房项目	256,045.68
7	工程项目:3DT6Q-007-02C01-8 地块	243,360.18
8	工程项目:J9B-14 金桥地铁上盖 J9B-14 地块住宅及商业项目	235,155.99
9	工程项目:86326-003 三林镇 19-01 地块征收安置房项目	217,928.56
10	唐镇 PDPO-0403 单元 W15-01 地块普通商品房项目	187,540.59
11	唐镇 PDPO-0403 单元 W13-01 地块普通商品房项目	154,177.38
12	工程项目:3DT6Q-004-01 北蔡同福村 C01-2	150,222.24
13	6536X-0010D06B-08 地块项目	103,262.86
14	工程项目:260026F 浦东新区川沙城东社区 D04B-07 地块征收安置房项目	98,956.66
15	50189-01-0005 新场镇 PDS2-0102 单元控制性详细规划 C 街坊 C-06a 地块征收安置房项目	92,651.17
16	工程项目:260026D 浦东新区合庆镇川沙北社区 D10B-04 地块征收安置房项目	91,536.70
17	工程项目:36566-01-0008 惠南镇东南社区 16-05 地块征收安置房项目	88,325.31
18	工程项目:3DT6Q-004-03 三林东明村 C03A-2	87,651.08
19	工程项目:36566-01-0003 惠南镇东南社区 04-02 地块征收安置房项目	85,741.52
20	工程项目:260026H 浦东新区合庆镇 PDP0-0602 单元 54-02 地块	84,382.92
21	工程项目:J9A-03 金桥地铁上盖 J9A-03 地块（浦发上城科创智谷）研发及商业项目	79,501.90
22	工程项目:260026B 浦东新区合庆镇川沙北社区 D04C-09 地块征收安置房项目	78,414.88
23	工程项目:260026A 浦东新区合庆镇川沙北社区 D04A-02 地块征收安置房项目	75,434.17
24	2490T-0010 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 02-01 地块征收安置房项目	61,164.71
25	工程项目:36566-01-0005 惠南镇东南社区 07-01 地块征收安置房项目	60,208.97

26	2490T-0011 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 03-01 地块征收安置房项目	58,690.96
27	唐镇新市镇 D-04-10B 项目	58,144.84
28	工程项目:3DT6Q-004-04 三林东明村 C03B-4	55,615.39
29	工程项目:260026E 浦东新区合庆镇川沙北社区 D06D-15 地块征收安置房项目	55,541.30
30	2490T-0007 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 10-01 地块征收安置房项目	54,730.34
31	2490T-0003 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 05-01 地块征收安置房项目	54,380.32
32	2490T-0009 浦东新区宣桥镇 27B-F2-01 地块征收安置房项目	52,221.45
33	2490T-0005 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 01-01 地块征收安置房项目	50,362.36
34	2490T-0001 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 09-01 地块征收安置房项目	49,926.87
35	2490T-0002 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 11-01 地块征收安置房项目	49,112.13
36	工程项目:J9A-07 金桥地铁上盖 J9A-07 地块办公项目	48,569.89
37	2490T-0008 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 12-01 地块征收安置房项目	40,316.51
38	2490T-0004 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 07-01 地块征收安置房项目	32,097.19
39	工程项目:260026C 浦东新区川沙新市镇城东社区 D06A-02 地块征收安置房项目	32,080.32
40	2490T-0006 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 08-01 地块征收安置房项目	19,502.84
41	2490T-0012 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 04-01 地块征收安置房项目	16,847.17
42	唐镇“城中村”虹昌路等 5 条道路新建工程	13,614.70
43	唐镇 PDPO-0403 单元 W19-01 地块配套初中	9,018.11
44	6536X-0002 心圆迪斯尼配套房项目	8,603.13
45	唐镇 PDPO-0403 单元 W14-01 地块配套小学新建工程	7,690.84
46	6536X-0005 川沙新镇六灶 02-01 地块征收安置房项目	6,080.71
47	工程项目:沪浦国有建设用地使用合同（2023）50 号	4,824.10
48	6536X-0006 川沙新镇六灶 07-01 地块征收安置房项目	3,490.88
49	工程项目:3DT6Q-006-11 板泉路（杨高南路-浦三路）	3,284.49
50	工程项目:3DT6Q-006-04 幼儿园 B02B-4	3,217.21
51	6536X-0008A01-02B 地块项目	3,027.27
52	工程项目:3DT6Q-006-10 盛苑路（高压走廊-新浦路）	2,389.75
53	工程项目:沪浦国有建设用地使用合同（2023）49 号	1,663.35
54	工程项目:3DT6Q-006-01 新浦路（盛苑路-浦三路）	1,238.15
55	工程项目:3DT6Q-006-27 中学 C01-21	1,225.31
56	工程项目:沪浦国有建设用地使用合同（2023）48 号	1,184.03
57	6536X-0009A01-02C 地块项目	959.59
58	浦东南路 1597 号	674.59
59	工程项目:3DT6Q-006-07 福久路（荣彩路-棠林路）	558.62
60	二级开发河道工程成本	552.84
61	27649-0002 机场镇项目	505.94
62	工程项目:3DT6Q-006-08 棠林路（福叠路-福久路）	338.35
63	工程项目:83383-0004 黄浦江沿岸 E8E10 单元 E19-1 地块工程	319.62
64	50189-01-0003 南汇工业园区 F2-17 地块	103.30
65	工程项目:3DT6Q-006-06 明彩路（福叠路-盛苑路）	65.90
66	工程项目:3DT6Q-006-20 绿地 C03B-3	44.90
67	工程项目:260026G 浦东新区川沙城厢社区 B05D-31a 地块征收安置房项目	37.22
68	工程项目:3DT6Q-008-02 三林北蔡城中村 B01C-1 地块	27.60

69	工程项目:3DT6Q-008-01 三林北蔡城中村 B01B-1 地块	25.72
70	50189-01-0008 南汇工业园区 F2-21 地块	11.79
71	YQ7L-002 川沙新镇六灶 01-02 地块征收安置房项目	10.24
72	工程项目:3DT6Q-006-23 绿地 C01-15、C01-16、C01-17、C01-20	10.13
73	工程项目:3DT6Q-006-09 福叠路（明彩路-棠林路）	8.35
74	工程项目:3DT6Q-006-20 绿地 C03B-3、C03B-5	7.25
75	50189-01-0007 南汇工业园区 F2-11 地块	6.42
76	工程项目:3DT6Q-006-24 幼儿园 C01-4（调规后停用）	6.13
77	工程项目:3DT6Q-006-16 绿地 C02-1、C01-13、C03A-3、C03B-9	5.86
78	工程项目:3DT6Q-006-05 荣彩路（晓春路-福久路）	5.54
79	工程项目:3DT6Q-006-02 晓春路（荣彩路-板泉路）	4.02
80	二级开发公共绿地成本	3.30
81	工程项目:3DT6Q-006-15 绿地 C01-10	1.78
82	工程项目:36566-01-0004 惠南镇东南社区 05-02 地块	0.92
83	工程项目:36566-01-0006 惠南 17 街坊 17b-01 地块	0.89
84	工程项目:36566-01-0007 惠南 17 街坊 17a-05 地块	0.62
85	二级开发公建公交站成本	0.54
86	工程项目:3DT6Q-006-12 绿地 C01-1	0.25
87	工程项目:3DT6Q-006-13 绿地 C01-7	0.25
88	工程项目:3DT6Q-006-14 绿地 C01-9	0.25
89	工程项目:3DT6Q-006-26 幼儿园 C03A-4	0.25
合计		5,457,831.22

表：2024 年 9 月末发行人尚未开发的土地储备明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	古钟园地块	0.04
2	荷花池地块	4,054.51
3	繁荣安居小区	3,678.40
4	新华路地块	1,579.14
5	川杨河	205,304.78
合计		214,616.87

（7）合同资产

报告期各期末，公司合同资产科目余额 389,918.36 万元、530,019.73 万元、576,575.47 万元和 719,298.30 万元，占当期总资产比例的 2.10%、2.55%、2.61% 和 3.35%，主要为集团所属施工企业已建设但未结算的施工存货。由于发行人实施新会计准则，该科目余额从存货科目调整列示至本科目。

表：截至 2023 年末合同资产情况

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
养护项目	62,383.17	105.80	62,277.37
工程项目	726,988.87	4,897.14	722,091.73
征收业务	7,503.58	-	7,503.58
减：计入其他非流动资产	218,050.08	2,752.88	215,297.20
合计	578,825.53	2,250.06	576,575.47

表：截至 2024 年 9 月末合同资产情况

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
养护项目	80,165.27	105.80	80,059.47
工程项目	630,983.14	1,889.44	629,093.70
征收业务	10,145.13	-	10,145.13
合计	721,293.54	1,995.24	719,298.30

(8) 一年内到期的非流动资产

报告期各期末，公司一年内到期的非流动资产分别为 13,596.40 万元、17,799.23 万元、389.04 万元和 13,559.21 万元。公司一年内到期的非流动资产全部由公司一年内到期的基础设施项目投资应收款构成。2022 年末，发行人一年内到期的非流动资产较 2021 年末增加 4,202.83 万元，增幅为 30.91%，主要系一年内到期的长期应收款增加所致。2023 年末较 2022 年末减少 17,410.19 万元，降幅 97.81%，主要系一年内到期的长期应收款减少所致。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 13,170.17 万元，增幅 3,385.30%，主要系一年内到期的长期应收款增加所致。

(9) 其他流动资产

报告期各期末，发行人其他流动资产分别为 173,167.98 万元、237,365.91 万元、296,343.23 万元和 377,892.34 万元。2022 年末，公司其他流动资产较 2021 年末增加 64,197.93 万元，增幅为 37.07%，主要系预缴税费、待抵扣进项税和国债逆回购增加所致。2023 年末，公司其他流动资产较 2022 年末增加 58,977.32 万元，增幅为 24.85%，主要系待抵扣进项税增加所致。2024 年 9 月末，公司其他流动资产较 2023 年末增加了 81,549.11 万元，增幅为 27.52%。

表：截至 2023 年末发行人其他流动资产明细表

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
预缴税费	148,086.95	49.97
待抵扣进项税	136,580.58	46.09
国债逆回购	10,007.69	3.38
合同取得成本	1,663.16	0.56
待处理财产损益	3.50	0.00
其他	1.34	0.00
合计	296,343.23	100.00

表：截至 2024 年 9 月末发行人其他流动资产明细表

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
待抵扣进项税	152,600.32	40.38
预缴税费	210,934.32	55.82
合同取得成本	7,167.71	1.90
待摊费用	1.29	0.00
增值税留抵税额	7,188.70	1.90
合计	377,892.34	100.00

2、非流动资产

报告期各期末，发行人非流动资产规模分别为 9,729,768.47 万元、9,065,954.89 万元、9,994,029.26 万元和 10,561,124.19 万元，占总资产的比重分别达到 52.47%、43.55%、45.28%和 49.19%。2024 年 9 月末，发行人非流动资产主要由固定资产、其他权益工具投资和长期应收款构成。

（1）长期应收款

公司长期应收款主要由建设期基础设施项目款项、回购期基础设施项目款项和其他项目款项构成。报告期各期末，发行人长期应收款分别为 1,838,831.71 万元、1,022,474.58 万元、1,027,628.17 万元和 1,055,283.87 万元，分别占同期资产总额的 9.92%、4.91%、4.66%和 4.92%。2022 年末较 2021 年末减少 816,357.13 万元，降幅 44.40%，主要系 2022 年度，有关单位与发行人针对北蔡三林项目和唐镇项目当中部分地块的一级开发部分进行了结算。2023 年末较 2022 年末增加 5,153.59 万元，增幅 0.50%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 27,655.70 万元，增幅 2.69%。

账龄结构方面，公司各主要单一项目的账龄结构偏长，并以 5 年期（含 5 年）以上账龄为主，系公司承接的基础设施项目主要为上海市政公建配套项目，具有

工程建设周期较长、建设所需资金规模较大等特点。由于合同签订方均为资质良好、信用等级较高的政府单位或其代理公司，因此公司一般未对长期应收账款计提大额坏账准备。

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

表：公司 2023 年末长期应收款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账面价值
建设移交项目投资	221,568.74	-	221,568.74
其中：建设期项目	124,790.48	-	124,790.48
回购期项目	96,778.26	-	96,778.26
其他	880,779.52	74,720.09	806,059.43
合计	1,102,348.26	74,720.09	1,027,628.17

表：公司 2024 年 9 月末长期应收款情况

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账面价值
建设移交项目投资	225,147.83	-	225,147.83
其中：建设期项目	133,603.44	-	133,603.44
回购期项目	91,544.39	-	91,544.39
其他	904,856.14	74,720.09	830,136.04
合计	1,130,003.97	74,720.09	1,055,283.87

