



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

上海浦东土地控股（集团）有限公司

（住所：中国（上海）自由贸易试验区丁香路 716 号 5 幢）

2025 年面向专业投资者
公开发行公司债券（第二期）募集说明书

注册金额	人民币 60 亿元
本期发行金额	不超过 7.20 亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



国泰海通证券股份有限公司
GUOTAI HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

（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）

签署日期：2025 年 7 月 31 日

声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）与发行人相关的风险

1、存货跌价风险

最近三年，发行人存货账面价值分别为 234.55 亿元、309.62 亿元和 335.94 亿元，存货金额报告期内呈现增长趋势。发行人存货主要是土地开发成本，且大部分为发行人于 1993、1994 年取得的土地，土地是稀缺性资源，因此发行人土地资源有利于发行人主营业务的发展和盈利能力实现。但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若土地价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

2、资本支出增加风险

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

3、经营性现金净流量波动风险

最近三年，发行人经营活动净现金流量净额分别为 36.88 亿元、40.10 亿元和-11.68 亿元。2024 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金有所减少。

4、盈利能力波动风险

发行人目前主营业务收入主要来自于土地开发、房产销售、经营性物业收入等。最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 281,115.37 万元、245,057.84 万元和 436,920.21 万元，主营业务毛利率为 62.21%、61.79%和 33.82%。发行人主营业务收入中土地开发收入和房产销售收入在报告期内波动较大，若土地价格

下跌、房产市场及政策变动，则发行人营业收入会受到较大不利影响，发行人存在盈利能力波动风险。

5、土地开发收入波动风险

最近三年，发行人土地开发收入分别 2,573.44 万元、8,546.67 万元和 0.99 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 0.57%、2.15%和 0.00%。发行人从事土地前期开发等经营活动，受土地动拆迁进度的影响、同时为配合市重大工程项目开发进展以及浦东新区政府开发要求，发行人土地开发及转让存在一定不确定性，因此发行人土地开发收入存在波动，可能会对发行人盈利能力及财务状况带来一定影响。

6、房产销售规模不稳定风险

发行人房产销售在报告期内的收入规模波动较大，最近三年，发行人房产销售收入分别为 417,374.89 万元、340,224.24 万元和 1,238,190.97 万元。发行人的房产销售业务受到开发地块动拆迁储备动迁用房、房产市场及政策变动的影响，动迁房销售模式与土地开发密切相关，发行人该业务的收入规模有一定的不确定性。

7、投资收益占净利润比例波动较大及可持续性风险

最近三年，发行人实现的投资收益分别为 31,056.16 万元、220,299.37 万元和 31,324.39 万元，最近三年投资收益占当期净利润比重分别为 22.56%、84.00%和 11.20%，波动较大。未来如果受发行人联营企业业务、股权处置等影响，可能对发行人利润稳定性及偿债能力造成不利影响。

8、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至 2024 年末，发行人长期应收款余额为 18.41 亿元，在非流动资产中占比为 8.89%，占比较大，长期应收款主要为前滩项目投资款。若未来该款项未来回款不及时，可能影响公司的运营效率和偿债能力。

9、其他应收款及应收资金集中管理款余额较大且非经营性款项占比较大的风险

最近三年末，发行人其他应收款金额及应收资金集中管理款合计分别为 575,596.80 万元、580,456.85 万元和 735,129.77 万元，占总资产的比重分别为 10.30%、8.57%和 9.97%。发行人其他应收款主要是对关联方企业的往来款，关

联交易的其他应收款项较集中。

截至 2024 年末，发行人非经营性款项余额为 42.09 亿元，占最近一期末总资产的 5.71%。该款项系对上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司的往来款，已严格执行公司相关审批规程和操作流程，且发行人承诺在本期债券存续期间内不新增非经营性往来占款或资金拆借的本金。

10、资产受限的风险

截至 2024 年末，发行人受限资产金额 73.31 亿元，占当期净资产比例为 32.50%，主要包括因项目贷款而抵押的存货开发成本以及因发行资产支持专项计划而抵押的投资性房地产。若未来发行人未能按时、足额偿付银行借款导致发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响发行人的偿债能力及本期债券的还本付息。

11、短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2024 年末，发行人有息负债总额 173.77 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 30.83 亿元，长期有息负债为 142.94 亿元，发行人一年内到期偿付的债务规模较大，短期内存在一定资金压力。

12、子公司股权变动风险

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

二、与本期债券相关的重大事项

（一）增信情况

本期债券无担保。

（二）《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》

债券持有人会议决议对本期债券全体持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（三）违约与争议解决条款

本期债券的违约情形及认定、违约责任及免除、争议解决机制和其他约定请参见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，本期债券构成第一条“违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（四）投资者适当性

本期债券面向专业投资者公开发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险。专业投资者需要符合《公司债券发行与交易管理办法》（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。

（五）债券上市交易

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

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

（六）信用评级情况

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

（七）质押式回购安排

本期债券通用质押式回购安排将根据 2025 年 3 月 21 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》确定，相关安排以本期债券上市公告披露为准。

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.....	4
目录.....	7
释义.....	9
第一节 风险提示及说明.....	12
一、与发行人相关的风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	17
第二节 发行条款.....	19
一、本次债券的注册情况及注册规模.....	19
二、本次债券的基本发行条款.....	19
三、本次债券的特殊发行条款.....	21
四、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	21
第三节 募集资金运用.....	22
一、本期债券募集资金规模.....	22
二、本期债券募集资金使用计划.....	22
三、募集资金的现金管理.....	22
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	23
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	23
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	24
七、前次募集资金使用情况.....	25
第四节 发行人基本情况.....	26
一、发行人基本情况.....	26
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	26
三、发行人的股权结构.....	29
四、发行人的重要权益投资情况.....	30
五、发行人治理结构和组织结构情况.....	36
六、发行人的董监高情况.....	47
七、发行人主营业务情况.....	50
八、关于涉及房地产业务的自查情况.....	74
第五节 发行人主要财务情况.....	76
一、发行人财务报告总体情况.....	76
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	78
三、发行人财务状况分析.....	86
四、有息债务情况.....	111
五、关联交易情况.....	113
六、对外担保情况.....	119
七、未决诉讼、仲裁情况.....	119

八、受限资产情况.....	119
第六节 发行人信用状况.....	120
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	120
二、发行人其他信用情况.....	121
第七节 增信情况.....	123
第八节 税项.....	124
一、增值税.....	124
二、所得税.....	124
三、印花税.....	124
四、税项抵销.....	125
第九节 信息披露安排.....	126
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	126
二、发行人信息披露事务管理制度.....	126
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	126
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	126
五、本期债券还本付息信息披露.....	126
第十节 投资者保护机制.....	128
一、偿债计划.....	128
二、具体偿债安排.....	128
三、偿债保障措施.....	129
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	132
一、违约情形及认定.....	132
二、违约责任及免除.....	132
三、纠纷解决机制.....	133
第十二节 持有人会议规则.....	134
第十三节 受托管理人.....	150
一、债券受托管理.....	150
二、债券受托管理协议主要内容.....	150
第十四节 发行有关机构.....	175
一、本期债券发行的有关机构.....	175
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	177
第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	178
第十六节 备查文件.....	188
一、备查文件目录.....	188
二、查阅时间.....	188
三、查阅地点.....	188

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/浦东土地/浦东土控	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
浦开集团	指	上海浦东开发（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	发行人在中国证监会“证监许可〔2025〕1169号”文件注册下面向专业投资者公开发行的面值总额不超过人民币60亿元（含60亿元）的“上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券/本期公司债券	指	本次债券项下发行规模为不超过7.20亿元（含7.20亿元）的上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本次债券的公开发行（面向专业投资者）
本期发行	指	本期债券的公开发行（面向专业投资者）
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
浦东新区国资委/新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、中信证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
联席主承销商/中信证券	指	中信证券股份有限公司
会计师事务所/审计机构	指	大信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	上海市锦天城律师事务所
资信评级机构/上海新世纪/评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要（如有）	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘

		要》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新企业会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体准则，及此后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本期债券发行承销签订的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 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《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
公司章程	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司章程
监事会	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司监事会
报告期/最近三年/近三年	指	2022-2024 年
最近三年末/近三年末	指	2022 年末-2024 年末
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（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
浦东地产	指	上海浦东地产有限公司（原“上海南汇地产有限公司”）
上海兴利	指	上海兴利开发公司
联安实业	指	上海联安实业公司
联安市政	指	上海联安市政工程有限公司
永安劳务	指	上海永安劳动管理中心
世纪公园	指	上海世纪公园管理有限公司
东旭置业	指	上海东旭置业有限公司
联洋集团	指	上海联洋集团有限公司
浦东房屋征收所	指	上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司
浦东资产	指	上海浦东土控资产经营有限公司
新场古镇	指	上海新场古镇投资开发有限公司
顶科经济	指	上海顶科经济发展有限公司
前滩国际	指	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

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

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本次发行的公司债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、存货跌价风险

最近三年末，发行人存货账面价值分别为 234.55 亿元、309.62 亿元和 335.94 亿元，存货金额报告期内呈现增长趋势。发行人存货主要是土地开发成本，且大部分为发行人于 1993、1994 年取得的土地，土地是稀缺性资源，因此发行人土地资源有利于发行人主营业务的发展和盈利能力实现。但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若土地价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

2、资本支出增加风险

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

3、经营性现金净流量波动风险

最近三年，发行人经营活动净现金流量净额分别为 36.88 亿元、40.10 亿元和-11.68 亿元。2024 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金有所减少。

4、持续融资风险

最近三年，发行人筹资活动的净现金流分别为 18.60 亿元、-19.53 亿元和 7.19 亿元，呈现一定的波动。发行人所从事的土地开发、基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人项目资金来源一定程度依靠外部融资，易受到国内整体金融环境变化的影响，面临一定融资压力和本息偿付风险。

5、短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2024 年末，发行人有息负债总额 173.77 亿元，其中一年内到期的短期

有息负债为 30.83 亿元，长期有息负债为 142.94 亿元，发行人一年内到期偿付的债务规模较大，短期内存在一定资金压力。

6、投资收益占净利润比例波动较大及可持续性风险

最近三年，发行人实现的投资收益分别为 31,056.16 万元、220,299.37 万元和 31,324.39 万元，最近三年投资收益占当期净利润比重分别为 22.56%、84.00% 和 11.20%，波动较大。未来如果受发行人联营企业业务、股权处置等影响，可能对发行人利润稳定性及偿债能力造成不利影响。

7、期间费用占比较高风险

最近三年，发行人的期间费用合计分别为 24,824.75 万元、19,161.56 万元和 18,290.80 万元，其占营业总收入的占比分别为 5.49%、4.83% 和 1.42%。期间费用主要由管理费用构成，主要是公司融资规模较大所致，未来发行人的融资规模如果继续增长、三项费用持续上升，将对发行人的盈利能力和经营情况构成一定影响。

8、长期应收款尚无明确回款安排的风险

截至 2024 年末，发行人长期应收款余额为 18.41 亿元，在非流动资产中占比为 8.89%，占比较大，长期应收款主要为前滩项目投资款。若未来该款项未来回款不及时，可能影响公司的运营效率和偿债能力。

9、资产受限的风险

截至 2024 年末，发行人受限资产金额 73.31 亿元，占当期净资产比例为 32.50%，主要包括因项目贷款而抵押的存货开发成本以及因发行资产支持专项计划而抵押的投资性房地产。若未来发行人未能按时、足额偿付银行借款导致发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响发行人的偿债能力及本期债券的还本付息。

10、盈利能力波动风险

发行人目前主营业务收入主要来自于土地开发、房产销售、经营性物业收入等。最近三年，发行人主营业务毛利润分别为 281,115.37 万元、245,057.84 万元和 436,920.21 万元，主营业务毛利率为 62.21%、61.79% 和 33.82%。发行人主营业务收入中土地开发收入和房产销售收入在报告期内波动较大，若土地价格下跌、房产市场及政策变动，则发行人营业收入会受到较大不利影响，发行人存在盈利能力波动风险。

11、其他应收款及应收资金集中管理款余额较大且非经营性款项占比较大的风险

最近三年末，发行人其他应收款金额及应收资金集中管理款合计分别为 575,596.80 万元、580,456.85 万元和 735,129.77 万元，占总资产的比重分别为 10.30%、8.57%和 9.97%。发行人其他应收款主要是对关联方企业的往来款，关联交易的其他应收款项较集中。

截至 2024 年末，发行人非经营性款项余额为 42.09 亿元，占最近一期末总资产的 5.71%。该款项系对上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司的往来款，已严格执行公司相关审批规程和操作流程，且发行人承诺在本期债券存续期间内不新增非经营性往来占款或资金拆借的本金。

12、资金受控股股东集中归集和统一管理风险

发行人资金受浦开集团集中归集、统一管理。根据《上海浦东开发（集团）有限公司资金集中管理办法（修订）》，为规范所属企业资金运营行为，保障资金安全，发挥资金效益，控制资金风险，浦开集团采用银行资金管理系统，对集团公司及所属企业资金进行集中管理，实现资金实时/定时集中管理流程自动化。发行人目前对自有资金具备一定的自由支配能力，但如果发行人与浦开集团关于资金归集的约定发生变更，可能对发行人自由支配自有资金能力以及自身偿债能力造成一定影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

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

2、土地价格波动风险

最近三年，发行人土地开发收入分别为 2,573.44 万元、8,546.67 万元和 0.99 万元，发行人土地开发业务收入在业务收入占主要地位。发行人存货主要是土地开发成本，土地转让是发行人主要收入来源之一。因此，一旦土地价格出现

波动甚至下行，则有可能导致发行人业务受到冲击，影响发行人的盈利能力和偿债能力。

3、土地开发收入波动风险

最近三年，发行人土地开发收入分别为 2,573.44 万元、8,546.67 万元和 0.99 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 0.57%、2.15%和 0.00%。发行人从事土地前期开发等经营活动，受土地动拆迁进度的影响、同时为配合市重大工程项目开发进展以及浦东新区政府开发要求，发行人土地开发及转让存在一定不确定性，因此发行人土地开发收入存在波动，可能会对发行人盈利能力及财务状况带来一定影响。

4、房产销售规模不稳定风险

发行人房产销售在报告期内的收入规模波动较大，最近三年，发行人房产销售收入分别为 417,374.89 万元、340,224.24 万元和 1,238,190.97 万元。发行人的房产销售业务受到开发地块动拆迁储备动迁用房、房产市场及政策变动的影响，动迁房销售模式与土地开发密切相关，发行人该业务的收入规模有一定的不确定性。

（三）管理风险

1、业务快速增长引致的管理风险

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

2、人力资源风险

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

3、业务整合风险

未来几年，浦东新区政府将进一步加大对发行人的支持力度。发行人可能进一步通过重组或整合其他政府所属企业等方式扩展主营业务，提高经营性资产和经营性收入比重。该等重组可能涉及到发行人下属子公司在产权关系、人事结构、业务板块等诸多方面的调整，使公司面临因此带来的不确定因素和重组后可能出现的整合风险。

4、子公司股权变动风险

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

5、监事会成员数不满足《公司法》、《公司章程》要求的风险

2019年5月，原职工监事毛一飞离职辞任，导致发行人现有监事会成员2人，其中职工监事1名。公司监事会成员人数低于法定最低人数，可能影响公司治理的规范性，发行人将根据《公司法》、《公司章程》的有关规定尽快选举新任监事。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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

2、国有资产管理风险

发行人是浦东新区国资委实际控制的土地开发投资运营主体，在浦东新区市政府的授权范围内从事国有资本的投资和运营。公司投资与经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。公司的经营将受到国家关于国有资产管理体

制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制调整将对发行人未来经营产生一定影响。

3、土地政策及政府土地规划变化的风险

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

4、房地产政策调整风险

发行人的主营业务土地开发与房地产市场关联度较高，目前我国房地产市场处于宏观调控的政策周期之内，土地拍卖价格处于高位，若国家相关主管部门出台新的房地产调控政策，致使房地产价格下行，会导致发行人受到房地产政策变动的风险影响。

5、政府支持政策变化风险

发行人作为上海浦东新区国资委实际控制的企业，承担了公司所辖国有资产运营、基础设施建设和土地整理开发任务，受到了政府政策、财政补贴、资产注入等多方面的支持。如果政府支持力度下降或者取消支持，将会影响发行人盈利能力和发展能力，存在政府支持政策变化风险。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券票面利率在每一个计息年度内固定不变且在发行时确定，而本期债券的期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于上市审

批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并且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交所上市流通，且具体的上市进程在时间上存在不确定性。此外，本期债券上市后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，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

（三）偿付风险

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

（四）资信风险

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

（五）本期债券特有风险

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

第二节 发行条款

一、本次债券的注册情况及注册规模

2025 年 3 月 4 日，发行人执行董事批准公司本次公开发行公司债券。2025 年 3 月 4 日，上海浦东开发（集团）有限公司对本次发行公司债券作出批复，同意公司发行不超过 60 亿元（含 60 亿元）人民币的公司债。

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 60 亿元（含 60 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕1169 号）。本次债券采取分期发行的方式，自中国证监会同意注册之日起 24 个月内完成。

二、本期债券的基本发行条款

- 1、**发行人全称：**上海浦东土地控股（集团）有限公司。
- 2、**债券全称：**上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）。
- 3、**注册文件：**发行人于 2025 年 6 月 4 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东土地控股（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1169 号），注册规模为不超过 60 亿元。
- 4、**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 7.20 亿元（含 7.20 亿元），不设置超额配售。
- 5、**债券期限：**本期债券期限为 5 年。
- 6、**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 7、**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 8、**发行对象：**本期债券面向专业机构投资者公开发行。
- 9、**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 11、**起息日期：**本期债券的起息日为 2025 年 8 月 5 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

14、付息日期：本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年间每年的 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

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

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

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

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2030 年 8 月 5 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券无担保。具体增信安排详见“第七节 增信情况”。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰海通证券股份有限公司。

22、联席主承销商：中信证券股份有限公司。

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

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期及回售公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

25、质押式回购安排：本期债券通用质押式回购安排将根据 2025 年 3 月 21 日发布的《中国证券登记结算有限责任公司债券通用质押式回购担保品资格及折算率管理业务指引》确定，相关安排以本期债券上市公告披露为准。

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

三、本期债券的特殊发行条款

无。

四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2025 年 7 月 31 日。
- 2、簿记建档日：2025 年 8 月 1 日。
- 3、发行首日：2025 年 8 月 4 日。
- 4、发行期限：2025 年 8 月 4 日至 2025 年 8 月 5 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

本次债券已经发行人执行董事和发行人股东上海浦东开发（集团）有限公司批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2025〕1169号），本次债券注册总额不超过60亿元（含60亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过7.20亿元（含7.20亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

公司拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期及回售公司债券本金，其中0.70亿元用于置换前期偿还到期公司债券本金的自有资金，6.50亿元用于偿还回售公司债券本金。拟偿还的公司债券明细如下：

表：本期募集资金拟偿还的公司债券明细

单位：万元、年

发行人	债券名称	发行日期	发行期限	到期日期	回售日期	还本金额	拟使用募集资金金额
浦东土控	22浦土01	2022-08-08	3+2	2027-08-10	2025-08-10	65,000.00	65,000.00
浦东土控	20浦土02	2020-07-28	3+2	2025-07-30	2023-07-31	7,780.00	7,000.00
合计						72,780.00	72,000.00

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

三、募集资金的现金管理

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

四、本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，专门用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。发行人将按照有关法律、行政法规和规范性文件的规定及中国证监会批复文件中明确的用途使用债券募集资金。

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》履行信息披露义务。

发行人应按照《募集说明书》的要求，使用资金账户中的资金，专款专用。发行人需要使用资金时，应提前 3 个工作日以电话或双方约定的形式告知监管银行。监管银行审核符合《募集说明书》要求的，方可准予使用；监管银行有权根据专户内资金具体对外划付路径要求发行人提供进一步的相关证明材料。当发行人使用账户中的资金用于偿还有息债务时，应向监管银行提供划款需要的相关合同等证明文件并在划款后【30】个工作日内向监管银行提供偿还债务的有关结算凭证复印件。

监管银行应依据协议的约定监管专户，保证发行人按照《募集说明书》的要求使用募集资金。受托管理人应对专户的设立、资金存储及支付情况进行监督。

发行人资金受浦开集团集中归集、统一管理。根据《上海浦东开发（集团）有限公司资金集中管理办法（修订）》，为规范所属企业资金运营行为，保障资金安全，发挥资金效益，控制资金风险，浦开集团采用银行资金管理系统，对集团公司及所属企业资金进行集中管理，实现资金实时/定时集中管理流程自动化。设置账户组和归集账户，发行人可在集团批准资金计划范围内按照自身的资金需求自由支配相关资金，不会对自身的偿债付息造成影响。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）平稳资产负债率，降低短期偿债压力