表：公司 2023 年末长期应收账款金额前五大项目

单位：万元、%

项目名称	账面余额	占长期应 收款余额 的比例	账龄	款项性质
北蔡三林“城中村”改造项目	528,744.33	47.84	3 年以上	土地一级开发工程款
唐镇城中村项目	244,607.69	22.13	3 年以上	土地一级开发工程款
浙江山水六旗基础设施配套 PPP 项目	95,823.32	8.67	3 年以上	PPP 项目
11 号线车站及风井	48,843.64	4.42	3 年以上	工程款
生态捆绑项目	47,394.97	4.29	1 年以内	工程款
合计	965,413.95	87.35	-	-

表：公司 2024 年 9 月末长期应收账款金额前五大项目

单位：万元、%

项目名称	账面余额	占长期应 收款余额 的比例	账龄	款项性质
北蔡三林“城中村”改造项目	528,744.33	46.79	3 年以上	土地一级开发工程款
唐镇城中村项目	244,607.69	21.65	3 年以上	土地一级开发工程款
浙江山水六旗基础设施配套 PPP 项目	88,069.82	7.79	3 年以上	PPP 项目
11 号线车站及风井	49,374.31	4.37	3 年以上	工程款
生态捆绑项目	44,005.54	3.89	1 年以内	工程款
合计	954,801.69	84.50	-	-

(2) 长期股权投资

报告期各期末，公司长期股权投资分别为 320,561.69 万元、317,643.92 万元、334,853.83 万元和 340,612.54 万元，占公司各期末总资产比例分别为 1.73%、1.53%、1.52%和 1.59%，主要包括对合营企业投资和对联营企业投资。2022 年末，公司长期股权投资较 2021 年末减少 2,917.77 万元，降幅为 0.91%。2023 年末较 2022 年末增加 17,209.91 万元，增幅为 5.42%。2024 年 9 月末较 2023 年末增加 5,758.71 万元，增幅为 1.72%。

(3) 其他权益工具投资

报告期各期末，公司其他权益工具投资分别为 2,559,301.66 万元、2,606,565.27 万元、2,624,032.33 万元和 2,613,810.11 万元，占各期末总资产比例分别为 13.80%、12.52%、11.89%和 12.17%。2022 年末，公司其他权益工具投资较 2021 年末增加 47,263.61 万元，增幅 1.85%。2023 年末较 2022 年末增加 17,467.06 万元，增幅为 0.67%。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 10,222.22 万元，降幅为 0.39%。

表：截至 2023 年末公司其他权益工具投资明细表

单位：万元、%

项目	账面价值	占其他权益工具投 资账面价值的比例
股权投资	2,616,247.38	99.70
基金	7,734.95	0.29
项目投资	50.00	0.00
合计	2,624,032.33	100.00

表：截至 2024 年 9 月末公司其他权益工具投资明细表

单位：万元、%

项目	账面价值	占其他权益工具投资账面价值的比例
股权投资	2,606,226.76	99.71
基金	7,533.35	0.29
项目投资	50.00	0.00
合计	2,613,810.11	100.00

表：截至 2023 年末公司其他权益工具投资前五大项目

单位：万元

项目名称	账面价值
上海南汇城乡建设开发投资有限公司	776,912.74
上海浦惠投资有限公司	745,074.44
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	435,896.56
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	365,444.48
上海银行股份有限公司	112,151.27
合计	2,435,479.50

表：截至 2024 年 9 月末公司其他权益工具投资前五大项目

单位：万元

项目名称	账面价值
上海南汇城乡建设开发投资有限公司	779,629.53
上海浦惠投资有限公司	745,074.44
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	435,896.56
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	365,444.48
上海银行股份有限公司	112,151.27
合计	2,438,196.28

（4）投资性房地产

报告期各期末，公司投资性房地产分别为 390,854.66 万元、500,259.52 万元、659,903.89 万元和 566,035.32 万元，占各期末总资产比例分别为 2.11%、2.40%、2.99%和 2.64%，报告期内保持稳定。2022 年末，公司投资性房地产较 2021 年末增加 109,404.86 万元，增幅 27.99%，主要系新增在建项目所致。2023 年末，公司投资性房地产较 2022 年末增加 159,644.37 万元，增幅 31.91%，主要系 TOP 芯联项目本期开始运营，增加投资性房地产 19.53 亿元。2024 年 9 月末，公司投资性房地产较 2023 年末减少 93,868.57 万元，降幅 14.22%。

表：发行人 2023 年末投资性房地产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和摊销	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	795,417.20	131,071.93	5,361.60	658,983.67
土地使用权	1,895.53	975.31	-	920.21
合计	797,312.73	132,047.24	5,361.60	659,903.89

表：发行人 2024 年 9 月末投资性房地产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧和摊销	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	708,169.81	138,231.21	5,361.60	564,577.00
土地使用权	2,441.16	982.84	-	1,458.32
合计	710,610.97	139,214.05	5,361.60	566,035.32

(5) 固定资产

报告期各期末，发行人固定资产金额分别为 3,195,999.46 万元、3,180,692.57 万元、3,829,450.98 万元和 4,086,259.94 万元，占各期末总资产比例分别为 17.24%、15.28%、17.35% 和 19.03%。公司固定资产主要为市政资产、房屋及建筑物以及机器设备，报告期内总体保持稳定。

表：发行人 2023 年末固定资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	770,039.25	104,504.39	266.86	665,268.00
机器设备	491,501.76	168,482.04	2.89	323,016.83
运输工具	52,130.35	33,602.91	137.28	18,390.16
电子及办公设备	20,282.97	12,549.98	7.82	7,725.17
市政资产	2,739,903.77	-	-	2,739,903.77
国有授权房产	74,096.06	-	-	74,096.06
其他	3,210.89	2,158.79	2.86	1,049.24
合计	4,151,165.06	321,298.11	417.71	3,829,449.24

注：不含固定资产清理

表：发行人 2024 年 9 月末固定资产明细表

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物	1,065,741.06	134,228.26	266.86	931,245.95
机器设备	505,556.13	186,320.25	2.27	319,233.61
运输工具	53,123.61	36,223.09	137.28	16,763.24
电子及办公设备	17,403.29	13,038.29	2.10	4,362.90
市政资产	2,739,903.77	-	-	2,739,903.77
国有授权房产	72,250.81	-	-	72,250.81

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
其他	7,212.13	4,730.62	9.20	2,472.31
合计	4,461,190.80	374,540.51	417.71	4,086,232.59

注：不含固定资产清理

截至 2024 年 9 月末，发行人持有的公益性资产由市政资产与国有授权房产构成，合计金额为 3,518,536.32 万元，具体明细如下：

表：截至 2024 年 9 月末发行人市政资产及国有授权房产明细表

单位：万元

项目名称	金额
川沙路（上川路-八灶港）	25,510.00
五洲大道（浦东北路-外环线）	179,650.00
金海路（杨高路-川南奉公路）	20,356.00
龙东大道（申江路-远东大道）	53,632.00
上南路改建	99,000.00
内环线改造	101,000.00
锦绣路（罗山路-芳甸路）	8,811.44
川南奉公路（东靖路-胜利路）	56,518.25
东靖路（川南奉~A30 跨线桥西侧）	1,717.62
张东路（祖冲之路~张衡路）	2,549.09
张衡路（哥白尼路~张东路）	3,188.81
航城路（凌空路~东侧已建段）	143.01
祖冲之路（张江路~申江路）	10,610.55
孙桥雨水泵站	172.76
顾唐路（金海路~红星路）	3,982.07
金科路（高科中路~中科路）	11,321.62
张东路（龙东大道~规划翠柏路）	3,188.71
金科路（中科路~华夏中路）	2,186.93
洲海路（浦东北路~杨高北路）	18,019.24
芳甸路人行天桥	273.43
江东支路（浦东北路~张杨北路）	3,223.38
外高桥微电子产业基地雨水泵站	377.07
鹏海雨水泵站	1.23
北蔡集镇雨水泵站	13.53
航津路（富特北路~外环线）	9,356.80
航津路（华东路~随塘路）	952.58
川南奉污水支线工程	7,471.55
凌空路（远航路~原区界）	3,770.97
高科东路（A30 跨线桥~沙甲河东）	7,747.63
科苑路（中科路~华夏中路）	1,719.40
中科路（科苑路~哥白尼路）	4,166.85

项目名称	金额
华夏中路污水泵站及管道工程	1,511.35
上南路污水泵站	579.08
广兰路（锦绣东路~金槐路）	294.23
东方体育中心临时污水泵站	548.75
张东路（锦绣东路~翠柏路）	1,511.04
罗山路（龙东大道-S20）快速化改建工程	71,810.00
高科西路（沪南路-罗山路）	36,700.00
东西通道浦东段	300,000.00
上南路（A20~区界）道路	24,471.00
川周公路（华东路-河滨路）改建工程	10,360.00
东靖路（申江路-华东路）道路	20,160.00
东靖路（华东路-川南奉公路）道路	12,338.89
芦恒路（区界~林海公路）道路改建工程	46,527.11
秀浦路（S3-申江路改建工程）	10,559.00
迪士尼主题乐园西入口大道新建工程	1,693.00
迪士尼乐园西入口公共交通枢纽（PTH）新建	5,434.00
S2 公路（S1-S32）新建辅道	29,202.00
申江路（中环线-S2）高架专用道工程	58,132.00
远东大道	146,537.09
南干线	224,621.12
川南奉公路（远航路—施新路）	4,437.28
川南奉公路（迎宾大道—胜利路）	27,658.00
川南奉公路（胜利路—东靖路）改建	16,726.00
川南奉公路（远航路—闻居路）改建	3,397.00
华东路（五洲大道—上川路）（华夏东路—A1 公路）	57,971.00
华东路（华夏东路—A1 公路）	25,800.00
华东路（龙东大道—滨州路）	8,316.75
华东路（滨州路—华夏东路）	16,546.00
华东路（秦家港路—上川路）	8,003.60
滨洲路（唐陆路—华东路）	17,745.00
华夏东路（妙境路—川沙路）改建	1,011.17
南六公路（浦东段）	1,737.00
晨阳路（凌空路—川南奉公路）	7,421.85
浦兴路（港城路—规划外环线）	784.00
浦东北路（五莲路—五洲大道）	19,719.00
江东路（港城路—外环线浦东北路立交）	4,412.00
申江路（巨峰路—五洲大道）（不含前期费用）	9,439.42
申江路（巨峰路—五洲大道）前期费用	7,213.07
云间路（金沪路—申江路）	3,784.00
云间路（罗山路—金桥路）	25,000.00

项目名称	金额
航津路（杨高北路—富特北路东侧卡口）拓宽改建	1,760.00
航津路（富特北路—外环线）改建	7,908.00
航津路（外环线—华东路）	1,373.00
航津路三期	800.00
东陆路（浦兴路—杨高北路）	11,895.78
东陆路（浦兴路—莱阳路）辟建	724.18
东陆路（浦东北路—莱阳路）	815.52
东陆路（金海路—川桥路）改扩建	4,364.00
洲海路（外环线—新园路）	1,022.00
洲海路（华东路—外高桥船厂）	2,068.50
洲海路（外环线—保税区）	12,226.38
洲海路（环东路—华东路）大修	920.38
洲海路（浦东北路—杨高北路）	6,553.00
阳光路（华夏东路—三灶港）改扩建	1,094.53
川沙路（龙东大道—金海路）改建	18,661.66
远航路（凌空路—川南奉公路）	3,100.00
张江路（高科路—龙东大道）改建	5,333.00
高科路（罗山路—金张路）	12,226.61
高科路（张江路—外环线）前期费用	9,822.48
杨高路（金海路—环东一大道）改造	23,980.00
杨高路（成山路—外高桥 5 号门）改造	11,055.83
杨高路—浦建路立交	7,956.88
金杨路延伸段（金桥路—平度路）	2,711.00
平度路（长岛路—胶东路）	1,548.25
浦川路（顾唐路—川沙路）	4,950.00
东明路（东方路—博文路）	1,779.00
张杨路（东方路—五莲路）改造	3,975.76
杨高路（环南一大道—龙阳路立交）改造工程	12,298.00
“井字形”通道浦东配套道路改造工程	2,030.00
公交港湾站改建工程	525.11
高清路（长清路—上南路）	4,042.05
东方路（浦东南路—龙阳路）改建	4,000.00
东方路—张扬路下立交	21,244.75
成山路（长青路—杨高南路）拓建	5,702.00
长清路（成山路—杨思路）扩建	6,411.00
云台路（雪野路—浦东南路）改扩建	293.00
塘桥路（浦明路—浦东南路）、浦建路（浦东南路—环龙路）改扩建	4,079.00
高科西路—云莲路人行天桥	600.00
外高桥港区五期港外市政配套道路	20,518.00