本次募集资金全部用于偿还到期及回售公司债券本金。本期债券发行后，

公司的资产负债率不变，资产负债率处于合理水平。此外，此次债券募集资金可优化发行人负债结构，通过发行中长期债务融资工具来降低短期偿债压力。

（二）拓宽公司融资渠道

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

（三）本期债券发行后资产负债表结构的变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 7.20 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 7.20 亿元计入 2024 年 12 月 31 日的资产负债表，7.20 亿元全部用于偿还到期及回售公司债券本金；
- 4、假设本期债券于 2024 年 12 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行后资产负债结构变化情况表

单位：万元

项目	2024 年 12 月末 (发行前)	2024 年 12 月末 (发行后)	模拟变动额
资产总计	7,372,077.95	7,372,077.95	-
负债总计	5,117,020.52	5,117,020.52	-
资产负债率 (%)	69.41	69.41	-

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

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

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

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还到期及回

售公司债券本金以外的其他用途。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于转借他人。

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

七、前次募集资金使用情况

发行人本次公开发行公司债系根据中国证券监督管理委员会《关于同意上海浦东土地控股（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕1169号），向专业投资者公开发行面值不超过60亿元的公司债券。截至本募集说明书签署日，发行人已于2025年6月17日发行6.00亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。上述债券募集资金用于置换前期自有资金偿还的公司债券本金，募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司
法定代表人	严炯浩
注册资本	人民币44亿元
实缴资本	人民币44亿元
成立日期	1992年08月27日
统一社会信用代码	91310000132209324F
住所（注册地）	中国（上海）自由贸易试验区丁香路716号5幢
办公地址	上海市浦东新区花木路409号
邮政编码	200135
所属行业	房地产
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；花卉种植；树木种植经营；礼品花卉销售；林业产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产咨询；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	（021）68540077、（021）68548179
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	樊鸿伟、财务负责人、（021）68540077

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

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

万元。

（二）发行人历史沿革

1、增加注册资本至 70,450 万元

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

2、增加注册资本至 266,605.44 万元

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

3、多次实收资本变化

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

4、公司股东变更

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

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

5、改制、更名并增加注册资本至 300,000 万元

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

6、公司 100%股权无偿划转至上海浦东开发（集团）有限公司

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

7、增加注册资本至 440,000 万元

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

8、法定代表人变更

2018 年 10 月 10 日，公司法定代表人由李俊兰变更为严炯浩。

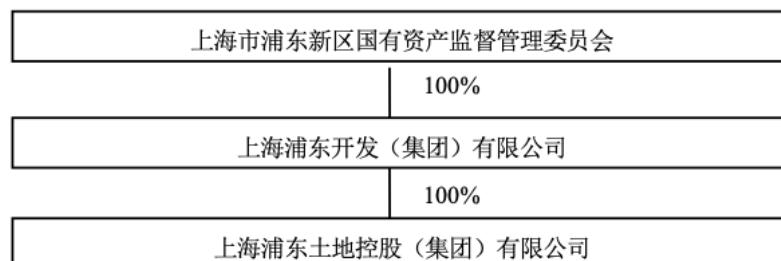
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2024 年 12 月末，发行人股权结构图如下所示：



图：股权结构图

（二）发行人控股股东基本情况

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

1、浦开集团基本情况

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

成立日期：2016 年 6 月 23 日

注册资本：人民币 955,000.00 万元

法定代表人：严炯浩

住所：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

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

2、浦开集团主要业务

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

3、浦开集团所持有的发行人股权被质押或存在其他争议的情况

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

（三）发行人实际控制人基本情况

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

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司概况

截至 2024 年末，发行人拥有 10 家全资二级子公司，情况如下：

表：发行人二级控股子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海永安劳务管理中心有限公司	施工、服务	100.00	1,802.49	1,356.55	707.47	30.14	否
2	上海东旭置业有限公司	房地产开发	100.00	244,721.65	176,232.43	4,209.41	4,645.49	是
3	上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司	房地产开发	100.00	385,654.52	377,325.26	19,031.47	744.86	是
4	上海新场古镇投资开发有限公司	房地产开发及经营	100.00	153,314.24	99,681.36	1,565.90	1,790.99	否
5	上海浦东土控资产经营有限公司	服务业	100.00	47,472.19	38,951.13	18,173.21	1,698.44	是
6	上海浦东地产有限公司	房地产开发	100.00	1,298,257.01	1,079,689.26	154,043.67	4,253.70	是
7	上海顶科经济发展有限公司	房地产开发	100.00	212,803.04	158,447.04	-	-546.08	是
8	上海开新创城房产置业发展有限公司	房地产开发	90.00	215,054.30	139,654.30	-	-	否
9	上海浦家利城市建设服务有限公司	服务业	51.00	560.66	159.86	420.47	-99.2	否
10	上海开莲置业有限公司	房地产开发	100.00	198,279.64	196,379.82	-	-100.17	否

报告期内，存在 1 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。截至本募集说明书签署之日，发行人对上海世博经济发展有限公司持股比例为 100.00%。上海世博经济发展有限公司（以下简称“世博经济公司”）原名上

海三林投资发展有限公司，2021年12月2日更名为上海世博经济发展有限公司。2018年，经浦东新区国资委见证，发行人与上海市浦东新区世博地区开发管理委员会（现名为中国（上海）自由贸易试验区管理委员会世博管理局，以下简称“世博管理局”）签订《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，协议约定自2018年6月1日至2021年5月31日，发行人将世博经济公司的日常经营运作、高管人员管理工作授权给世博管理局，同时世博经济公司章程约定公司理事会5人中，世博管理局委派理事长和2名理事，发行人委派2名理事。托管期内，发行人享有每年经审计后的35%利润分配。因此，发行人对世博经济公司仅享有固定分红权，在财务和经营方面不具有实质控制权。发行人与世博管理局分别于2021年、2024年继续签订了《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，截至目前，委托管理期限自2024年6月1日起至2027年5月31日止。

报告期内，不存在发行人持股比例小于50%但纳入合并范围的子公司。

1、上海永安劳务管理中心有限公司

上海永安劳动管理中心有限公司（以下简称“永安劳务”）成立于1998年6月4日，注册资本200万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司100%控股。永安劳务注册地址为中国（上海）自由贸易试验区祖冲之路1505弄100号202室，法定代表人蔡永军，其经营范围为：一般项目：劳务服务（不含劳务派遣）；会议及展览服务；建筑材料销售；城市绿化管理；专业保洁、清洗、消毒服务。（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）许可项目：劳务派遣服务。（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2024年末，永安劳务总资产1,802.49万元、净资产445.94万元，2024年度实现营业收入707.47万元，净利润30.14万元。

2、上海东旭置业有限公司

上海东旭置业有限公司（以下简称“东旭置业”）成立于2005年7月6日，注册资本65,292.73万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司100%控股。东旭置业注册地址为中国（上海）自由贸易试验区丁香路716号5幢205、206室，法定代表人蒋正安，其经营范围为：房地产开发与经营，建筑材料的销售，

建筑装潢（凭资质经营）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2024 年末，东旭置业总资产 244,721.65 万元、净资产 68,489.22 万元，2024 年度实现营业收入 4,209.41 万元，净利润 4,645.49 万元。

3、上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司

上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司（原名：上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司）（以下简称“浦东房屋征收所”）成立于 2012 年 5 月 17 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。浦东房屋征收所注册地址为上海市浦东新区康威路 739 号 9 幢 10 号楼，法定代表人严建新，其经营范围为：征收补偿服务，房屋置换。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2024 年末，浦东房屋征收所总资产 385,654.52 万元、净资产 8,329.26 万元，2024 年度实现营业收入 19,031.47 万元，净利润 744.86 万元。2024 年，上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司更名为上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司，由浦东新区 8 家征收事务所整合而成，负责推进浦东新区全区范围内的征收业务。

4、上海新场古镇投资开发有限公司

上海新场古镇投资开发有限公司（以下简称“新场古镇”）成立于 2004 年 11 月 17 日，注册资本 90,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。新场古镇注册地址浦东新区新场镇海泉街 128 号，法定代表人瞿关峰，其经营范围为：许可项目：旅游业务；房地产开发经营；文物保护工程施工；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；餐饮服务；住宿服务。

（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）一般项目：投资管理；以自有资金从事投资活动；游览景区管理；农副产品销售；园区管理服务；休闲观光活动；商业综合体管理服务；旅游开发项目策划咨询；会议及展览服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；土地使用权租赁；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；房屋拆迁服务；文物文化遗址保护服务；建筑材料销售；砖瓦销售；国内贸易代理；社会经济咨询服务；物业管理；电动汽车充电基础设施

运营；停车场服务；餐饮管理；酒店管理；非居住房地产租赁；住房租赁；柜台、摊位出租；体育保障组织；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；健身休闲活动；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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 2024 年末，新场古镇总资产 153,314.24 万元、净资产 53,632.88 万元，2024 年度实现营业收入 1,565.90 万元，净利润-1,790.99 万元。

5、上海浦东土控资产经营有限公司

上海浦东土控资产经营有限公司（以下简称“浦东资产”）成立于 2014 年 5 月 7 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。浦东资产注册地址为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西一路 333 号 C 座 A201 室，法定代表人胡斌，其经营范围为：一般项目：资产经营管理；市场营销策划；房地产咨询；物业管理；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；非居住房地产租赁；住房租赁；房地产经纪；社会经济咨询服务；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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 2024 年末，浦东资产总资产 47,472.19 万元、净资产 8,881.06 万元，2024 年度实现营业收入 18,173.21 万元，净利润 1,698.44 万元。

6、上海浦东地产有限公司

上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）成立于 2004 年 4 月 13 日，注册资本 204,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。浦东资产注册地址为浦东新区周浦镇周康路 28 号 2701-25 室，法定代表人蒋正安，其经营范围为：土地征用，收购储备，前期基础设施和公用设施的开发配套，房地产开发经营，建筑装潢，建筑材料销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2024 年末，浦东地产总资产 1,298,257.01 万元、净资产 218,567.75 万元，2024 年度实现营业收入 154,043.67 万元，净利润 4,253.70 万元。

7、上海顶科经济发展有限公司

上海顶科经济发展有限公司（以下简称“顶科经济”）成立于 2022 年 6 月 15 日，注册资本 55,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。

顶科经济注册地址为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼，法定代表人方斌，其经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会经济咨询服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；非居住房地产租赁；广告制作；广告设计、代理；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2024 年末，顶科经济总资产 212,803.04 万元、净资产 54,356.00 万元，2024 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-546.08 万元。

8、上海开新创城房产置业发展有限公司

上海开新创城房产置业发展有限公司（以下简称“新创城房置”）成立于 2024 年 8 月 16 日，注册资本 75,400 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持股 90%，上海新场建设发展有限公司持股 10%。新创城房置注册地址为上海市浦东新区新场镇新环西路 9、11、13 号全幢，法定代表人诸正君，其经营范围为：一般项目：本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；物业管理；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；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：非居住房地产租赁；停车场服务；会议及展览服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；工程管理服务。

截至 2024 年末，新创城房置总资产 215,054.30 万元、净资产 75,400.00 万元，2024 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

9、上海浦家利城市建设服务有限公司

上海浦家利城市建设服务有限公司（以下简称“浦家利城建”）成立于 2024 年 8 月 29 日，注册资本 500 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持股 51%，保利城市建设服务有限公司持股 49%。浦家利城建注册地址为上海市浦东新区新场镇曹治路 696 号二层，法定代表人黄爱明，其经营范围为：一般

项目：城市绿化管理；物业管理；住房租赁。（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：住宅室内装饰装修。（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：城市生活垃圾经营性服务；园林绿化工程施工；停车场服务；非居住房地产租赁；国内贸易代理；工程管理服务；园区管理服务；城市公园管理；林业有害生物防治服务；建筑物清洁服务；居民日常生活服务；酒店管理；办公服务；城乡市容管理；安全系统监控服务；文化场馆管理服务；动物园管理服务；大数据服务；土地整治服务；水土流失防治服务；市政设施管理；农业园艺服务；白蚁防治服务；环境应急治理服务；环境卫生公共设施安装服务；单位后勤管理服务；植物园管理服务；节能管理服务；劳务服务（不含劳务派遣）；水环境污染防治服务；游乐园服务；公共事业管理服务；医院管理。

截至 2024 年末，浦家利城建总资产 560.66 万元、净资产 400.80 万元，2024 年度实现营业收入 420.47 万元，净利润-99.20 万元。

10、上海开莲置业有限公司

上海开莲置业有限公司（以下简称“开莲置业”）成立于 2024 年 9 月 19 日，注册资本 2,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。开莲置业注册地址为上海市浦东新区沪南路 2218 号西楼 18 层，法定代表人樊鸿伟，其经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；住房租赁。（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）自主展示（特色）项目：园林绿化工程施工；停车场服务；商业综合体管理服务；酒店管理；非居住房地产租赁；广告制作；广告设计、代理；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；社会经济咨询服务。

截至 2024 年末，开莲置业总资产 198,279.64 万元、净资产 1899.82 万元，2024 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润-100.17 万元。

（二）发行人参股公司概况

截至 2024 年末，发行人主要参股公司 4 家，基本情况如下：

表：发行人主要参股公司情况

单位：万元、%

公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	收入	净利润	是否存在重大增减变动
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	实业投资	30.00	5,207,081.23	3,466,635.05	237,877.61	107,587.03	是
上海天艺文化投资发展有限公司	房地产开发	42.00	827,752.31	652,861.66	1,782.37	-9,936.15	是
上海港城世纪经济发展有限公司	房地产开发	40.00	423,393.18	224,659.83	0.00	-740.40	是
上海耘桥置业有限公司	房地产开发	25.00	254,428.38	14,596.22	0.00	-167.84	否

主要参股公司经营情况如下：

1、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩国际”）成立于 2003 年 4 月 11 日，原名上海滨江国际旅游度假区开发有限公司，是浦东前滩地区开发建设责任主体和具体实施单位。前滩国际注册资本 44,716.38 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其 30% 股权。前滩国际注册地址为上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室，法定代表人蔡嵘，其经营范围为：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；国内贸易代理；社会经济咨询服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；会议及展览服务；非居住房地产租赁；住房租赁。（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 2024 年末，该公司总资产 5,207,081.23 万元、净资产 1,740,446.18 万元，2024 年度实现营业收入 237,877.61 万元，净利润 107,587.03 万元。

2、上海天艺文化投资发展有限公司

上海天艺文化投资发展有限公司（以下简称“天艺文化”）成立于 2010 年 1 月 29 日，注册资本 129,000 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其 42% 股权。天艺文化注册地址为中国（上海）自由贸易试验区浦东新区丁香路 716 号 5 幢一层，其经营范围为：房地产开发经营，物业管理，艺术表演场馆管

理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2024 年末，天艺文化总资产 827,752.31 万元、净资产 174,890.65 万元，2024 年度实现营业收入 1,782.37 万元，净利润-9,936.15 万元。由于天艺文化的商办项目仍在建设尚未投入运营，因此 2024 年度出现亏损。

3、上海港城世纪经济发展有限公司

上海港城世纪经济发展有限公司（以下简称“港城世纪”）成立于 2022 年 1 月 27 日，注册资本 4,000 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其 40% 股权。港城世纪注册地址为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路 888 号 C 楼，其经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：社会经济咨询服务；园林绿化工程施工；停车场服务；物业管理；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；非居住房地产租赁；货物进出口；技术进出口；广告制作；广告设计、代理；广告发布；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，港城世纪总资产 423,393.18 万元、净资产 198,733.35 万元。2024 年度实现净利润-740.40 万元。由于相关项目仍在建设，暂未实现营业收入，因此出现亏损。

4、上海耘桥置业有限公司

上海耘桥置业有限公司（以下简称“耘桥置业”）成立于 2024 年 1 月 24 日，注册资本 240,000 万元，上海浦东土地控股持有其 25% 股权。耘桥置业注册地址为上海市浦东新区祝桥镇川南奉公路 5058 号 3 幢一层，其经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；停车场服务；市场营销策划；企业管理咨询；建筑材料销售。（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 2024 年末，耘桥置业总资产 254,428.38 万元、净资产 239,832.16 万元。2024 年度实现净利润-167.84 万元。

五、发行人治理结构和组织结构情况

（一）发行人的法人治理结构

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

1、出资人

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

2、执行董事

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

（1）向出资人报告工作；（2）执行出资人的决定；（3）决定公司的经营计划和投资方案；（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（7）制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（8）决定公司内部管理机构的设置；（9）决定聘任或者解聘副经理等高级管理人员及其报酬事项；（10）制订公司的基本管理制度。

3、监事会

（1）公司设立监事会，成员为三人。监事任期每届三年，被连续委派或当选可连任。除职工代表监事外，监事会成员由出资人委派。职工代表监事所占比例不低于监事会成员总数的三分之一，由公司职工代表大会、职工大会或者

其他形式民主选举产生。监事会设主席一名，由出资人在监事会成员中指定。

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

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

（4）执行董事、高级管理人员、财务负责人不得兼任监事。

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

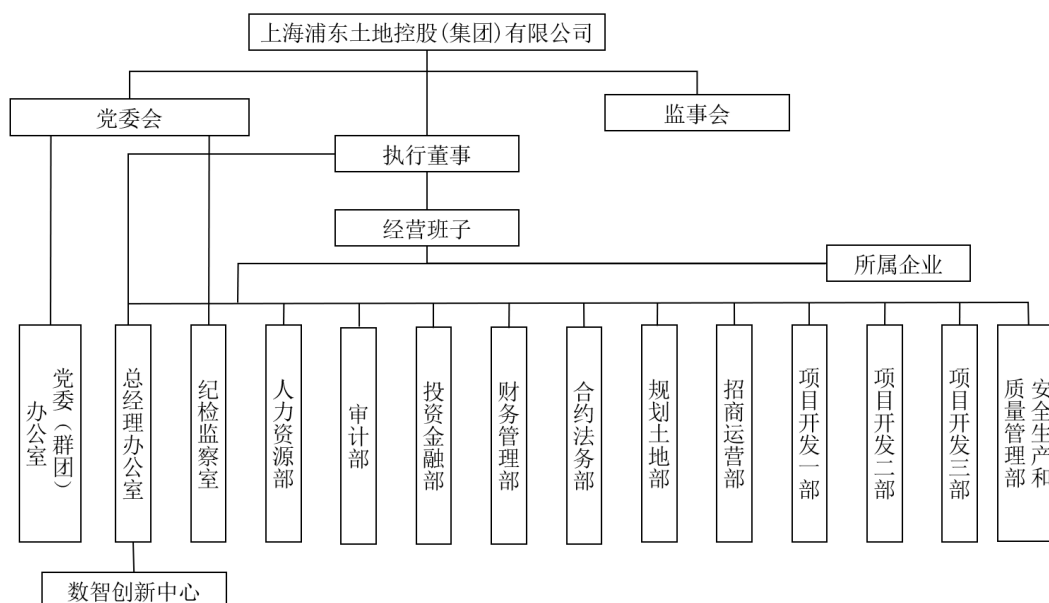
4、总经理

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

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

会议；（14）出资人或执行董事授予的其他职权。

（二）发行人的组织架构图



图：发行人的组织架构图

（三）发行人主要部门职责

1、总经理办公室

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

2、党委（群团）办公室

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

3、人力资源部

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

4、财务管理部

财务管理部是负责公司会计管理、预算管理、财务管理、资金管理的综合

性职能部门，通过加强条线财务管理、控制财务风险、提高财务资产的运作效率，为集团经营提供有效财务支持，并获取最大经济效益。

5、规划土地部

规划土地部是公司从事土地一级开发研究、区域开发研究、规划设计管理、土地出让、土地管理的专业部门，承担公司土地一级开发项目的土地收储、指导和管理土地征收工作、并负责存量土地管理工作，通过市场调研、项目策划定位、产品研发、规划设计等工作，建立公司在规划设计上的核心竞争力，提高区域开发综合效益。

6、招商运营部

招商运营部是负责商办项目招商运营（云璟等重点项目）、产业资源对接、企业服务及政策协调；管理集团绿地公园招商运营；推进品牌建设与制度完善，助力区域经济发展。

7、投资金融部

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

8、纪检监察室

纪检监察室是公司内部审计、内部控制（风险控制）和监察部门。根据国家有关法律法规和集团相关规章制度的规定，对公司及所属企业内部控制（风险控制）的有效性、财务信息的真实性与完整性、以及经营活动的效率与效果开展客观监督和评价活动，旨在提升公司价值，促进战略目标实现。