项目名称	金额
外高桥港区五期港外市政配套道路二期	24,901.00
顾唐路（金海路—红星路）	3,993.00
科苑路（张衡路—李四光路）	3,900.00
科苑路（张衡路—高科路）	3,358.39
张衡路（科苑路—哥白尼路）	4,327.69
高科东路（A30 跨线桥—沙甲河东）	4,093.00
唐龙路（顾唐路—华东路）	2,360.00
林克司纬一路（沙甲河东—人民塘路）	1,203.82
永泰路（三鲁路—上南路）	2,970.00
博山路（苗圃路—崮山路）	1,528.00
北洋泾路（博山路—浦东大道）辟建	2,189.00
龙东大道拓宽改建、远东大道（龙东大道—浦东新区界河）	84,800.00
沪南公路等 30 项道路建设前期费及部分工程费	50,126.18
金科路（龙东大道—张家浜）	5,754.00
金科路（郭守敬路—高科路）	2,088.00
张东路（龙东大道—祖冲之路）	4,322.05
杨高路延长线（杨高支路—外环线）	24,500.00
春晖路（浦兴路口）辟建	820.88
巨峰路（申江路—上川路）	27,573.00
三鲁路（环南—大道—区界）改建	8,882.93
南码头路（东方路—博文路）	2,623.46
博文路（锦绣路—沪南路）	7,848.34
港华路（物流园区—浦兴路）扩建	1,106.78
灵山路（源深路—桃林路）辟建	923.41
白杨路（龙阳路—车站北路）辟建	465.38
浦星公路（外环线—区界）改建	2,011.21
新德路（曹家沟—华夏三路）	2,079.39
浦明路（张扬路—浦电路）辟建	1,744.31
张杨路（东方路—五莲路）改造	3,975.76
上川路拓宽	10,598.00
上川路新改建	11,388.00
华夏西路（一期）	878.00
华洲路和共和路修筑工程	11,660.00
卢浦大桥浦东接线道路改造	3,129.44
张家浜东段（金桥路—随塘河）河道护栏建设工程	162.30
川沙 3 号泵站改造项目	353.70
川沙 1 号污水泵站改造工程	274.35
外高桥泵闸综合改造工程	1,183.94
江镇工业区污水干管及泵站工程	1,377.42
张家浜(顾唐路-华东路)河道拓宽工程	1,004.74

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

项目名称	金额
白莲泾（套闸—严桥中心河、干部学院段）河道整治	2,164.05
马家浜（杨高路—川桥路）河道整治	1,000.73
马家浜（西沟水闸—浦兴路桥）综合整治	1,026.36
马家浜（川杨河至奚家浜）综合整治	1,044.66
三林北港（西新港—上南路）综合整治	988.27
杨思雨水泵站	3,979.00
杨思东块雨水泵站	3,554.00
居家桥雨水泵站改造	531.19
上南路污水泵站	942.00
外高桥 3 号污水泵站改造	466.09
川沙 4 号、5 号污水泵站及管道改造	2,758.77
九段沙简易码头	1,092.00
浦东运河南段（川杨河—石家宅）航道扩能疏浚	1,321.30
中环线东段	217,302.00
水利资产	51,156.64
A30 配套道路（高科西路、浦川路、金海路、机场大道）	13,103.30
高清路（长清路~上南路）	3,756.55
三林路（长清路~上南路）	5,077.55
成山路（博华路~沪南路）	19,135.13
闻居路（凌空路~A30 跨线桥西侧）	529.53
唐龙路（顾唐路~华东路）	1,280.39
文广中心	36,200.00
滨江森林公园二期	55,000.00
环城绿带开天窗补绿	139,300.00
浦东新区环城绿带开天窗补绿工程	210,000.00
浦东新区 2005 年生态专项工程	122,400.00
市政资产合计	3,446,285.51
国有授权房产	72,250.81
合计	3,518,536.32

（6）在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 479,950.88 万元、545,909.44 万元、638,745.83 万元和 865,461.52 万元，占当期总资产比例分别为 2.59%、2.62%、2.89%和 4.03%。发行人在建工程主要包括在建环保项目、生态项目等。2022 年末，发行人在建工程较 2021 年末增加 65,958.56 万元，增幅为 13.74%，主要系浦东新区海滨资源再利用中心项目投入增加。2023 年末，发行人在建工程较 2022 年末增加 92,836.39 万元，增幅为 17.01%，主要系新增浦东新区金桥开发区地块项目投入。2024 年 9 月末发行人在建工程较 2023 年末增加 226,715.69 万元，增

幅为 35.49%，主要系原在建项目的投入增加以及新增金桥地铁上盖项目所致。

表：截至 2024 年 9 月末发行人重要在建工程项目情况表

单位：万元、%

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	累计投入占预算比例	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
浦东新区环城绿带开天窗补绿工程	210,000.00	210,000.00			210,000.00	100.00			自有资金
浦东新区2005年生态专项工程	122,400.00	122,400.00			122,400.00	100.00			资产转入
浦东新区周浦镇西社区PDP0-1001单元南块05-01地块项目	153,220.69		95,825.33		95,825.33	62.54	7,007.63	1,737.99	集团借款
金桥地铁上盖J9A-05地块公寓式酒店及商业项目			86,557.82		86,557.82		34.36	34.36	集团借款
西区绿地项目		67,620.08	-6.92		67,613.16		20,671.67		自有资金
国际医学园区PDP0-1501单元44A-06地块项目	202,543.54		74,916.72		74,916.72	36.99	6,478.97	1,410.57	集团借款
浦东新区康桥工业区东区PDP0-1402单元E09C-03地块租赁住房项目	83,935.14		50,125.60		50,125.60	59.72	4,088.90	846.55	集团借款
金桥地铁上盖J9A-02地块酒店及商业项目			43,456.68		43,456.68		40.76	40.76	集团借款
国际医学园区PDP0-1501单元19-07地块项目	135,500.24		42,118.95		42,118.95	31.08	4,277.95	876.87	集团借款
金桥地铁上盖J9A-06地块公寓式酒店及商业项目			31,690.40		31,690.40		27.02	27.02	集团借款
浦东新区惠南镇东城区中单元A4-3地块项目	110,621.65		22,516.62		22,516.62	20.35	1,779.81	472.71	集团借款
黎明数据中心项目	64,898.74		3,746.26		3,746.26				银团借款
智慧停车项目试点	8,900.00	590.04	1,921.81		2,537.12	28.51			自筹
光伏项目	7,960.00	69.97	2,322.55	1,450.88	941.65	11.83			自有资金
合计	1,099,980.00	400,680.09	455,191.82	1,450.88	854,446.31	451.02	44,407.07	5,446.83	-

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	515,000.00	3.94	549,003.03	4.04	221,004.33	1.77	201,000.00	1.94
吸收存款及同业存放	781,087.98	5.98	946,287.06	6.96	812,159.85	6.50	607,148.77	5.86
应付票据及应付账款	2,647,098.26	20.26	2,729,040.22	20.07	2,203,302.04	17.62	1,705,170.09	16.45
预收款项	9,991.29	0.08	10,925.60	0.08	6,905.01	0.06	5,641.58	0.05
合同负债	3,014,066.32	23.07	2,536,510.40	18.65	2,371,307.17	18.97	1,642,781.10	15.84
应付职工薪酬	40,838.56	0.31	58,107.75	0.43	59,887.66	0.48	46,434.39	0.45
应交税费	57,263.10	0.44	72,287.56	0.53	121,065.54	0.97	82,402.34	0.79
其他应付款	1,005,051.84	7.69	948,041.99	6.97	870,343.33	6.96	919,435.22	8.87
一年内到期的非流动负债	154,002.43	1.18	205,159.64	1.51	286,342.39	2.29	397,506.78	3.83
其他流动负债	942,952.55	7.22	915,761.93	6.73	985,767.16	7.88	751,738.40	7.25
流动负债合计	9,167,352.33	70.18	8,971,125.17	65.98	7,938,084.49	63.49	6,359,258.67	61.34
长期借款	440,643.38	3.37	1,051,486.37	7.73	1,172,954.11	9.38	1,392,753.01	13.43
应付债券	2,629,057.78	20.13	2,717,380.85	19.99	2,466,580.91	19.73	1,895,452.90	18.28
租赁负债	4,627.81	0.04	4,914.63	0.04	5,426.26	0.04	3,721.48	0.04
长期应付款	296,031.29	2.27	327,181.29	2.41	488,894.76	3.91	451,839.82	4.36
长期应付职工薪酬	157.40	0.00	161.19	0.00	165.94	0.00	173.24	0.00
预计负债	111,550.22	0.85	154,709.50	1.14	244,647.86	1.96	118,795.85	1.15
递延收益	95,593.78	0.73	97,225.61	0.72	40,570.64	0.32	40,285.75	0.39
递延所得税负债	72,422.41	0.55	75,136.77	0.55	68,313.49	0.55	69,667.35	0.67
其他非流动负债	245,541.62	1.88	197,753.52	1.45	77,781.22	0.62	35,959.20	0.35
非流动负债合计	3,895,625.68	29.82	4,625,949.74	34.02	4,565,335.20	36.51	4,008,648.60	38.66
负债合计	13,062,978.02	100.00	13,597,074.91	100.00	12,503,419.69	100.00	10,367,907.27	100.00

报告期各期末，发行人负债合计分别为 10,367,907.27 万元、12,503,419.69 万元、13,597,074.91 万元和 13,062,978.02 万元，随着发行人业务规模的不断扩大，负债总额呈递增趋势。

负债结构方面，发行人总负债中以流动负债为主，报告期内占比约为 60%，主要由应付账款、合同负债、其他应付款和其他流动负债组成；发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券组成。

1、流动负债

（1）短期借款

报告期各期末，公司短期借款分别为 201,000.00 万元、221,004.33 万元、549,003.03 万元和 515,000.00 万元，占各期末总负债之比分别为 1.94%、1.77%、4.04%和 3.94%。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末增加 20,004.33 万元，增幅为 9.95%，主要系新增银行借款所致。2023 年末较上年末增加 327,998.70 万

元，增幅为 148.41%，主要系新增银行借款所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 34,003.03 万元，降幅为 6.19%，主要系归还银行借款所致。发行人报告期内短期借款分类情况如下：

表：报告期各期末公司短期借款分类情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
信用借款	515,000.00	549,003.03	221,004.33	201,000.00
合计	515,000.00	549,003.03	221,004.33	201,000.00

（2）应付账款

报告期各期末，应付账款分别为 1,694,089.91 万元、2,194,598.94 万元、2,725,872.85 万元和 2,643,390.59 万元。2022 年末发行人应付账款较 2021 年末增加 500,509.03 万元，增幅为 29.54%，主要系工程施工量增加，导致应付供应商款增加所致；2023 年末较 2022 年末增加 531,273.91 万元，增幅为 24.21%，主要系工程施工量增加，导致应付供应商款增加所致；2024 年 9 月末较 2023 年末减少 82,482.26 万元，降幅为 3.03%。

表：报告期各期末公司应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
1 年以内（含 1 年）	1,736,432.12	1,737,831.75	1,428,418.24	1,122,524.72
1-2 年（含 2 年）	553,635.91	447,130.23	409,246.46	248,057.59
2-3 年（含 3 年）	142,082.71	252,153.69	139,373.09	225,262.83
3 年以上	211,239.85	288,757.18	217,561.16	98,244.78
合计	2,643,390.59	2,725,872.85	2,194,598.94	1,694,089.91

表：发行人截至 2023 年末应付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占应付账款总额比重
1	A 公司	否	301,301.10	购地款	11.05
2	B 公司	否	44,370.87	工程款	1.63
3	C 公司	否	34,066.32	工程款	1.25
4	D 公司	否	19,475.04	工程款	0.71
5	E 公司	否	17,410.93	工程款	0.64
	合计		416,624.26		15.28

表：发行人截至 2024 年 9 月末应付账款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占应付账款总额比重
1	A 公司	否	43,138.98	工程款	1.63
2	B 公司	否	33,990.33	工程款	1.29
3	C 公司	否	27,180.78	工程款	1.03
4	D 公司	否	24,457.55	工程款	0.93
5	E 公司	否	16,463.62	工程款	0.62
	合计	-	145,231.26		5.50

(3) 预收款项

报告期各期末，公司预收款项分别为 5,641.58 万元、6,905.01 万元、10,925.60 万元和 9,991.29 万元，占各期末总负债之比分别为 0.05%、0.06%、0.08% 和 0.08%，主要系项目未结算而产生。2022 年末较 2021 年末增加 1,263.43 万元，增幅为 22.40%。2023 年末较 2022 年末增加 4,020.59 万元，增幅为 58.23%，主要系预收租金增加所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 934.31 万元，降幅为 8.55%。

发行人 2023 年末及 2024 年 9 月末预收账款账龄情况及前五名情况如下表所示：

表：发行人 2023 年末及 2024 年 9 月末预收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2024年9月末	2023年末
1年以内（含1年）	7,810.18	9,239.33
1年以上	2,181.11	1,686.28
合计	9,991.29	10,925.60

表：发行人 2023 年末预收账款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占预收账款总额比重
1	鸿基公寓前开发商遗留尾款	否	680.17	预收租金、工程款	6.23
2	上海市成才教育进修学院	否	295.06	预收租金	2.70
3	上海浦东轨道交通投资有限公司	否	259.02	预收租金	2.37
4	华夏源细胞工程集团股份有限公司	否	244.54	预收租金	2.24
5	上海锦斯生物技术有限公司	否	136.07	预收租金	1.25
	合计	-	1,614.86	-	14.78

表：发行人 2024 年 9 月末预收账款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占预收账款总额比重
1	上海浦商百货有限公司	否	445.00	预收租金	4.45
2	532 项目	否	387.90	预收租金	3.88
3	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	是	349.66	预收租金	3.50
4	唐城公寓	否	348.77	预收租金	3.49
5	中交隧道工程局有限公司	否	267.21	预收租金	2.67
	合计	-	1,798.54	-	17.99

（4）合同负债

报告期各期末，公司合同负债分别为 1,642,781.10 万元、2,371,307.17 万元、2,536,510.40 万元和 3,014,066.32 万元，占各期末总负债之比分别为 15.84%、18.97%、18.65%和 23.07%。发行人合同负债科目主要核算保障房、房地产开发项目预收款。2022 年末，发行人合同负债较 2021 年末增加 728,526.07 万元，增幅 44.35%，主要系房地产项目和工程养护项目的增加所致。2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末增加 165,203.23 万元，增幅 6.97%。2024 年 9 月末，发行人合同负债较 2023 年末增加 477,555.92 万元，增幅为 18.83%。

表：发行人 2023 年末及 2024 年 9 月末合同负债分类情况

单位：万元，%

项目	2024 年 9 月末		2023 年末	
	期末余额	占比	期末余额	占比
房地产项目	2,899,509.55	96.20	2,378,719.86	93.78
工程项目	93,138.44	3.09	99,716.11	3.93
工程养护项目	3,633.32	0.12	47,797.56	1.88
征收业务	14,171.04	0.47	9,798.70	0.39
高尔夫球项目	121.47	0.00	118.88	0.00
沥青砼及相关产品销售	388.47	0.01	229.63	0.01
标准项目	-	-	82.64	0.00
养老项目	-	-	44.71	0.00
检测项目	3.40	0.00	1.54	0.00
广告项目	63.05	0.00	0.53	0.00
保理利息	0.62	0.00	0.23	0.00
勘察设计	3,036.96	0.10	-	-
合计	3,014,066.32	100.00	2,536,510.40	100.00

（5）其他应付款（合计）

报告期各期末，公司其他应付款（合计）分别为 919,435.22 万元、870,343.33 万元、948,041.99 万元和 1,005,051.84 万元，占各期末总负债之比分别为 8.87%、6.96%、6.97%和 7.69%，呈波动趋势。其中报告期各期末，公司应付利息分别为

52,360.20 万元、39,923.33 万元、49,850.50 万元和 37,549.18 万元；应付股利分别为 1,575.57 万元、1,575.57 万元、3,937.59 万元和 1,575.57 万元；其他应付款分别为 919,435.22 万元、870,343.33 万元、894,253.90 万元和 965,927.10 万元。2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末减少 49,091.89 万元，降幅为 5.34%。2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 23,910.57 万元，增幅为 2.75%。2024 年 9 月末发行人其他应付款较 2023 年末增加 17,885.11 万元，增幅为 1.89%。2023 年末及 2024 年 9 月末其他应付款按款项性质分类及前五大对手方情况如下：

表：发行人 2023 年末及 2024 年 9 月末其他应付款按款项性质分类情况¹

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
关联方往来	387,132.28	203,276.05
政府性暂收及往来款	279,425.12	326,092.64
非政府性暂收及往来款	138,845.91	196,185.98
动迁款	60,442.17	66,417.54
收到押金、保证金	23,672.08	43,729.30
改制基金	23,634.65	18,080.23
费用计提	2,235.46	10,270.46
代扣代缴款项	30,079.47	11,915.14
安全防护设施设备费	3,262.87	-
其他	17,197.09	18,286.55
合计	965,927.10	894,253.90

表：发行人 2023 年其他应付款前五名情况

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占其他应付账款总额比重
1	上海市浦东新区财政局	否	52,000.00	暂收及往来款	5.81
2	上海唐镇投资发展（集团）有限公司	是	51,000.00	往来款	5.70
3	上海申通地铁资产经营管理有限公司	是	46,678.25	往来款	5.22
4	11号线财政款	否	29,796.13	暂收及往来款	3.33
5	上海申迪（集团）有限公司	是	21,000.00	往来款	2.35
	合计		200,474.38		22.42

表：发行人 2024 年 9 月末其他应付款前五名情况

¹ 此处其他应付款不含应付利息及应付股利。

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占其他应付款总额比重
1	北蔡镇政府	否	83,538.05	暂收及往来款	8.65
2	上海唐镇投资发展（集团）有限公司	是	53,828.05	往来款	5.57
3	上海浦东新区财政局	否	52,000.00	暂收及往来款	5.38
4	上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	否	37,489.64	暂收及往来款	3.88
5	上海南汇城乡建设开发投资有限公司	是	34,341.02	往来款	3.56
合计			261,196.76		27.04

(6) 一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 397,506.78 万元、286,342.39 万元、205,159.64 万元和 154,002.43 万元，占各期末总负债之比分别为 3.83%、2.29%、1.51% 和 1.18%，整体呈现下降趋势。2022 年末，发行人一年内到期流动负债较 2021 年减少 111,164.39 万元，降幅为 27.97%，主要系一年内到期的长期借款减少。2023 年末，发行人一年内到期流动负债较 2022 年减少 81,182.75 万元，降幅为 28.35%，主要系一年内到期的长期借款减少。2024 年 9 月末，发行人一年内到期流动负债较 2023 年末减少 2,445.36 万元，降幅为 1.19%。

表：发行人 2023 年末一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
1 年内到期的应付债券	198,613.67	96.81
1 年内到期的应付利息	3,840.05	1.87
1 年内到期的租赁负债	1,429.27	0.70
1 年内到期的长期借款	1,110.72	0.54
1 年内到期的长期应付款	164.58	0.08
1 年内到期的递延收益	1.34	0.00
合计	205,159.64	100.00

表：发行人 2024 年 9 月末一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
1 年内到期的应付债券	148,613.67	96.50
1 年内到期的租赁负债	597.83	0.39
1 年内到期的递延收益	25.64	0.02
1 年内到期的应付利息	4,765.30	3.09
合计	154,002.43	100.00

(7) 其他流动负债

报告期各期末，公司其他流动负债分别为 751,738.40 万元、985,767.16 万元、

915,761.93 万元和 942,952.55 万元。2022 年末其他流动负债较 2021 年末增加 234,028.76 万元，增长了 31.13%，主要系发行人新增发行超短期融资券所致；2023 年末其他流动负债较 2022 年末减少 70,005.23 万元，降低了 7.10%。2024 年 9 月末其他流动负债较 2023 年末增加 27,190.62 万元，增加了 2.97%。

表：发行人 2023 年末其他流动负债分类情况

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
短期应付债券	800,000.00	87.36
待转销项税额	115,760.28	12.64
存入保证金	1.66	0.00
合计	915,761.93	100.00

表：发行人 2024 年 9 月末其他流动负债分类情况

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
短期应付债券	800,000.00	84.84
待转销项税额	142,896.61	15.15
存入保证金	55.94	0.01
合计	942,952.55	100.00

2、非流动负债

报告期各期末，发行人非流动负债余额分别为 4,008,648.60 万元、4,565,335.20 万元、4,625,949.74 万元和 3,895,625.68 万元，在总负债中的占比分别为 38.66%、36.51%、34.02%和 29.82%。公司非流动负债主要是长期借款、应付债券和长期应付款。

（1）长期借款

报告期各期末，公司长期借款分别为 1,392,753.01 万元、1,172,954.11 万元、1,051,486.37 万元和 440,643.38 万元，占各期末总负债之比分别为 13.43%、9.38%、7.73%和 3.37%，呈现下降态势，公司长期借款主要由信用借款、保证借款和抵押借款组成。2022 年末较 2021 年末减少 219,798.90 万元，降幅为 15.78%；2023 年末较 2022 年末减少 121,467.74 万元，降幅为 10.36%，主要系部分长期借款即将到期，划分至一年内到期的非流动负债。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 610,842.99 万元，降幅为 58.09%，主要系子公司偿还部分抵押借款和保证借款所致。

表：报告期各期末公司长期借款分类情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
抵押借款	84,795.50	413,580.60	341,405.08	393,477.36
保证借款	240,034.85	533,892.75	778,499.04	787,082.95
信用借款	115,813.02	104,013.02	53,050.00	204,951.30
长期借款应付利息	-	-	-	7,241.39
合计	440,643.38	1,051,486.37	1,172,954.11	1,392,753.01

（2）应付债券

报告期各期末，公司应付债券分别为 1,895,452.90 万元、2,466,580.91 万元、2,717,380.85 万元和 2,629,057.78 万元，占各期末总负债之比分别为 18.28%、19.73%、19.98%和 20.13%，整体呈上升态势。由于发行人主营业务包括基础设施建设业务、房地产开发业务等，资金投入大、项目建设时间长、资金回收周期较长，因此发行人对长期资金的需求量较大。近年来，浦发集团通过发行中期票据、公司债券、设立资产专项管理计划等多种直接融资方式筹集资金，降低综合融资成本。2022 年末应付债券较 2021 年末增加 571,128.01 万元，增幅为 30.13%，主要系发行人 2022 年新增发行 40 亿元公司债券（22 浦集 01、22 浦集 05）、40 亿元企业债券（22 浦发集 03、22 浦发集 04）以及子公司浦东建设发行 10 亿元公司债（GC 浦建 01）所致。2023 年末较 2022 年末增加 250,799.94 万元，增幅为 10.17%，主要系新增 53 亿元公司债券（23 浦集 01、23 浦房 01、23 浦房 02）所致。2024 年 9 月末较 2023 年末减少 88,323.07 万元，降幅为 3.25%。

（3）长期应付款（合计）

报告期各期末，公司长期应付款（合计）分别为 451,839.82 万元、488,894.76 万元、327,181.29 万元和 296,031.29 万元，呈现下降趋势，占各期末总负债之比分别为 4.36%、3.91%、2.41%和 2.27%。公司长期应付款（合计）由长期应付款、专项应付款构成，主要为长期应付款。

2022 年末，发行人长期应付款较 2021 年末上升 37,054.94 万元，增幅为 8.20%。2023 年末较 2022 年末减少 231,403.84 万元，降幅为 47.33%，主要系项目结算所致。2024 年 9 月末发行人长期应付款较 2023 年末减少 30,992.60 万元，降幅为 9.47%。

表：截至 2023 年末及 2024 年 9 月末长期应付款情况

单位：万元

项目	2024 年 9 月末	2023 年末
长期应付款	223,136.40	257,490.92
专项应付款	72,894.89	69,690.37
合计	296,031.29	327,181.29

表：截至 2023 年末及 2024 年 9 月末长期应付款中长期应付款余额前五名情况

单位：万元

序号	名称	2024 年 9 月末金额	2023 年末金额
1	财政项目	3,350.00	3,350.00
2	代建和区域开发项目	94,555.47	123,628.43
3	建设移交项目投资	119,424.90	125,861.84
4	欧元贷款	4,420.03	4,650.65
5	其他	1,385.99	-
	合计	223,136.40	257,490.92

表：截至 2023 年末及 2024 年 9 月末长期应付款中专项应付款余额前五名情况

单位：万元

序号	名称	2024 年 9 月末金额	2023 年末金额
1	代管基金	35,590.64	35,508.75
2	拆迁补偿款	14,669.88	12,903.69
3	公房净售房款	2,611.39	2,401.35
4	中环线红线前期	14,012.92	14,012.92
5	黎明中心项目	4,428.57	4,428.57
	合计	71,313.40	69,255.27

3、有息债务情况

(1) 报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 4,491,834.22 万元、4,947,459.18 万元、5,322,245.29 万元和 4,543,123.62 万元，占同期末总负债的比例分别为 43.32%、39.14%、39.15%和 34.78%。截至 2024 年 9 月末，发行人银行借款余额为 961,032.14 万元，占有息负债余额的比例为 21.15%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 2,161,032.14 万元，占有息负债余额的比例为 47.57%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