9、项目开发一部

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

10、项目开发二部

项目开发二部是负责集团项目建设管理的部门，通过立项、设计、现场施

工全过程管理，确保集团建设项目工程质量，提升集团的工程项目管理核心能力，由小控制建设项目的工期、成本、质量、安全，树立集团高品质产品形象。

11、项目开发三部

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

（四）发行人内部管理制度建立及运行情况

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

1、融资管理办法

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

公司原则上不实行单向对外担保，公司内部担保事项由集团投资金融部根据业务需要形成担保方案，纳入年度融资计划经集团决策后实施。未经集团公司批准，公司不得对外提供担保，不得相互提供担保。涉及为非全资子公司担保的，应根据投资比例确定对投资企业的具体担保额度。计划外的担保情形须按集团公司“三重一大”规定另行决策。

2、资金管理制度

（1）货币资金管理办法

为了加强公司货币资金的内部控制和管理，保证货币资金的安全和完整，提高货币资金使用效益，制定本办法。货币资金支付实行审批制。在发生付款业务时，必须经审批流程，凭审核批准后的请款申请和相关合同、票据，经财务管理部稽核后办理支付，具体流程按公司制定的《资金拨付和费用报销管理规定》执行。库存现金必须保存在指定的保险柜内，保险柜钥匙由出纳人员负

责保管及日常使用。出纳人员调动岗位，继任者应更换并使用新密码。银行账户的管理，严格按公司制定的《银行账户管理办法》开、销和使用银行账户。银行账户的账号必须保密，非因业务需要不准外泄。

（2）资金拨付和费用报销管理规定

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

（3）资金集中管理办法

为规范发行人资金运营行为，保障资金安全，发挥资金效益，控制资金风险，制订本管理办法。除社保专户、项目专户等有关部门规定必须专户存储的账户资金或公司认定的账户资金外，发行人及所属企业应将剩余存量资金归集至指定的资金归集银行的结算账户内。公司采用实时/定时现金池模式进行资金集中管理，即把公司及所属企业在指定合作银行开立的多个账户设为一个账户组，账户组中所有账户资金实时/定时上收至公司的归集账户。所属企业项目资金的支付与调拨，应按照公司批准的月度项目资金使用计划，在财务管理部的统筹安排下予以办理。

3、财务会计制度

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

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

为加强公司的固定资产管理，确保固定资产的安全完整，准确核算固定资

产的数量和价值，充分发挥固定资产效能，有效监督固定资产的妥善保管，明确经济责任，根据国家有关会计准则的规定，制定了《固定资产管理办法》。

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

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

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

4、内部控制指引

为推动和指导公司及所属企业建立健全内部控制制度，提高风险管理水平，促进企业规范运作和健康发展，增强企业竞争力，保障国有资产保值增值，制定本制度。内部控制领导机构是集团公司内部控制建设工作的最高领导机构，对内部控制建设工作进行总体筹划、组织领导和推进检查，对内部控制建设工作的重大事项进行决策，分阶段对内部控制建设成果验收和考评等。

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

5、招标采购管理制度

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

公开招标程序应严格执行国家及新区有关法律、法规和规定。由采购部门通过招标或比选，委托有资质招标代理公司进行，招标代理公司在采购牵头部

门的管理下实施公开招标的信息发布、报名、编写招标文件及工程量清单、发标、组织答疑、开标、询标和评标等工作。

6、全面预算管理办法

（1）预算编制

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

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

（2）预算执行

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

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

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

（3）预算考核

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

预算执行情况的考核纳入公司与各部门、各成员企业签署的年度《目标责

任书》中。每年将按照年度《目标责任书》中所列明的预算执行目标完成情况进行考核。

7、关联交易制度

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

8、信息披露制度

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

9、募集资金管理制度

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

10、法律事务管理办法

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

（五）发行人独立性情况

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

1、业务方面

发行人拥有完整的运营体系，依据《企业法人营业执照》核准的经营范围

独立开展业务活动。根据营业执照，目前发行人经营范围为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；花卉种植；树木种植经营；礼品花卉销售；林业产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产咨询；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、人员方面

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

3、资产方面

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

4、机构方面

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

5、财务方面

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

六、发行人的董监高情况

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

部管理体制执行，符合浦东新区国资委的制度规定。

（一）发行人董监高构成情况

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

表：发行人董监高构成情况

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
严炯浩	执行董事、总经理	2018.9-至今	是	否
周向阳	监事会主席	2018.5-至今	是	否
杨文	职工监事	2013.3-至今	是	否
樊鸿伟	财务负责人	2024.8-至今	是	否

2019年5月，原职工监事毛一飞离职辞任，导致发行人现有监事会成员2人，其中职工监事1名。公司监事会成员人数低于法定最低人数，可能影响公司治理的规范性，发行人将根据《公司法》、《公司章程》的有关规定尽快选举新任监事。

（二）现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、执行董事的简历

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

2、监事的简历

周向阳，男，1965年8月出生。硕士研究生学历。历任浦东新区人才交流中心培训部部长，浦东新区留学生服务中心主任，浦东新区人才交流中心副主任，浦东新区区委组织部人才开发处副处长、处长，浦东新区区委组织部办公室主任，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司党委副书记、纪委书记。

现任上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、纪委书记及上海浦东土地控股（集团）有限公司监事会主席。

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

3、非董事高级管理人员的简历

樊鸿伟，男，汉族，1969年11月出生，博士，正高级经济师，中共党员。1991年7月参加工作，历任浦东新区综合规划土地局统计调查处干部、副主任科员、主任科员，浦东新区发展计划局统计调查处主任科员，浦东新区发展计划局价格管理处副处长，浦东新区发展计划局价格物价管理处副处长，浦东新区发展计划局办公室副主任，浦东新区发展和改革委员会办公室副主任，浦东新区发展和改革委员会建设项目管理处处长，浦东新区规划和土地管理局建筑规划管理处处长，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司副总经理，上海浦东开发（集团）有限公司副总经理。现在上海浦东土地控股（集团）有限公司分管财务工作。

（三）兼职情况

公司执行董事、监事及高级管理人员主要兼职情况如下：

表：发行人执行董事、监事及高级管理人员主要兼职情况

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

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

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

发行人经营范围包括：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；物业管理；农作物栽培服务；农作物收割服务；农业专业及辅助性活动；花卉种植；树木种植经营；礼品花卉销售；林业产品销售；食用农产品批发；食用农产品零售；非居住房地产租赁；住房租赁；商业综合体管理服务；酒店管理；房地产咨询；组织文化艺术交流活动。（除依法须经批准的项目外开展经营活动）

（二）发行人最近三年营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、主营业务收入结构分析

发行人最近三年主营业务收入构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年主营业务收入结构

单位：万元、%

主营业务收入	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	1,238,190.97	95.84	340,224.24	85.78	417,374.89	92.37
经营性物业	30,203.44	2.34	33,141.71	8.36	23,066.30	5.10
土地开发	0.99	0.00	8,546.67	2.15	2,573.44	0.57
其他	23,504.38	1.82	14,701.58	3.71	8,849.20	1.96
合计	1,291,899.77	100.00	396,614.20	100.00	451,863.83	100.00

公司最近三年主营业务收入分别为 451,863.83 万元、396,614.20 万元和 1,291,899.77 万元，报告期内发行人主营业务收入呈逐年上升趋势。2023 年，发行人主营业务收入较 2022 年减少 55,249.63 万元，主要系房产销售收入减少所致。2024 年，发行人主营业务收入较 2023 年增加 895,285.57 万元，主要系 A2-

11 地块住宅项目、张家浜楔形块绿地 c1e-06 等项目竣工交付所致。

2、主营业务成本结构分析

发行人最近三年主营业务成本构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年主营业务成本结构

单位：万元、%

主营业务成本	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	813,699.29	95.17	126,286.27	83.33	141,213.00	82.70
经营性物业	22,956.13	2.68	20,135.12	13.29	17,756.72	10.40
土地开发	3,355.76	0.39	-	-	-	-
其他	14,968.38	1.75	5,134.97	3.39	11,778.74	6.90
合计	854,979.56	100.00	151,556.36	100.00	170,748.46	100.00

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于土地开发成本、房产销售成本、经营性物业成本，同时还包括其他成本。最近三年，发行人主营业务成本分别为 170,748.46 万元、151,556.36 万元和 854,979.56 万元。发行人主营业务成本主要受公司土地一级开发业务板块及房地产板块收入波动的影响，在报告期内有所波动。2024 年，发行人主营业务成本较 2023 年增加 703,423.20 万元，增幅为 464.13%，主要系房产销售成本增加所致。

3、营业毛利结构分析

发行人最近三年主营业务毛利情况如下：

表：发行人最近三年主营业务毛利润结构

单位：万元、%

业务板块名称	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房产销售	424,491.68	97.16	213,937.97	87.30	276,161.89	98.24
经营性物业	7,247.31	1.66	13,006.59	5.31	5,309.58	1.89
土地开发	-3,354.78	-0.77	8,546.67	3.49	2,573.44	0.92
其他	8,536.00	1.95	9,566.61	3.90	-2,929.54	-1.04
合计	436,920.21	100.00	245,057.84	100.00	281,115.37	100.00

表：发行人最近三年主营业务毛利率情况

业务板块名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房产销售	34.28%	62.88%	66.17%

经营性物业	23.99%	39.25%	23.02%
土地开发	-340,339.94%	100.00%	100.00%
其他	36.32%	65.07%	-32.91%
综合毛利率	33.82%	61.79%	62.21%

最近三年，发行人营业毛利润分别为 281,115.37 万元、245,057.84 万元和 436,920.21 万元。2024 年发行人营业毛利润较 2023 年增长 191,862.37 万元，增幅为 78.29%，主要系房产销售收入增加，成本降低所致。最近三年，发行人主营业务毛利率分别为 62.21%、61.79%和 33.82%。2024 年发行人主营业务毛利率较上年同期下降较多，主要系房产销售板块毛利率较上年度有所降低。

最近三年，发行人土地开发板块的毛利率分别为 100.00%、100.00%和-340,339.94%，发行人土地成本较低，整体业务的毛利率较高。发行人土地开发板块不同年份间毛利率波动较大，主要系不同地块获取时间、获取成本等因素差异较大所致。2024 年土地开发板块毛利率为负，主要为对遗留事项进行调整。