表：发行人有息负债情况

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	520,388.76	35.42	961,032.14	21.15	1,601,600.12	30.09	1,476,231.81	29.84	1,991,259.78	44.33
其中担保贷款	-	-	324,830.35	7.15	948,584.07	17.82	1,119,904.12	22.64	1,180,560.31	26.28
其中：政策性银行	-	-	39,748.95	0.87	214,620.23	4.03	291,094.56	5.88	492,537.08	10.97
国有六大行	191,000.00	13.00	246,333.41	5.42	486,615.78	9.14	241,054.30	4.87	552,145.70	12.29
股份制银行	80,000.00	5.45	396,098.92	8.72	602,534.90	11.32	773,192.95	15.63	905,615.18	20.16
地方城商行	-	-	30,000.00	0.66	47,829.21	0.90	-	-	34,961.82	0.78
地方农商行	244,000.00	16.61	244,000.00	5.37	250,000.00	4.70	170,890.00	3.45	6,000.00	0.13
其他银行	5,388.76	0.37	4,850.85	0.11	-	-	-	-	-	-
债券融资	948,613.67	64.58	3,577,671.45	78.75	3,715,994.52	69.82	3,466,399.58	70.06	2,495,452.92	55.56
其中：公司债券	148,613.67	10.12	2,377,671.45	52.34	2,315,994.52	43.52	2,016,399.58	40.76	1,595,452.92	35.52
企业债券	-	-	400,000.00	8.80	600,000.00	11.27	600,000.00	12.13	200,000.00	4.45
债务融资工具	800,000.00	54.46	800,000.00	17.61	800,000.00	15.03	850,000.00	17.18	700,000.00	15.58
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	4,420.03	0.10	4,650.65	0.09	4,827.79	0.10	5,121.52	0.11
其中：关联方借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
欧元贷款	-	-	4,420.03	0.10	4,650.65	0.09	4,827.79	0.10	5,121.52	0.11

项目	一年以内（含 1 年）		2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比								
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	1,469,002.43	100.00	4,543,123.62	100.00	5,322,245.29	100.00	4,947,459.18	100.00	4,491,834.22	100.00

（2）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摘要第五节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

表：现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量				
经营活动现金流入小计	3,032,868.95	4,937,547.94	5,452,240.58	3,475,791.45
经营活动现金流出小计	3,599,701.95	5,007,313.23	4,815,490.90	3,301,436.25
经营活动产生的现金流量净额	-566,832.99	-69,765.28	636,749.68	174,355.20
二、投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	3,881,244.89	9,569,384.54	6,339,526.83	3,120,568.39
投资活动现金流出小计	2,561,149.43	10,203,935.16	6,621,177.07	4,303,170.71
投资活动产生的现金流量净额	1,320,095.46	-634,550.62	-281,650.23	-1,182,602.32
三、筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	2,320,055.57	3,259,793.09	3,681,818.34	3,431,293.85
筹资活动现金流出小计	3,062,281.66	3,056,623.87	3,392,859.22	2,593,809.44
筹资活动产生的现金流量净额	-742,226.09	203,169.23	288,959.12	837,484.41
四、现金及现金等价物净增加额	11,036.38	-501,146.67	644,058.57	-170,762.71
期末现金及现金等价物余额	1,571,636.86	1,595,815.90	2,096,962.57	1,452,904.01

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 174,355.20 万元、636,749.68 万元、-69,765.28 万元和-566,832.99 万元，呈现出较大的波动。公司业务、经营规模逐年扩张，公司部分基础设施项目、房地产项目的现金流入存在一定的周期性，因此公司可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出，从而引起经营活动所产生的现金流量为负或在短时期内出现较大波动。2022 年度较 2021 年度增加 462,394.48 万元，增幅为 265.20%，主要系 2022 年度特有划拨防疫资金及代建项目资金的收支。2023 年度较 2022 年度减少 706,514.96 万元，降幅为 110.96%，主要原因系房产项目回款减少以及项目投入增加所致。2024 年 1-9 月较上年同期减少 61,538.02 万元，主要系项目投入增加所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流量净额分别为-1,182,602.32 万元、-281,650.23 万元、-634,550.62 万元和 1,320,095.46 万元。投资活动的现金流主要反映了浦发集团及合并范围内企业各项股权投资、证券投资、市政项目投资的现金流量。2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-281,650.23 万元，较 2021 年度净流出大幅减少，主要系发行人当期收回投资收到现金大幅增加。2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-634,550.62 万元，较 2022 年度净流出进一步增大，主要系发行人当期投资支付的现金大幅增加所致。2024 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额大额转正，主要系发行人当期投资支付的现金较上年大幅减少所致。

报告期内，发行人投资支付的现金分别为 3,896,421.99 万元、6,383,817.31 万元、10,002,138.02 万元和 2,493,349.13 万元，逐年递增。发行人投资支出主要系公司交易性金融资产（结构性存款，以及收益相对稳定的货币市场基金、固收类基金和资管计划等理财产品）投资。2022 年，发行人投资支付的现金较 2021 年增加 2,487,395.32 万元，增幅为 63.84%；2023 年，发行人投资支付的现金较 2022 年增加 3,618,320.71 万元，增幅为 56.68%，主要系理财款项增加所致。

2023 年度，发行人投资支付的现金明细情况如下：

表：2023 年度发行人投资支付的现金明细情况

单位：万元、%

对应资产负债表科目	项目	金额	占比
交易性金融资产	资管计划	-	-
	同业存单	1,497,998.82	14.98
	货币基金	650,142.92	6.50
	结构性存款	7,467,000.00	74.65
	非货币基金	207,995.78	2.08
	债券	82,000.00	0.82
	股票	2.67	0.00
其他债权投资	信托基金发展	9,997.33	0.10
其他流动资产	国债逆回购	50,000.50	0.50
其他非流动金融资产	权益工具投资	37,000.00	0.37
合计		10,002,138.02	100.00

发行人 2023 年度交易性金融资产投资占当年度投资支付的现金比例为 99.03%。其中，结构性存款主要为大型商业银行的结构性存款；货币基金和非货币基金主要为公募基金公司管理的货币基金和债券基金。2023 年度，发行人投资的主要基金明细情况如下：

表：2023 年度发行人投资的主要基金明细情况

单位：万元

项目	受托人/产品名称	金额
货币基金	泰信天天收益 B	10,001.88
	东方金账簿货币 B	16,015.73
	国泰瞬利 D 货币	70,861.61
	上银慧财宝货币 B	95,360.65
	易方达现金增利货币 B	508.56
	上银慧财宝货币 B 基金	8,170.67
	上银慧增利货币	4,058.98
非货币基金	中加纯债债券	13,033.25
	兴业收益增强债券 A	18,650.52
	中邮睿信增强	19,316.53
	中加丰润纯债 C	6,977.90
	平安惠利纯债	8,948.65
	交银增利增强 C	8,776.16
	南方祥元 A	2,071.00
	中银彭博政策性银行债券 1-5 年指数	19,452.20
	海富通稳固收益 A	19,956.59
	中银产业债 A	19,955.35
	南方润元纯债 AB	9,131.95
东方添益债券型	19,529.18	
合计		370,777.34

因此，发行人投资活动支出的理财产品风险较低，投资期限相对较短，预期收益较为稳定，回收灵活。发行人投资活动的现金流入和流出大部分为收回投资收到的现金和投资支付的现金，这两个科目主要为相关理财产品的投资和收回，两者变动趋势趋同。相关投资对发行人本期债券偿付能力无重大影响，未来的投资收益及本金可对本期债券偿付形成一定保障。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流量净额分别为 837,484.41 万元、288,959.12 万元、203,169.23 万元和-742,226.09 万元。浦发集团筹资方式主要包括银行借款、发行债券和吸收股东方投资等，显示了发行人较强的融资能力和良好的企业信誉。2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 548,525.29 万元，降幅为 65.50%，主要系发行人偿还债务支付现金较 2021 年增加 744,998.26 万元所致。2023 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 85,789.89 万元，降幅为 29.69%，主要系发行人取得借款收到的现金较 2022 年减少 436,613.24 万元所致。2024 年 1-9 月较上年同期减少 1,053,817.42 万元，主要系发行人主动

压降负债，偿还银行借款金额大幅增加所致。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表：发行人主要偿债能力指标

项目	2024 年 1-9 月 /9 月末	2023 年度/末	2022 年度/末	2021 年度/末
流动比率	1.19	1.35	1.48	1.39
速动比率	0.52	0.70	0.79	0.75
资产负债率	60.85%	61.61%	60.06%	55.91%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.68	1.99	1.50	1.95
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

报告期内，发行人流动比率分别为 1.39、1.48、1.35 和 1.19，速动比率分别为 0.75、0.79、0.70 和 0.52，由于发行人所处的行业特点，存货在总资产中的比重较大，速动比率近三年及一期均小于 1.00。流动比率整体保持稳定，发行人短期偿债能力较有保障。

报告期内，发行人资产负债率分别为 55.91%、60.06%、61.61% 和 60.85%，在行业中保持合理水平，资产负债结构较为稳定。

报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.95、1.50、1.99 和 1.68。整体利息保障水平较高，利息按期偿还的能力较强，财务风险相对较小。

综上所述，发行人偿债指标处于较好水平，具备较强的长期偿债能力。

（五）盈利能力分析

1、盈利指标

表：发行人主要盈利指标

单位：万元

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	1,697,298.27	2,843,284.31	2,569,275.82	2,359,772.58
营业总成本	1,651,172.91	2,799,359.90	2,424,531.90	2,283,824.12
营业利润	112,466.59	141,836.22	110,363.31	188,914.61
利润总额	113,838.33	152,707.83	113,551.21	203,213.82
净利润	95,868.74	125,508.41	86,870.48	148,038.12

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
归属于母公司所有者的净利润	70,039.82	91,675.76	88,596.38	108,557.44
净利润率	5.70%	4.41%	3.38%	6.27%
加权平均净资产收益率	1.14%	1.50%	1.05%	1.88%
平均总资产回报率	0.76%	1.22%	1.09%	1.62%

注：1、净利润率=净利润/营业总收入×100%；

2、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%；

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

发行人主营业务突出，且报告期内整体呈现上升趋势，报告期内实现营业总收入分别为 2,359,772.58 万元、2,569,275.82 万元、2,843,284.31 万元和 1,697,298.27 万元。发行人营业总成本均随着业务的变化而出现相应的变化，报告期内，发行人实现营业总成本分别为 2,283,824.12 万元、2,424,531.90 万元、2,799,359.90 万元和 1,651,172.91 万元，整体呈现增长的趋势，变动趋势与主营业务收入基本相匹配。

发行人净利润和归属于母公司所有者的净利润近年来呈波动趋势。2022 年度发行人实现净利润 86,870.48 万元和归属于母公司所有者的净利润 88,596.38 万元，分别较 2021 年同期减少 41.32%和 18.39%，主要原因系 2022 年公司城中村一级开发项目结算出现阶段性损失，确认投资损失 139,333.47 万元。从长远来看，优质项目的开工和储备将进一步加强未来公司的盈利能力，从而为本期债券本息偿付提供坚实基础。2023 年度发行人实现净利润 125,508.41 万元和归属于母公司所有者的净利润 91,675.76 万元，分别较 2022 年同期增加 44.48%和 3.48%。

发行人处于以基础设施建设、高科技环保、金融服务、商业贸易和房地产等五大领域为主的产业，盈利指标均处于合理水平。报告期内，发行人净利润率分别为 6.27%、3.38%、4.41%和 5.70%。由于发行人净资产和总资产规模较大，因此，发行人的净资产收益率和总资产收益率处于较低的水平。报告期内，发行人加权平均净资产收益率分别为 1.88%、1.05%、1.50%和 1.14%；发行人平均总资产回报率为 1.62%、1.09%、1.22%和 0.76%。整体来看，受益于业务收入的增加和盈利状况的改善，公司的盈利近几年虽有所波动，但整体仍保持基本稳定。

2、收入成本分析

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

表：发行人主营业务收入明细

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	1,354,407.44	80.88	1,852,838.10	66.13	1,674,937.10	66.18	1,414,585.42	61.01
房地产业务	18,939.53	1.13	571,234.80	20.39	551,391.41	21.79	636,118.42	27.43
环保及发电业务	153,923.06	9.19	189,647.16	6.77	169,270.68	6.69	153,381.35	6.61
其他	147,412.56	8.80	187,968.05	6.71	135,400.32	5.35	114,620.36	4.94
合计	1,674,682.59	100.00	2,801,688.10	100.00	2,530,999.51	100.00	2,318,705.55	100.00

报告期内，发行人主营业务收入分别为 2,318,705.55 万元、2,530,999.51 万元、2,801,688.10 万元和 1,674,682.59 万元，总体保持稳定，并呈逐年上升趋势。

从收入构成情况看，工程基建业务为公司最主要的业务，报告期内工程基建业务收入分别为 141.46 亿元、167.49 亿元、185.28 亿元和 135.44 亿元，占主营业务收入的比重分别为 61.01%、66.18%、66.13%和 80.88%。其次是房地产业务板块，报告期内房地产业务收入分别为 63.61 亿元、55.14 亿元、57.12 亿元和 1.89 亿元，占主营业务收入的比重分别为 27.43%、21.79%、20.39%和 1.13%，其中 2024 年 1-9 月，发行人房地产业务收入大幅减少的原因主要系本期暂无商品房项目结转。此外，发行人积极布局环保领域，主要开展垃圾焚烧发电业务，报告期内发行人环保及发电业务收入分别为 15.34 亿元、16.93 亿元、18.96 亿元和 15.39 亿元，占主营业务收入的比重分别为 6.61%、6.69%、6.77%和 9.19%。发行人主营业务收入中的其他收入主要由下属子公司的物业经营收入构成，此外，还有少部分检疫仓储、高尔夫球场等其他业务收入，占营业收入比例较低。

报告期内，发行人主营业务成本构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	1,227,821.43	82.97	1,762,073.22	69.15	1,573,964.62	78.98	1,318,548.91	66.97
房地产业务	8,914.06	0.60	486,156.84	19.08	162,916.22	8.18	428,778.82	21.78
环保及发电业务	115,807.92	7.83	144,638.63	5.68	132,868.14	6.67	120,691.95	6.13
其他	127,341.84	8.60	155,176.07	6.09	122,996.39	6.17	100,954.50	5.13
合计	1,479,885.25	100.00	2,548,044.76	100.00	1,992,745.36	100.00	1,968,974.17	100.00

报告期内，发行人主营业务成本分别为 1,968,974.17 万元、1,992,745.36 万元、2,548,044.76 万元和 1,479,885.25 万元，主营业务成本占比及变动趋势与主营业务收入基本匹配。其中工程基建业务成本的占比最大，其在报告期内分别占主营业务成本的 66.97%、78.98%、69.15% 和 82.97%。

报告期内，发行人毛利润情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	126,586.01	64.98	90,764.88	35.78	100,972.48	18.76	96,036.51	27.46
房地产业务	10,025.47	5.15	85,077.96	33.54	388,475.19	72.17	207,339.60	59.29
环保及发电业务	38,115.14	19.57	45,008.53	17.74	36,402.54	6.76	32,689.40	9.35
其他	20,070.72	10.30	32,791.98	12.93	12,403.93	2.30	13,665.86	3.91
合计	194,797.34	100.00	253,643.34	100.00	538,254.15	100.00	349,731.38	100.00

报告期内，发行人实现的主营业务毛利润分别为 349,731.38 万元、538,254.15 万元、253,643.34 万元和 194,797.34 万元，主要由工程基建业务和房地产业务板块构成。其中，报告期内工程基建业务毛利润分别为 96,036.51 万元、100,972.48 万元、90,764.88 万元和 126,586.01 万元，占比分别为 27.46%、18.76%、35.78% 和 64.98%，报告期内有所波动，主要系施工项目结转类型差异导致毛利润波动；房地产业务板块的毛利润分别为 207,339.61 万元、388,475.19 万元、85,077.96 万元和 10,025.47 万元，占比分别为 59.29%、72.17%、33.54% 和 5.15%，其中，2023 年房地产业务板块毛利润大幅下降的原因主要系本期因房产销售而结转的土地成本较去年同期大幅增加所致，2024 年 1-9 月房地产业务板块毛利润大幅下降的原因主要系本期暂无商品房项目结转；环保及发电业务毛利润分别为 32,689.40 万元、36,402.54 万元、45,008.53 万元和 38,115.14 万元，占比分别为 9.35%、6.76%、17.74% 和 19.57%。发行人经营整体较为平稳。

报告期内，发行人综合毛利率情况如下表所示：

项目	2024 年 1-9 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
工程基建业务	9.35%	4.90%	6.03%	6.79%
房地产业务	52.93%	14.89%	70.45%	32.59%
环保及发电业务	24.76%	23.73%	21.51%	21.31%
其他	13.62%	17.45%	9.16%	11.92%
合计	11.63%	9.05%	21.27%	15.08%

注：综合毛利率 = 主营业务毛利润 / 主营业务收入

报告期内，公司的主营业务毛利率分别为 15.08%、21.27%、9.05% 和 11.63%。

其中，房地产业务毛利率较高，报告期内分别为 32.59%、70.45%、14.89% 和 52.93%；环保及发电业务毛利率报告期内稳中有升，分别为 21.31%、21.51%、23.73% 和 24.76%。工程基建业务的毛利率相对较低，报告期内分别为 6.79%、6.03%、4.90% 和 9.35%，其中 2024 年 1-9 月工程基建业务毛利率大幅提升的原因主要系本期收到保障房建设补差款，补差款毛利率较高。

3、投资收益

报告期内，公司分别实现投资收益 71,929.85 万元、-65,388.13 万元、98,462.85 万元和 59,619.52 万元，主要由长期股权投资收益、交易性金融资产投资收益、债权工具投资收益、其他权益工具投资收益和基础设施项目收益组成。2022 年公司投资收益相比 2021 年减少 137,317.98 万元，主要系 2022 年度内，有关单位与发行人针对北蔡三林项目和唐镇项目当中部分地块的一级开发部分进行了结算，阶段性形成投资收益亏损，有关单位已经委派会计师事务所对结算地块进行审计，该投资收益亏损预计可以通过二级开发收益进行覆盖，因此该事项预计不会对发行人经营情况造成重大影响。2023 年公司投资收益相比 2022 年增加 163,850.98 万元，主要系一级开发项目当期无亏损以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益增加所致。

发行人的投资收益主要由持有收益和处置收益构成，其中处置收益具有一定的偶发性。因此，在剔除报告期内投资收益中的处置收益以及 2022 年度土地一级开发收益后，投资收益的金额分别为 68,069.25 万元、54,670.20 万元、94,611.49 万元和 59,619.52 万元，主要系发行人持有被投资单位、交易性金融资产、债权工具以及基础设施项目等产生的投资收益。交易性金融资产主要为发行人购买的结构性存款，以及收益相对稳定的货币市场基金、固收类基金和资管计划等理财产品，随着发行人资金规模扩大，为提高资金使用效率，公司进行了一定的现金管理，所投资产品均为低风险债务工具，具备较稳定的收益属性。综上，发行人投资收益整体相对稳定且具有可持续性。

投资收益的具体构成情况如下所示：

表：公司投资收益来源表

单位：万元

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
权益法核算的长期股权投资收益	14,232.20	16,174.38	13,459.55	15,903.26

项目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-	10.14	-	173.36
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	24,652.78	54,230.85	21,580.73	12,570.63
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	3,841.24	16,019.77	3,429.99
建设移交项目投资收益	4,193.75	7,224.67	7,577.52	7,925.20
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	-	16,912.29	9,012.07	10,423.65
债权投资持有期间投资收益	29.73	68.73	2,072.59	11,856.81
处置债权投资取得的投资收益	-	-	0.00	2.09
其他债权投资持有期间投资收益	16,511.06	-	967.73	9,389.68
处置其他债权投资取得的投资收益	-	-	3,255.37	255.16
土地一级开发收益	-	-	-139,333.47	-
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益	-	0.57	-	-
合计	59,619.52	98,462.85	-65,388.13	71,929.85

4、期间费用水平分析

表：期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2024年1-9月		2023年		2022年		2021年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	4,199.82	0.25	8,910.81	0.32	7,674.77	0.30	9,128.74	0.39
管理费用	59,498.46	3.54	97,771.10	3.46	92,224.92	3.62	87,663.78	3.75
研发费用	30,230.20	1.80	40,832.24	1.45	38,401.98	1.51	28,093.44	1.20
财务费用	51,856.06	3.08	95,613.19	3.39	98,779.09	3.88	80,008.95	3.43
期间费用合计	145,784.54	8.67	243,127.34	8.61	237,080.75	9.31	204,894.91	8.77

报告期内，发行人期间费用合计分别为 204,894.91 万元、237,080.75 万元、243,127.34 万元和 145,784.54 万元，占营业收入比重分别为 8.77%、9.31%、8.61% 和 8.67%。期间费用中，财务费用和管理费用占比较大。

报告期内，发行人销售费用分别为 9,128.74 万元、7,674.77 万元、8,910.81 万元和 4,199.82 万元，有所波动。

报告期内，发行人管理费用分别为 87,663.78 万元、92,224.92 万元、97,771.10 万元和 59,498.46 万元，总体呈上升趋势。

报告期内，发行人研发费用分别为 28,093.44 万元、38,401.98 万元、40,832.24 万元和 30,230.20 万元，报告期内有所增长，增长原因主要为研发项目投入增加。

报告期内，发行人财务费用分别为 80,008.95 万元、98,779.09 万元、95,613.19

万元和 51,856.06 万元，报告期内波动增长，主要系随着发行人业务规模的扩大，整体融资规模增长，产生的财务费用相应有所增加。

（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为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会。

（2）发行人的子公司

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

（3）发行人合营、联营企业

见募集说明书“第四节发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

2、主要关联交易

报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）销售商品、提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例
上海浦发工程建设管理有限公司	工程施工	9,500.93	0.56	-	-	-	-	12,480.93	0.88
	提供劳务	-	-	-	-	243.15	0.01	-	-
上海南汇汇集建设投资有限公司	提供劳务	-	-	-	-	4,295.08	0.17	12,942.94	0.91
	劳务交易	-	-	-	-	-	-	14.82	0.43
	租金收入	-	-	2,578.77	37.37	-	-	-	-
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	房屋租赁	-	-	-	-	72.27	0.00	-	-
	工程施工	22,027.53	1.30	-	-	-	-	-	-
上海浦东工程建设管理有限公司	提供劳务	-	-	-	-	5,327.16	0.21	-	-
	工程施工	382,683.61	22.55	239,378.79	12.92	-	-	-	-

关联方	交易内容	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例
上海古春置业有限公司	提供劳务	-	-	-	-	-	-	23.99	0.69
上海浦惠投资有限公司	提供劳务	-	-	-	-	444.52	0.02	-	-
	销售商品	-	-	59,497.74	10.42	-	-	-	-
上海太平浦发城市建设股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金管理费	-	-	-	-	62.52	0.00	-	-
上海浦东唐城投资发展有限公司	租赁收入	-	-	-	-	11.45	0.00	-	-
	提供劳务	-	-	-	-	4.53	0.00	-	-
上海浦林城建工程有限公司	销售商品	-	-	-	-	121.73	0.00	163.34	0.01
	工程施工	-	-	144.14	0.01	-	-	-	-
上海浦发创城城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金管理费	-	-	-	-	25.16	0.00	-	-
上海浦东现代有轨交通有限公司	提供劳务	-	-	-	-	45.28	0.00	-	-
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	提供劳务	-	-	-	-	17.54	0.00	-	-
上海东外滩园林市政有限公司	提供劳务	-	-	4.62	0.03	-	-	-	-
上海金桥市政建设发展有限公司	提供劳务	-	-	180.21	0.1	-	-	-	-
上海南汇城乡建设开发投资有限公司	托管管理费	-	-	3,064.15	22.17	-	-	-	-
上海浦东公路养护建设有限公司	提供劳务	-	-	59.89	0.03	-	-	-	-
上海浦东轨道交通投资有限公司	销售商品	-	-	1,107.36	0.19	-	-	-	-
上海浦东新区天佑市政有限公司	提供劳务	-	-	0.75	0.01	-	-	-	-
上海浦发生态建设发展有限公司	提供劳务	-	-	90.29	0.65	-	-	-	-

关联方	交易内容	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例
上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	工程施工	15,328.28	0.90						
上海申铁投资有限公司	工程施工	9,063.56	0.53						
合计		438,603.90	25.84	306,106.70	23.18	10,670.39	0.41	25,626.02	2.92

(2) 购买商品、接受劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例
上海浦东新区建设总公司建筑工程公司	租赁成本	-	-	-	-	-	-	6.25	0.40
上海南汇汇集建设投资有限公司	工程施工	-	-	2,692.24	0.15	-	-	-	-
上海浦东工程建设管理有限公司	提供劳务	-	-	-	-	8.17	0.00	-	-
	工程施工	1,824.14	0.11	9,526.61	0.54	-	-	-	-
上海平板玻璃厂	购买商品	-	-	-	-	-	-	1,105.85	1.10
上海浦林城建工程有限公司	工程施工	-	-	2,893.07	0.16	514.10	0.04	296.33	0.02
上海同济检测技术有限公司	工程施工	-	-	-	-	-	-	19.42	0.00
上海浦东唐城投资发展有限公司	租赁成本	-	-	-	-	16.17	0.00	-	-
上海浦东建筑设计研究院有限公司	研发费用	-	-	-	-	-	-	18.87	0.07
上海申通地铁资产经营管理有限公司	工程施工	-	-	-	-	944.84	0.08	-	-
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	工程施工	-	-	-	-	646.00	0.06	-	-

关联方	交易内容	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例
上海浦惠投资有限公司	接受劳务	-	-	-	-	11.86	0.00	-	-
同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	工程施工	-	-	-	-	45.42	0.00	-	-
上海盛地市政地建设有限公司	工程施工	3,510.70	0.21	-	-	41.70	0.00	-	-
上海东外滩园林市政有限公司	接受劳务	-	-	7.70	0.07	-	-	-	-
上海浦东公路养护建设有限公司	接受劳务	-	-	15.51	0.01	-	-	-	-
合计		5,334.84	0.32	15,135.13	0.93	2,228.27	0.18	1,446.72	1.59