最近三年，发行人房产销售的毛利率分别为 66.17%、62.88%和 34.28%，发行人的房产销售业务毛利率一直保持高位。发行人 2024 年房产销售毛利率较 2022-2023 年有所下降，主要系 2022-2023 年竣工交付的金桥通四地块项目因土地成本等原因毛利率较高，2024 年发行人房产销售毛利率回归常规水平。

最近三年，发行人经营性物业板块的毛利率分别 23.02%、39.25%和 23.99%，报告期内房屋租赁业务的毛利率较高，由于租金保持稳定，发行人经营性物业的毛利率保持在较高水平。

（三）发行人主要业务板块分析

发行人的主营业务主要由房产销售、经营性物业和自营土地开发三大业务板块组成。

1、房产销售板块

（1）房产销售板块的经营情况

从业务模式上，目前公司房产销售业务模式主要分为动迁用房（保障性住房）开发模式和普通房产开发模式。近三年，发行人房产销售业务实现收入分别为 417,374.89 万元、340,224.24 万元和 1,238,190.97 万元。

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

品房销售收入又存在动迁用房（保障性住房）销售收入的情况。

2023 年度，发行人实现房产销售收入 340,224.24 万元，其中普通房产销售收入 301,734.59 万元，主要为金桥通四商品住宅项目销售收入；动迁用房（保障性住房）销售收入 38,489.64 万元，主要为团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅销售收入。

2024 年度，发行人实现房产销售收入 1,238,190.97 万元，其中普通房产销售收入 1,089,970.96 万元，主要为 A2-11 地块住宅项目、张家浜楔形块绿地 c1e-06 等项目销售收入；动迁用房（保障性住房）销售收入 148,220.02 万元，主要为北蔡御桥 14b-07、北蔡鹏海 09a-08 销售收入。

表：发行人近三年房产销售业务收入、成本情况

单位：万元

业务板块	2024 年		2023 年		2022 年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
动迁用房（保障性住房）销售	148,220.02	136,911.66	38,489.64	34,826.52	8,163.15	6,970.22
普通房产销售	1,089,970.96	676,787.63	301,734.59	85,752.46	409,211.74	134,242.79
合计	1,238,190.97	813,699.29	340,224.24	120,578.98	417,374.89	141,213.00

表：发行人近三年房产销售业务毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年		2023 年		2022 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
动迁用房（保障性住房）销售	11,308.36	7.63	3,663.12	9.52	1,192.93	14.61
普通房产销售	413,183.33	37.91	215,982.13	71.58	274,968.95	67.19
合计	424,491.68	34.28	219,645.26	64.56	276,161.89	66.17

近三年，发行人房产销售业务的毛利润分别为 276,161.89 万元、219,645.26 万元和 424,491.68 万元，总体毛利率分别为 66.17%、64.56%和 34.28%。

（2）房地产开发资质及业务情况

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

发行人的房产销售业务主要由发行人、发行人旗下上海东旭置业有限公司（以下简称“东旭置业”）和上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）开展，相关开发主体均已经取得房地产开发资质。

发行人房产销售业务资质以及近三年业务开展情况具体情况如下：

表：发行人房产销售业务资质情况以及近三年业务开展情况

单位：亿元、万平方米

经营主体	开发资质	经营模式	近三年开发完成投资	近三年开工面积	近三年竣工面积	近三年销售面积 (按实际销售时间)	近三年销售收入 (按收入结转)
浦东土控	二级资质	自主开发	96.71	101.77	68.28	26.22	180.09
东旭置业	二级资质	自主开发	7.08	-	5.87	14.37	4.94
顶科经济	二级资质	自主开发	20.70	14.80	-	-	-
浦东地产	暂定资质	自主开发	96.82	61.97	14.16	38.45	14.54

① 浦东土控

浦东土控取得“沪房管开第 02374 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发。最近三年，浦东土控房产销售业务板块共完成投资 96.71 亿元，共计开工面积 101.77 万平方米，竣工面积 68.28 万平方米，销售收入 180.09 亿元，销售收入主要为花木-三八河商品住宅项目、金桥通四住宅地块项目和 A2-11 地块住宅项目-江南里等项目的销售收入结转。

② 东旭置业

东旭置业取得“沪房管开第 02550 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发，主要承担发行人动迁安置房の開発任务。最近三年，东旭置业房产销售业务板块共完成投资 7.08 亿元，共计开工面积 0.00 万平方米，竣工面积 5.87 万平方米，销售收入 14.37 亿元，销售收入主要为周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目销售收入结转。

③ 顶科经济

顶科经济取得“沪房管开第 03296 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发，最近三年顶科经济房产销售业务板块共完成投资 20.70 亿元，共计开工面积 14.80 万平方米，竣工面积 0.00 万平方米，暂未实现销售收入。

④ 浦东地产

浦东地产取得“沪房管（浦东）第 0001410 号”房地产开发资质，其经营模式主要为自主开发。最近三年，浦东地产房产销售业务板块共完成投资 96.82 亿

元，共计开工面积 61.97 万平方米，竣工面积 14.16 万平方米，销售收入 14.54 亿元，销售收入主要为北蔡御桥 14b-07、北蔡鹏海 09a-08 的销售收入结转。

（3）业务合规性情况

发行人及旗下东旭置业、浦东地产均已取得房地产开发资质，从事该业务合法合规，证照齐全。

发行人对自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

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

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

③因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

（4）业务模式

1) 动迁用房（保障性住房）的业务模式

发行人动迁用房（保障性住房）的业务模式主要有以下两种：

①公司主动收购动拆迁房后，除用于自营土地动拆迁安置以外，剩余的房产用于销售。为满足公司自营土地动拆迁需要，收购发生时计入存货，房屋交付自营土地动迁户时计入自营土地开发成本；如有少数剩余或随着动迁居民需求的变化和动迁政策的变化已购买的房产不适宜作为动迁房的标准，发行人将按照指导价对外转让销售，形成房产销售收入并结转房产销售成本。

②按照政府核准建设的动迁用房，同样主要满足公司自营土地动拆迁需要，开发时计入存货，交付自营土地动拆迁户时，计入自营土地开发成本；按政府要求转让给非自营土地动拆迁户时，公司与住建委指定的用房单位签订定向供应协议，用房单位按协议约定的付款方式支付购房款，公司确认销售收入并结转成本。工程款支付按照建设进度向项目施工方进行结算。

发行人开展动迁用房（保障性住房）业务符合国家政策要求，且具备相关

业务开发资质，所建设项目证照齐全合规，均签订了合法合规且要素清晰的合同或协议，不存在违反国发[2014]43 号文、财预[2012]463 号文等国家相关政策的情况。

A、已竣工动迁用房项目

表：截至 2024 年末主要已竣工动迁用房项目情况表

单位：亿元

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	所在地	已投 情况	已销售 总额	销售 进度	回款情况	后续销售安排	资金回笼计划
东旭置业	周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目	动迁安置房	浦东新区周浦镇	7.83	7.43	100%	6.50	已完成销售	已回笼资金
东旭置业	大团镇 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房	动迁安置房	浦东新区大团镇	3.59	3.58	100%	3.35	已完成销售	根据资金支付进度回笼资金
总计				11.42	11.01		9.85		

周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目

周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目位于上海市浦东新区周浦镇 08 单元 03-09 地块，东至周东路、南至祝家港路、西至韵波路、北至江康公寓。项目用地面积 39,178.93 平方米，规划容积率 1.80，总建筑面积 97,882.40 平方米，其中地上建筑面积 72,559.59 平方米，地下建筑面积 25,322.81 平方米。主要建设内容包括：高层住宅楼 8 栋，配套商业 3 栋，街坊站 2 座。项目设机动车停车位 876 辆，其中地上停车位 204 辆，地下停车位 672 辆。截至 2024 年末，该项目已竣工，销售进度 100%，回款总额 6.50 亿元。

大团镇 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房项目

大团镇 NH020201 单元 16-02 地块动迁安置房项目位于浦东新区大团镇，基地东至墩祥路，南至 16-03 地块，西至 16-01 地块，北至永晨路。项目用地面积 24,464.80 平方米，规划容积率 1.80，总建筑面积 58,680.76 平方米，其中地上建筑面积 46,248.94 平方米，地下建筑面积 12,431.82 平方米。主要建设内容包括：新建住宅及配套设施。该项目有利于加快大团镇的开发建设，满足区域动迁居民的安置需求，项目于 2019 年上半年开工。截至 2024 年末，该项目已竣工，销售进度 100%，回款总额 3.35 亿元。

B、在建动迁用房项目**表：截至报告期末主要在建动迁用房项目情况表**

单位：亿元

项目主体/业主方	项目名称	项目类别	所在地	项目建设期	总投资金额	已投资规模	未来三年投资支出	项目进度	资金来源
东旭置业	宣桥 01-03 地块保障房项目	动迁安置房	浦东新区宣桥镇	2020-2023	12.94	8.04	4.90	在建	自筹:贷款(2:8)
东旭置业	新场 02-01 地块保障房项目	动迁安置房	浦东新区新场镇	2021-2023	6.28	3.65	2.63	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2021-2024	4.97	4.32	0.65	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2021-2024	13.97	11.82	2.15	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	新场 02-05 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区新场镇	2022-2025	8.89	5.39	3.50	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2022-2025	17.43	13.89	3.54	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡鹏海 15(c)-04 地块安置房	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2023-2026	37.10	26.57	10.53	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	周浦 03 单元 09-01 地块	动迁安置房	浦东新区周浦镇	2023-2026	22.59	13.76	8.83	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡御桥 Z000901 单元 14(c)-08 地块	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2024-2027	21.62	14.76	6.85	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡御桥 Z000901 单元 14(d)-08 地块	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2024-2027	16.46	11.18	5.29	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	新场 C-13 地块征收安置房	动迁安置房	浦东新区新场镇	2024-2027	19.68	8.16	11.52	在建	自筹:贷款(2:8)
总计					181.93	121.54	60.39		

宣桥 01-03 地块保障房项目

宣桥 01-03 地块保障房项目位于宣桥镇，东至 01-05、01-06 地块、南至 01-04 地块、西至滨河路、北至 01-01、01-02 地块。项目占地面积 59,287.30 平方米，总建筑面积 135,539.68 平方米，其中地下面积 33,143.00 平方米。项目由住宅、公建配套、商业配套三部分组成。

新场 02-01 地块保障房项目

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

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

北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目

北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目位于北蔡镇，基地东至莲蓉路、南至陈春东路、西至 09(a)-06 地块、北至 09(a)-07 地块。项目用地面积约 13,983.00 平方米（以实测为准）。项目建设内容为动迁安置房，建筑面积约 38,402.00 平方米，其中地上建筑面积约 29,005.00 平方米，地下建筑面积约 9,397.00 平方米。

北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房项目

北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房项目位于北蔡镇，基地东至莲溪路防护绿带 14（b）-11 地块、南至莲振路、西至莲林路、北至 14（b）-10 商业地块。项目用地面积 39,459.00 平方米（以实测为准）。项目建设内容为动迁安置房，建筑面积约 103,886.00 平方米，其中地上建筑面积 81,886.00 平方米，地下建筑面积 22,000.00 平方米。

新场 02-05 地块安置房项目

新场 02-05 地块安置房项目位于新场镇 16 号线核心区 PDS2-0101 单元 02-05 地块，东至聚福桥路，南至 02-06 地块，西至庆元桥路，北至 02-04 地块。项目用地面积 33,950.00 平方米（以实测为准）。项目建设内容为新建住宅及相关配套设施，总建筑面积 90,977.93 平方米，其中地上建筑面积 70,099.41 平方米（计容积率建筑面积约 67,900.00 平方米），地下建筑面积 20,878.52 平方米。

北蔡鹏海 09(c)-01 地块安置房项目

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

北蔡鹏海 15（c）-04 地块安置房项目

北蔡鹏海 15（c）-04 地块安置房项目位于北蔡镇，四至范围东至：15（c）-08 地块，南至 15（c）-05 地块，西至：15（c）-05 地块、15（c）-11 地块，北

至 15（c）-11 地块、莲林路。项目用地面积 58,684.54 平方米（以实测为准）。项目建设内容为征收安置房，建筑面积 159,942.24 平方米（其中地下建筑面积 35082.03 平方米），计容建筑面积 117,369.08 平方米。

北蔡御桥 Z000901 单元 14(d)-08 地块项目

北蔡镇鹏海社区 Z000901 单元 14(d)-08 地块征收安置房项目位于北蔡镇，四至范围东至 14(d)-06 地块、南至 14(d)-07 地块、西至 14(d)-09 地块、北至莲林路。项目用地面积 26025.00 平方米（以实测为准）。项目建设内容为征收安置房，建筑面积 72605.24 平方米（其中地下建筑面积 18589.29 平方米）。

周浦 03 单元 09-01 地块安置房项目

周浦 03 单元 09-01 地块安置房项目位于周浦镇，四至范围东至 09-03 地块，南至横桥路、09-02 地块，西至建韵路，北至沪康路。项目用地面积 47,630.79 平方米（以实测为准）。项目建设内容为征收安置房，建筑面积 129,290.60 平方米（其中地下建筑面积 27,815.79 平方米），计容建筑面积 95,261.56 平方米。

新场 C-13 地块征收安置房项目

新场 C-13 地块征收安置房项目位于新场镇，四至范围东至 C-12 新环西路绿化防护带，南至规划笋南路，西至规划陶荣路，北至 C-11 南五灶港防护绿带。项目用地面积 60670.66 平方米（以实测为准）。项目建设内容为征收安置房，建筑面积 166681.37 平方米（其中地下建筑面积 37759.63 平方米），计容建筑面积 95,261.56 平方米。

C、拟建动迁用房项目

截至 2024 年末，发行人暂无拟建动迁用房项目。

2) 普通房产的销售模式

发行人在自营土地开发完成后，部分地块会根据政府规划进行开发，主要为商业及住宅房地产项目开发。发行人自行开发的住宅房地产项目在建设期间计入存货，住宅项目在房屋交付时计入开发成本并结转收入。工程款支付按照建设进度向项目施工方进行结算。

A、普通房产销售已完工项目

表：截至 2024 年末主要已完工住宅类房产项目情况表

单位：亿元、%

项目主体	项目名称	项目类别	所在地	已投情况	已销售总额	销售进度	回款情况	后续销售安排	资金回笼计划
浦东土控	花木-三八河商品住宅项目	商品房	浦东新区	14.56	44.18	100.00	44.18	已完成销售	已回笼资金
浦东土控	金桥通四住宅地块项目	商品房	浦东新区	17.47	75.23	100.00	75.23	已完成销售	已回笼资金
浦东土控	A2-11 地块住宅项目-江南里	商品房	浦东新区	15.36	55.26	68%	55.26	预计 25 年销售	已回笼资金
总计				47.39	174.67		174.67		

花木-三八河商品住宅项目

花木-三八河商品住宅项目，紧邻内环线浦东段，该项目东至三八河绿带，南至汤臣住宅用地及 A1-10 局部地块南块边界，西至罗山路绿带，北至张家浜绿带。项目占地面积 87,036.00 平方米，容积率 0.50，总建筑面积为 99,784.00 平方米，其中地上建筑面积为 44,606.00 平方米（包含 40 栋共计 141 套类独栋商品住宅、会所 1 栋和其它配套用房）。

该项目的实际投资额大于预期总投资，是因为三八河地块为整体受让获得，故没有针对地块上的商品住宅项目做单独的土地成本预计投资，而在实际建造过程中涉及到一些余量的土地动迁成本发生，计入已完成投资，所以实际投资大于预计总投资。该项目于 2016 年 10 月完成绿化和室外总体施工，可售面积 4.15 万平方米，截至 2024 年末，三八河项目已实现销售额 44.18 亿元，并回笼资金 44.18 亿元，已完成销售。

金桥通四住宅地块项目

金桥通四住宅地块项目位于金桥开发区北区，为金桥产业核心区，分为通用 IV09-02 地块和 11-01 地块两部分，计划总用地面积 5.54 万平方米，总计容建筑面积 11.07 万平方米，项目概算总投资 24.99 亿元。该项目紧邻地铁 12 号线申江路站，周边公共交通线路密集，交通条件优越。公司商业房地产项目用地均为公司自有土地，具有一定的成本优势，且项目区位条件较好，可为后续盈利提供保障。截至 2024 年末，该项目已竣工并完成销售，投入开发成本 17.47 亿元，可售面积 10.86 万平方米，其中通用 IV09-02 地块项目已于 2022 年底竣工并完成销售，11-01 地块项目已于 2023 年 4 月竣工并完成销售。截至 2024 年末，

通四住宅地块项目实现销售额及回笼资金 75.23 亿元。

A2-11 地块住宅项目-江南里

张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅项目（又称“江南里项目”）。江南里项目位于浦东张江镇核心区域，东至东郊宾馆，南至龙东大道，西至 A2-23 绿地，北至张家浜，内环线和中环之间，项目总计容建筑面积 6.86 万平方米，总投资 16.10 亿元。截至 2024 年末，江南里项目已投 15.36 亿元，已实现销售额 55.26 亿元，并回笼资金 55.26 亿元，已完成销售 68%。

B、普通房产销售在建项目

表：截至 2024 年末主要在建普通房产项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	所在地	计划建设期	总投资 金额	未来三年 投资支出	截至 2024 年末已投金 额	计划可售 /建筑面 积	资金来源
浦东土控	张家浜楔形 块绿地 C1e- 01/C1e-06 地块商住项 目	商品房及 商业综合 体	浦东新 区	2020-2025	59.63	17.92	41.71	14.66	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	团结村 E1b- 05/E1d-01 地块住宅项 目	商品房	浦东新 区	2021-2024	40.90	11.15	29.75	8.76	自筹:贷款 (3:7)
上海顶科 经济发展 有限公司	临港 H07- 08、I05-04 地块项目	商品房	浦东新 区	2022-2024	28.20	7.50	20.70	9.90	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2c-04/c2d- 01 住宅地块 项目	商品房	浦东新 区	2023-2025	65.00	31.99	33.01	25.54	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2a-04/c2b- 01 混合地块 项目	住宅及办 公混合地 块	浦东新 区	2023-2025	99.76	53.80	45.96	36.43	自筹:贷款 (3:7)
总计					293.49	122.36	171.13		

张家浜楔形块绿地 C1E-01/C1E-06 地块商住项目

张家浜楔形块绿地 C1E-01 地块商住项目，项目位于张家浜楔形绿地 C1e-01 地块，东至陆家宅河，西至金湘路，南至金槐路，北至金葵路，总用地面积 53,508.00 平方米，总建筑面积 208,396.00 平方米，其中地上建筑面积 107,016.00 平方米，地下建筑面积 101,380.00 平方米，其中，住宅占比不超过 65.00%，商

业占比不小于 35.00%。项目总计容建筑面积 10.70 万平方米，总投资 46.42 亿元。

张家浜楔形块绿地 C1E-06 地块商住项目，项目位于张家浜楔形绿地 C1e-06 地块，东至金港路，西至陆家宅河，南至北界浜，北至金葵路，总用地面积 19,798.00 平方米，总建筑面积 75,576.00 平方米，其中地上建筑面积 39,596.00 平方米，地下建筑面积 35,980.00 平方米。项目总计容建筑面积 3.96 万平方米，总投资 13.21 亿元。

团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅项目

团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅项目，项目位于团结村 E1b-05/E1d-01 地块，项目总投资 40.90 亿元。E1b-05 项目位于张江镇，东至规划路、西至 E1b-09 地块、南至牛桥港、北至 E1b-06 地块，项目总用地面积 25,233.00 平方米，总建筑面积 71,105.00 平方米，其中地上建筑面积 25,233.00 平方米，地下建筑面积 45,872.00 平方米（具体用地面积和建筑面积以界定报告和规划管理部门审批为准）。E1d-01 项目位于张江镇，东至广兰路、西至规划路、南至牛桥港、北至银柳路，用地面积 62,322.00 平方米，总建筑面积 179,722.00 平方米，其中地上建筑面积 62,322.00 平方米，地下建筑面积 117,400.00 平方米（具体用地面积和建筑面积以界定报告和规划管理部门审批为准）。

临港 H07-08、I05-04 地块项目

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

碧云绿地 c2c-04 和 c2d-01 住宅地块项目

碧云绿地 c2c-04 住宅地块项目西至金豫路，东至申江路，北至华漕达，南至 C2d-01。占地面积 41,228 平方米，容积率 2.5，用地性质 Rr3。

碧云绿地 c2d-01 住宅地块项目西至金豫路，东至申江路，北至 c2c-04，南至金葵路。占地面积 23,590 平方米，容积率 2.2，用地性质 Rr3。

碧云绿地 c2a-04/c2b-01 混合地块项目

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

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

C、普通房产销售拟建项目

表：截至 2024 年末主要拟建普通房产项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	所在地	计划建设期	总投资 金额	未来三年 投资支出	计划可售 /建筑面 积	资金来源
开莲置业	北蔡楔形绿地 C06-01 地块住宅项目	商品房	浦东新区	2024-2028	27.32	7.69	5.95	自筹:贷款 (3:7)