(3) 其他交易

单位：万元、%

关联方	交易内容	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例
上海古春置业有限公司	利息收入	-	-	-	-	-	-	12.32	0.05
上海中保浦东城市发展股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金管理费支出	-	-	-	-	-	-	1,455.56	2.02
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	支付资金利息	1,283.83	0.08	-	-	307.08	0.02	-	-
上海浦东工程建设管理有限公司	利息支出	309.47	0.02	-	-	470.73	0.02	-	-
上海申通地铁资产经营管理有限公司	支付资金利息	-	-	178.25	1.29	-	-	-	-
上海浦东唐城投资发展有限公司	利息支出	2,495.59	0.15						
上海浦惠投资有限公司	利息支出	1,485.42	0.09						

关联方	交易内容	2024 年 1-9 月		2023 年		2022 年		2021 年	
		金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例	金额	占同类交易总额的比例
合计		5,574.31	0.34	178.25	1.29	777.81	0.04	1,467.88	2.07

(4) 应收、应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2024 年 9 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收 账款	上海南汇汇集建设投资有限公司	53.67	0.01	1,920.89	0.50	440.26	0.09	943.23	0.24
	上海古春置业有限公司	-	-	5,517.14	1.42	2,975.75	0.60	3,240.65	0.83
	上海浦东工程建设管理有限公司	49,743.01	11.08	60,747.67	15.67	55,211.50	11.21	637.80	0.16
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	25.60	0.01	765.18	0.20	156.00	0.03	-	-
	上海浦发工程建设管理有限公司	618.09	0.14	1,329.36	0.34	2,060.97	0.42	-	-
	上海浦东唐城投资发展有限公司	-	-	-	-	13.78	0.00	-	-
	上海浦东轨道交通投资有限公司	1,208.69	0.27	905.27	0.23	-	-	-	-
	上海浦惠投资有限公司	201.67	0.04	10,438.18	2.69	-	-	-	-
	上海浦发生态建设发展有限公司	2,698.38	0.60	2,518.14	0.65	-	-	-	-
	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	964.38	0.21	1,038.25	0.27	-	-	-	-
	上海浦东国有资产投资管理有限公司	-	-	1,022.73	0.26	-	-	-	-
	上海浦东投资经营有限公司	-	-	694.08	0.18	-	-	-	-
	上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	-	-	468.98	0.12	-	-	-	-
	上海金桥市政建设发展有限公司	11.03	0.00	123.14	0.03	-	-	-	-
	上海浦东现代产业开发有限公司	-	-	48.00	0.01	-	-	-	-
	上海浦江减速机械有限公司	-	-	39.73	0.01	-	-	-	-
上海浦东公路养护建设有限公司	-	-	10.26	0.00	-	-	-	-	

	上海浦东新区天佑市政有限公司	0.19	0.00	4.38	0.00	-	-	-	-
	上海东锦江大酒店有限公司	-	-	2.73	0.00	-	-	-	-
	上海公路桥梁（集团）有限公司	-	-	0.68	0.00	-	-	-	-
	上海浦林城建工程有限公司	-	-	0.34	0.00	-	-	-	-
	上海申铁投资有限公司	-	-	0.00	0.00	-	-	-	-
	合计	55,524.72	12.36	87,595.12	22.60	60,858.26	12.360	4,821.68	1.23
应收股利	上海盛地市政地基建设有限公司	-	-	-	-	54.6	8.41	54.60	100.00
	合计	-	-	-	-	54.6	8.41	54.60	100.00
预付账款	上海浦林城建工程有限公司	-	-	-	-	3.23	0.02	3.23	0.02
	上海浦东新区建设总公司建筑工程公司	-	-	-	-	-	-	6.25	0.03
	上海浦东工程建设管理有限公司	-	-	-	-	3.04	0.02	-	-
	合计	-	-	-	-	6.27	0.04	9.48	0.05
其他应收款	上海浦骥投资管理有限公司	4,575.67	1.94	120.00	0.04	120	0.03	-	-
	上海古春置业有限公司	8,510.95	3.61	8,524.95	3.10	12,470.30	3.63	3,746.57	1.12
	上海浦东新区仓储公司	-	-	1,742.62	0.63	-	-	1,756.23	0.53
	金新控股集团有限公司	-	-	-	-	1,650.00	0.48	-	-
	上海南汇城乡建设开发投资有限公司	128,199.00	54.37	128,199.00	46.56	129,675.84	37.72	-	-
	上海佳泓置业有限公司	-	-	1,424.84	0.52	-	-	712.42	0.21
	上海南汇汇集建设投资有限公司	-	-	-	-	-	-	129,675.84	38.85
	上海平板玻璃厂	-	-	-	-	-	-	5.20	-
	上海平板玻璃有限公司	-	-	-	-	-	-	5.36	-
	上海浦东工程建设管理有限公司	3,585.10	0.00	986.43	0.36	212.10	0.06	200.00	0.06
	上海浦发工程建设管理有限公司	-	-	-	-	15.00	-	3,104.43	0.93
	上海浦东唐城投资发展有限公司	160.00	0.07	160.00	0.06	160.00	0.05	-	-
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	86.93	0.04	-	-	490.00	0.14	-	-
上海方地实业有限公司	-	-	6,227.70	2.26	6,227.70	1.81	6,227.70	1.87	

	上海浦林城建工程有限公司	-	-	-	-	-	-	6.90	-
	上海浦盛沥青混凝土有限公司	1.27	0.00	1.17	0.00	3,745.52	1.09	-	-
	上海新沪玻璃有限公司	-	-	-	-	264.25	0.08	-	-
	上海领悟投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-	0.5	-
	上海浦工投资经营管理有限公司	8,299.40	3.52	8,269.40	3.00	8,014.51	2.33	-	-
	上海浦惠投资有限公司	-	-	-	-	366.59	0.11	-	-
	上海通恒建筑材料有限公司	791.79	0.34	743.29	0.27	610.87	0.18	-	-
	上海南汇城乡建设开发投资有限公司	128,199.00	54.37	128,199.00	46.56	-	-	-	-
	上海华枫房地产开发有限公司	7,147.70	3.03	6,150.83	2.23	-	-	-	-
	上海东旅观光酒店有限公司	1,950.00	0.83	1,950.00	0.71	-	-	-	-
	上海浦东新区建设总公司建筑工程公司	-	-	673.52	0.24	-	-	-	-
	上海浦东混凝土制品有限公司	-	-	437.99	0.16	-	-	-	-
	上海浦东新区烟酒茶经营有限公司	-	-	147.86	0.05	-	-	-	-
	上海浦东川林市政养护有限公司	-	-	129.92	0.05	-	-	-	-
	上海浦东川林建材经营有限公司	-	-	118.56	0.04	-	-	-	-
	上海昶江集装箱运输有限公司	-	-	102.7	0.04	-	-	-	-
	上海北蔡资产管理有限公司	5.28	0.00	-	-	-	-	-	-
	合计	163,313.09	67.73	166,110.78	60.33	164,022.68	47.71	145,441.15	43.57
合同资产	上海浦东工程建设管理有限公司	-	-	55,941.96	9.70	82,958.43	15.65	-	-
	上海南汇汇集建设投资有限公司	-	-	1,386.52	0.24	5,666.20	1.07	-	-
	上海浦发工程建设管理有限公司	-	-	-	-	2.74	-	-	-
	上海浦林城建工程有限公司	-	-	5.55	0.00	4.92	-	6.90	0.00

	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	-	-	927.89	0.16	-	-	-	-
	上海浦东现代有轨交通有限公司	-	-	484.50	0.08	-	-	-	-
	上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	-	-	468.98	0.08	-	-	-	-
	上海申铁投资有限公司	-	-	418.35	0.07	-	-	-	-
	上海浦发生态建设发展有限公司	-	-	338.6	0.06	-	-	-	-
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	-	-	276.55	0.05	-	-	-	-
	上海浦东公路养护建设有限公司	-	-	126.96	0.02	-	-	-	-
	合计	-	-	60,375.86	10.47	88,632.29	16.72	6.9	-
应付账款	上海南汇汇集建设投资有限公司	-	-	-	-	-	-	1,634.68	0.1
	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	7.50	0.00	-	-	40.54	0	2.26	0
	上海同济监测技术有限公司	-	-	-	-	-	-	18.92	0
	上海浦东唐城投资发展有限公司	481.25	0.02	-	-	16.17	0	-	-
	上海盛地市政地基建设有限公司	312.43	0.01	-	-	283.31	0.01	-	-
	上海浦林城建工程有限公司	1,146.44	0.04	-	-	270.21	0.01	397.33	0.02
	上海浦惠投资有限公司	-	-	-	-	11.86	0.00	-	-
	上海浦东工程建设管理有限公司	-	-	-	-	3,271.40	0.15	-	-
	上海浦东公路养护建设有限公司	1,425.00	0.05	-	-	-	-	-	-
	上海金桥市政建设发展有限公司	342.44	0.01	-	-	-	-	-	-
	上海东外滩园林市政有限公司	249.52	0.01	-	-	-	-	-	-
	上海浦发生态建设发展有限公司	56.62	0.00	-	-	-	-	-	-
	上海浦东东大建筑材料有限公司	12.98	0.00	-	-	-	-	-	-
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	5.48	0.00	-	-	-	-	-	-
上海浦东新区天佑市政实业有限公司	2.00	0.00	-	-	-	-	-	-	

	合计	4,041.66	0.15	-	-	3,893.49	0.18	2,053.19	0.12
预收款项	上海浦东工程建设管理有限公司	-	-	-	-	131.73	1.91	-	-
	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	-	-	-	-	378.11	5.48	-	-
	合计	-	-	-	-	509.85	7.38	-	-
其他应付款	上海南汇城乡建设开发投资有限公司	34,341.02	3.56	10,000.00	1.05	10,000.00	1.21	20,000.00	2.18
	上海南汇建设投资有限公司	17,799.43	1.84	17,799.43	1.88	17,799.43	2.15	23,683.89	2.58
	上海平板玻璃有限公司	-	-	-	-	-	-	17,605.00	1.91
	上海浦惠投资有限公司	628.13	0.07	-	-	-	-	37,030.30	4.03
	上海三林房地产开发经营有限公司	13,500.00	1.40	19,324.62	2.04	13,500.00	1.63	-	-
	上海申通地铁资产经营管理有限公司	-	-	46,678.25	4.92	23.94	0.00	12,100.00	1.32
	上海浦东粮油总公司	1,079.53	0.11	403.16	0.04	1,708.45	0.21	403.16	0.04
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	304.80	0.03	67.47	0.01	121.10	0.01	-	-
	上海通恒建筑材料有限公司	31.77	0.00	-	-	31.77	0.00	-	-
	上海浦东工程建设管理有限公司	853.99	0.09	51.20	0.01	0.20	0.00	4,825.60	0.52
	同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司	-	-	-	-	3.00	0.00	-	-
	上海南汇汇集建设投资有限公司	203.68	0.02	2.03	0.00	34.72	0.00	-	-
	上海沪洋港口建设服务有限公司	-	-	-	-	346.64	0.04	-	-
	上海浦东新区水产有限公司	-	-	-	-	843.87	0.10	-	-
	上海北蔡资产管理有限公司	4,950.00	0.51	4,950.00	0.52	4,950.00	0.60	-	-
	上海新沪玻璃有限公司	-	-	5,450.01	0.57	11,626.75	1.40	-	-
	上海申迪（集团）有限公司	21,000.00	2.17	21,000.00	2.22	61,000.00	7.36	-	-
	上海唐镇投资发展（集团）有限公司	53,828.05	5.57	53,828.05	5.68	51,000.00	6.15	-	-
	上海方地实业有限公司	-	-	11,528.40	1.22	13,871.72	1.67	-	-
	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	8,000.00	0.83	8,000.00	0.84	-	-	8,000.00	0.87
上海方天建设（集团）有限公司	-	-	1,067.03	0.11	-	-	-	-	

上海南汇城乡建设开发投资有限公司	34,341.02	3.56	10,000.00	1.05	-	-	-	-
上海浦东新区经贸国有资产经营有限公司	1,851.98	0.19	1,851.98	0.2	-	-	-	-
上海川沙农工商企业发展有限公司	-	-	976.91	0.10	-	-	-	-
上海川农招待所有限公司	-	-	128.99	0.01	-	-	-	-
上海国地置业有限公司	68.04	0.01	54.71	0.01	-	-	-	-
上海凯隆石油制品有限公司	40.83	0.00	40.83	0.00	-	-	-	-
上海浦东公路养护建设有限公司	31.31	0.00	31.31	0.00	-	-	-	-
上海浦利经贸公司	26.29	0.00	25.78	0.00	-	-	-	-
上海浦东轨道交通投资有限公司	-	-	9.84	0.00	-	-	-	-
上海金桥市政建设发展有限公司	3.05	0.00	3.05	0.00	-	-	-	-
上海浦东混凝土制品有限公司	-	-	3.00	0.00	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	4,379.01	0.48
上海浦东新区仓储公司	3,965.00	0.41	-	-	-	-	-	-
上海浦工投资经营管理有限公司	505.77	0.05	-	-	-	-	-	-
上海市浦东新区林牧园艺场	-	-	-	-	-	-	-	-
上海新元劳动服务有限公司	5.28	0.00	-	-	-	-	-	-
安朴酒店管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
上海浦发工程建设管理有限公司	1,275.25	0.13	-	-	-	-	-	-
上海浦东隆盛实业公司	374.37	0.04	-	-	-	-	-	-
上海浦东新区东宝市政实业有限公司	191.82	0.02	-	-	-	-	-	-
上海浦东唐城投资发展有限公司	66.75	0.01	-	-	-	-	-	-
上海浦发生态建设发展有限公司	36.56	0.00	-	-	-	-	-	-
上海浦东大禹水利工程建设发展有限公司	5.23	0.00	-	-	-	-	-	-
上海市浦东新区社会事业投资经营公司	3.85	0.00	-	-	-	-	-	-
上海浦盛沥青混凝土有限公司	1.37	0.00	-	-	-	-	-	-

	合计	164,973.16	17.06	203,276.05	21.44	186,861.60	22.54	128,026.96	13.92
合同 负债	上海浦东工程建设管理有限公司	4,526.38	0.15	7,963.98	0.31	16,801.63	0.71	-	-
	上海南汇汇集建设投资有限公司	201.06	0.01	3,437.61	0.14	889.2	0.04	-	-
	上海浦东轨道交通投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	-	-	-	-	449.54	0.02	-	-
	上海浦惠投资有限公司	-	-	244,656.76	9.65	65,342.66	2.76	-	-
	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	2,162.99	0.07	-	-	-	-	-	-
	上海三林房地产开发经营有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	合计	6,890.42	0.23	256,058.36	10.09	83,483.03	3.52	-	-
长期 应付款	上海浦东工程建设管理有限公司	-	-	24,785.86	7.58	-	-	-	-
	上海南汇汇集建设投资有限公司	-	-	-	-	651.79	0.13	-	-
	合计	-	-	24,785.86	7.58	651.79	0.13	-	-

（七）对外担保情况

截至 2024 年 9 月末，浦发集团对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）

余额为 16,855.50 万元，占同期末净资产的比例为 0.20%。具体情况如下：

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	上海浦东环保能源发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	是	4,000.00	信用担保	2028/3/31
2	上海浦东环保能源发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	是	1,148.00	信用担保	2028/3/31
3	上海浦东环保能源发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	3,660.00	信用担保	2036/9/23
4	上海浦东环保能源发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	5,955.00	信用担保	2036/9/23
5	上海浦东环保能源发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	2,092.50	信用担保	2033/12/21
	合计	-	-	16,855.50	-	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年 9 月末，发行人的重大诉讼或仲裁情况如下：

1、子公司上海市浦东新区建设（集团）有限公司、上海鉴韵置业有限公司

2020 年 3 月，发行人子公司上海市浦东新区建设（集团）有限公司（简称“浦建集团”、“被告一”）及上海鉴韵置业有限公司（简称“鉴韵公司”、“被告二”）收到上海市高级人民法院送达的应诉通知书。原告上海亚龙投资（集团）有限公司（简称“亚龙集团”、“原告”）与浦建集团、鉴韵公司合资、合作开发房地产合同纠纷一案，上海市高级人民法院已立案[案号为(2020)沪民初 1 号]。原告亚龙集团向上海市高级人民法院提起诉讼，请求法院判令两被告共同将歇浦路地块在建工程（含相应土地使用权）（简称“标的资产”）过户登记至原告与被告一及第三人上海张江建筑安装工程有限公司（以下简称“张江公司”）合资设立的项目公司上海龙建房地产投资有限公司（简称“龙建公司”）名下，该案件的诉讼费、财产保全费及财产保全担保费由两被告承担。原告诉称标的资产估值为 51.47 亿元。2021 年 3 月 23 日、2021 年 6 月 10 日，上海市高级人民法院已两次公开审理此案。2023 年 5 月 10 日，上海市高级人民法院一审判决，驳回原告诉讼请求。2023 年 5 月 18 日，因不服一审判决，一审原告亚龙集团向中华人民共和国最高人民法院提出上诉，列浦建集团、鉴韵公司为被上诉人，上诉请求为：撤销原审判决，依法改判支持亚龙集团原审全部诉讼请求；一、二审案件受理费、财产保全费由被上诉人承担。2023 年 8 月，中华人民共和国最高人民法院决定受理该上诉案件。2024 年 7 月，中华人民共和国最高人民法院向诉讼当事人送达了《民事裁定书》[(2023)最高法民终 258 号]，裁定如下：（一）撤销上海市高级人民法院（2020）沪民初 1 号民事判决；（二）本案发回上海市高级人民法院重审。浦建集团及亚龙集团预交的二审案件受理费予以退回。2024 年 9 月 27 日，原告亚龙集团向上海市高级人民法院提起备位诉请，备位诉讼请求为：1、解除浦发集团、亚龙集团、张江公司三方就涉案地块房地产合资合作开发法律关系。2、浦建集团、鉴韵公司、浦发集团共同向亚龙集团偿付补偿款，合计 281,024.10 万元（原告自行评估计算涉案房地产开发项目收益的 45%）。2024 年 11 月 19 日，亚龙集团诉浦建集团、鉴韵公司合资、合作开发房地产合同纠纷案重审一审[(2024)沪民初 3 号]在上海市高院第一次开庭。目前案件仍处于重审一审阶段。

2013 年 9 月，鉴韵公司取得该项目土地使用权，并陆续完成项目立项、建筑工程施工许可证等前期审批工作，并于 2018 年 4 月开工建设。在此过程中亚龙集团、龙建公司并未参与，且无资金投入。因此，预计本次诉讼不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

上述重大未决诉讼事项预计不会对本次发行构成实质性法律障碍，预计不会对发行人偿债能力构成重大不利影响。

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

（九）受限资产情况

截至 2024 年 9 月末，公司所有权和使用权受到限制的资产总计 125.91 亿元，占同期末净资产比例为 14.98%，具体情况如下：

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	21.91	履约保证金、国有授权公房出售净房款、中信建投证券冻结资金、代建监管资金、投标保函保证金、存放中央银行法定存款准备金、农民工工资保证金
存货	104.00	抵押借款
合计	125.91	-

（十）其他或有事项

无。

（十一）其他重大事项

无。

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经标普信用评级（中国）有限公司评定，根据其出具的《上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年主体跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA_{spc}，评级展望为稳定。本期债券未进行信用评级。

（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）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2024 年 9 月末，发行人本部获得主要贷款银行授信额度合计 558.25 亿元，已使用额度 151.93 亿元，尚未使用的授信额度为 406.32 亿元。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

获得授信的主体	授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
浦发集团	建设银行	34.00	7.00	27.00
浦发集团	农业银行	29.85	0.00	29.85
浦发集团	工商银行	7.00	0.00	7.00
浦发集团	中国银行	25.00	12.10	12.90
浦发集团	交通银行	35.00	0.00	35.00
浦发集团	光大银行	30.00	0.00	30.00
浦发集团	招商银行	20.00	5.00	15.00
浦发集团	浦发银行	109.00	1.80	107.20
浦发集团	中信银行	34.00	10.80	23.20
浦发集团	兴业银行	14.40	12.90	1.50
浦发集团	上海农商行	25.00	24.40	0.60
浦发集团	北京银行	18.00	0.10	17.90
浦发集团	上海银行	10.00	0.00	10.00
浦发集团	宁波银行	20.00	0.00	20.00
浦发集团	平安银行	3.00	3.00	0.00
浦发集团	邮储银行	20.00	0.00	20.00

获得授信的主体	授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
浦发集团	财务公司	124.00	74.83	49.17
合计		558.25	151.93	406.32

（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 763.68 亿元，累计偿还债券 505.79 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 342.97 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	24 浦集 03	浦发集团	2024-11-19	2027-11-21	2029-11-21	3+2	15.00	2.17	15.00
2	24 浦集 01	浦发集团	2024-04-12	2027-04-16	2029-04-16	3+2	10.00	2.38	10.00
3	23 浦集 01	浦发集团	2023-05-30	2026-06-01	2028-06-01	3+2	20.00	2.94	20.00
4	22 浦集 05	浦发集团	2022-08-18	2027-08-22	2029-08-22	5+2	20.00	2.94	20.00
5	22 浦集 01	浦发集团	2022-01-20	2025-01-24	2027-01-24	3+2	20.00	2.86	20.00
6	21 浦集 05	浦发集团	2021-12-16	2026-12-20	2028-12-20	5+2	10.00	3.32	10.00
7	21 浦集 03	浦发集团	2021-07-16	2026-07-20	2028-07-20	5+2	10.00	3.45	10.00
8	19 浦集 03	浦发集团	2019-11-22	-	2029-11-26	10	15.00	4.39	15.00
9	GC 浦建 01	浦东建设	2022-08-25	2025-08-29	2027-08-29	3+2	10.00	2.50	10.00
10	24 浦房 01	浦房集团	2024-03-14	2027-03-18	2029-03-18	3+2	12.71	2.60	12.71
11	23 浦房 02	浦房集团	2023-05-23	2026-05-25	2028-05-25	3+2	18.00	3.02	18.00
12	23 浦房 01	浦房集团	2023-03-23	2026-03-27	2028-03-27	3+2	15.00	3.20	15.00

13	21 浦房 01	浦房集团	2021-03-03	2024-03-05	2026-03-05	3+2	18.00	2.80	5.49
14	20 浦房 01	浦房集团	2020-04-02	2023-04-07	2025-04-07	3+2	16.00	3.40	7.80
公司债券小计		-	-	-	-	-	209.71	-	189.00
15	25 浦发集团 SCP004	浦发集团	2025-02-25	-	2025-11-21	0.7342	10.00	1.86	10.00
16	25 浦发集团 SCP003	浦发集团	2025-02-25	-	2025-11-21	0.7342	10.00	1.91	10.00
17	25 浦发集团 SCP002	浦发集团	2025-01-17	-	2025-10-17	0.7397	10.00	1.68	10.00
18	25 浦发集团 SCP001	浦发集团	2025-01-17	-	2025-10-17	0.7397	10.00	1.68	10.00
19	24 浦发集团 SCP009	浦发集团	2024-11-26	-	2025-08-22	0.7342	10.00	1.85	10.00
20	24 浦发集团 SCP008	浦发集团	2024-11-26	-	2025-08-22	0.7342	10.00	1.85	10.00
21	24 浦发集团 SCP007	浦发集团	2024-09-24	-	2025-06-20	0.7342	10.00	1.99	10.00
22	24 浦发集团 SCP006	浦发集团	2024-09-24	-	2025-06-20	0.7342	10.00	1.99	10.00
23	24 浦发集团 SCP005	浦发集团	2024-08-06	-	2025-04-30	0.7288	10.00	1.89	10.00
24	24 浦发集团 SCP004	浦发集团	2024-08-05	-	2025-04-30	0.7315	10.00	1.93	10.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	100.00	-	100.00
25	24 浦发集 02	浦发集团	2024-10-11	2027-10-15	2029-10-15	3+2	3.00	2.02	3.00
26	22 浦发集 04	浦发集团	2022-04-28	2025-05-05	2027-05-05	3+2	20.00	3.02	20.00
27	22 浦发集 03	浦发集团	2022-04-14	2025-04-18	2027-04-18	3+2	20.00	2.99	20.00
企业债券小计		-	-	-	-	-	43.00	-	43.00
28	24 浦房优	浦房集团	2024-09-26	2027-08-13	2042-08-14	17.8822	10.96	2.28	10.96
29	24 浦房次	浦房集团	2024-09-26	-	2042-08-14	17.8822	0.01	-	0.01
其他小计							10.97		10.97
合计		-	-	-	-	-	363.68	-	342.97

3、截至 2024 年 9 月末，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，明细如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	浦发集团	中期票据	交易商协会	2024-04-02	60.00	-	60.00
2	浦发集团	企业债券	证监会	2023-10-12	48.00	3.00	45.00
3	浦发集团	公司债券	证监会	2023-04-18	140.00	45.00	95.00
合计					248.00	48.00	200.00

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

截至 2024 年 9 月末，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 增信情况

本期债券无增信。



第七节 备查文件

一、备查文件目录

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

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告和最近一期未经审计或审阅的财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、债券受托管理协议；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、中国证监会注册本次发行的文件；
- 7、其他文件。

二、查阅时间

工作日上午 9:00-11:30，下午 13:00-15:00。

三、查阅地点

自募集说明书公告之日，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，亦可访问上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅部分相关文件。

（本页无正文，为《上海浦东发展（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书摘要》之盖章页）