北蔡楔形绿地 C06-01 地块住宅项目

北蔡楔形绿地 C06-01 地块住宅项目位于北蔡镇东至规划五路，南至 C06-02 地块，西至 C06-02 地块，北至北中路。地块出让面积为 16730.21 平方米，容积率 2.3，计容面积 38479.48 平方米，应配建公共租赁住房建筑面积不少于 1923.97 平方米。

（5）土地储备情况

发行人主要从事土地前期开发等经营活动。随着我国房地产市场的不断发展，作为稀缺资源的土地，成熟区域的存量将会越来越少，因此土地有升值的趋势。

公司土地主要为自营土地，计入会计科目“存货”。公司自营土地主要有张江乡、金桥乡、张桥乡、洋泾乡、花木乡等自营地块，合计土地证面积 1,505.60 万平方米，均为出让方式取得土地。截至 2024 年末，公司已足额缴纳土地出让款，均已取得国有土地使用权证。主要的自营土地资产为：

表：截至 2024 年末发行人主要自营土地资产明细

单位：万平方米、万元

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

报告期内，发行人土地拍地情况如下表所示：

表：2022-2024 年发行人土地拍地情况

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2024 年末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	自贸区临港新片区 PDC1-0401 单元 H07-08、I05-04 地块，H07-08 地块	临港	4.27	2022.06.06	134,132.00	134,132.00	/	普通商品房
2	北蔡鹏海 Z000901 单元 09(c)-01 地块	北蔡	2.73	2022.11.24	111,581.00	111,581.00	/	动迁安置房
3	周浦镇 03 单元 09-01 地块	周浦	4.76	2023.12.25	115,076.00	115,076.00	/	动迁安置房
4	北蔡御桥社区 15c-04 地块	北蔡	5.87	2023.12.25	239,433.00	239,433.00	/	动迁安置房
5	北蔡楔形绿地 C06-01 地块	北蔡	1.67	2024.08.07	196,280.00	196,280.00	/	普通商品房
6	航头停车场 02-08 地块	航头	13.46	2024.12.31	414,187.00	0.00	按合同约定用自有资金支付	普通商品房
7	浦东新区新场镇西南社区 PDS2-0103 单元 C-13 地块	新场	6.07	2024.12.09	80,760.00	80,760.00	/	动迁安置房

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2024 年末已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
8	浦东新区北蔡镇御桥社区 Z000901 单元 14 (c) -08 地块	北蔡	3.40	2024.08.12	138,913.00	138,913.00	/	动迁安置房
9	浦东新区北蔡镇鹏海社区 Z000901 单元 14 (d) -08 地块	北蔡	2.60	2024.10.28	106,443.00	106,443.00	/	动迁安置房
合计					1,536,805.00	1,122,618.00		

2、经营性物业板块

经营性物业收入主要是发行人建设或购买的相关商业物业，通过对持有商业物业的租赁经营，实现租金收入和物业管理收入。此种模式也是发行人未来投资建设项目的一个主要模式。发行人经营性物业主要来源于公司取得政府相关规划许可后，在自营土地上深度开发的经营性物业。

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

（1）经营性物业板块目前运营情况

2022-2024 年，公司分别实现物业租赁收入 23,066.30 万元、33,141.71 万元和 30,203.44 万元，占当期主营业务收入的比重分别为 5.10%、8.36%和 2.34%。得益于物业租金水平的稳定，公司租赁收入保持相对稳定。

截至 2024 年 12 月末，公司持有的主要经营性物业包括海麒大厦、万邦广场、333 世纪大厦、慧智公寓、东旭日升大楼等，物业租赁面积分别为 25,066.31 平方米、47,376.30 平方米、23,257.30 平方米、62,178.97 平方米和 14,330.78 平方米，租赁面积共计 17.22 万平方米，公司持有的经营性物业运营较为成熟，出租率维持在较高水平，且租金价格呈上升态势，可为公司提供相对稳定的现金流入。

表：近三年发行人经营性物业情况表

单位：平方米、万元、%、元

项目名称	年份	租赁面积	年租金收入	出租率	每平米日租金价格
海麒大厦	2024 年	25,066.31	2,834.00	86.14	2.65
	2023 年	26,020.94	2,754.00	89.42	2.90
	2022 年	23,841.63	2,528.00	81.95	2.65
龙阳广场 (原万邦广场)	2024 年	47,376.30	2,586.85	100.00	1.85
	2023 年	47,376.30	2,461.19	100.00	1.76
	2022 年	47,376.30	2,461.19	100.00	1.68
333 世纪大厦 (5A 写字楼)	2024 年	23,257.30	5,849.17	60.07	6.93
	2023 年	26,877.00	6,465.00	71.07	7.30
	2022 年	29,512.01	6,997.29	78.50	7.69
慧智公寓	2024 年	62,178.97	6,364.00	93.00	2.85
	2023 年	63,703.36	6,282.00	95.28	2.81
	2022 年	63,891.72	6,119.84	95.56	2.68
东旭晶座 (原东旭日升大 楼)	2024 年	14,330.78	1,096.53	100.00	2.63
	2023 年	14,330.78	1,149.00	100.00	2.63
	2022 年	14,330.78	452.01	100.00	2.50

注：2022 年，每平米日租金价格计算未考虑上海租金减免的影响。

(2) 主要已完工经营性物业项目情况

截至 2024 年末，发行人主要已完工的经营性物业情况如下表所示：

表：发行人主要已完工经营性物业情况

单位：万元、%

项目名称	项目完工时间	总投资	项目进度	资金来源
A-9-13-2 地块宾馆项目	2016.04	5,423.00	100.00	自筹:贷款（3:7）
楔形绿地 C1-29 商用综合楼	2016.12	7,800.00	100.00	自筹+贷款
张家浜楔形绿地人才公寓一期项目	2019	82,037.00	100.00	自筹:贷款（3:7）
东沟 c-5 项目	2020.12	14,263.04	100.00	自筹
源深路 1111 号研发楼	2021.9	112,615.00	100.00	自筹+贷款
C1d-01 商办（云璟峰汇）	2024	112,718.01	100	自筹+贷款
C1d-02 商办（云璟峰汇）	2024	108,970.43	100	自筹+贷款
合计		443,826.48		

（3）在建经营性物业项目情况

截至报告期末，发行人主要在建的经营性物业项目如下表所示：

表：发行人主要在建经营性物业工程情况

单位：亿元、%

工程名称	投资金额	建设周期	预计完工时间	已投资金额
张家浜楔形绿地 C1c-05 地块商业办公项目	19.35	2021-2025	2025	15.63
张家浜楔形绿地 C1b-06 地块商业办公项目	12.33	2021-2025	2025	10.03
张家浜楔形绿地 C1c-01 地块商业办公项目	46.71	2021-2026	2026	32.75
张家浜楔形绿地 C1b-02 地块商业办公项目	53.26	2021-2026	2026	33.75
碧云绿地 B7-09 混合地块项目	55.50	2023-2025	2025	30.57
合计	187.16			122.73

（4）拟建经营性物业项目情况

截至 2024 年末，发行人暂无拟建经营性物业项目。

3、自营土地开发板块

发行人主要从事房产销售、土地前期开发等经营活动。由于公司手中掌握大量的低成本土地，随着我国房地产市场的不断发展，作为稀缺资源的土地，成熟区域的存量将会越来越少，因此土地有升值的趋势。发行人相应的土地开发资质齐备，土地证以及国有土地使用权出让合同齐全。

2022-2024 年度，发行人自营土地开发板块的营业收入分别为 2,573.44 万元、8,546.67 万元和 0.99 万元，占当期主营业务收入的比重分别为 0.57%、2.15%和 0.00%。

（1）发行人主要持有的土地情况

发行人自营开发土地集中在浦东新区，呈现区域性的特点。截至 2024 年末，发行人拥有浦东新区金张地块、花木地块等主要地块，上述地块合计土地证面积 825.60 万平方米，上述地块均是在 1993 年、1994 年期间通过成片转让方式受让而得。1993 年和 1994 年，发行人即向政府缴纳了土地价款，并于 1993 年-1994 年间取得了相应的国有土地使用证。

表：截至 2024 年末发行人自营土地开发情况

单位：万平方米、亿元

自营开发土地简称	土地使用权证号	面积	总投资情况	已投情况	开发模式	用途	项目进度
金张地块	沪浦国用（94批）字第 031 号	520.00	240.00	162.94	取得政府相关规划许可后进入深度开发	主要为楔形绿地地块，该地块为上海市总体规划中确定的八片中心城楔形绿地之一，规划中该地块主要用作绿地并适量布置公建、居住、体育设施和市政建设用地。	开发中
花木地块	沪国用（浦批）字第 017 号	305.60	25.00	15.10	取得政府相关规划许可后进入深度开发后转让或自持	主要用作开发住宅项目	发行人部分土地已完成开发转让；另有部分土地开发后自持；剩余深度开发项目正在开发中
合计	-	825.60	265.00	178.04	-	-	-

（2）发行人自营土地经营模式

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

1）土地一级开发转让

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

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

B.政府部门完成该区域的控制性详细规划后，公司根据该规划由政府收购地块，公司近年来的土地开发业务收入以政府收购地块补偿收入为主。

近三年，发行人主要土地一级开发转让明细如下：

表：近三年发行人主要土地一级开发转让收入情况

单位：亿元、万平方米

地块名称	取得方式	土地使用权性质	合法合规性	投入成本	已回款金额	面积
金科路（张家浜-杨高北路）	出让	住宅、综合用地	沪浦国用（94批）字第 031 号	0.00	0.24	1.58
中环线东段绿化带	出让	住宅、综合用地	沪浦国用（94批）字第 031 号	0	0.9	7.17

表：近三年发行人主要土地一级开发转让收入情况（续）

单位：亿元

地块名称	是否签订合同	定价机制	2024 年确认收入	2023 年确认收入	2022 年确认收入
金科路（张家浜-杨高北路）	是	评估价	-	-	0.24
中环线东段绿化带	是	评估价	-	0.90	

2) 土地深度开发模式

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

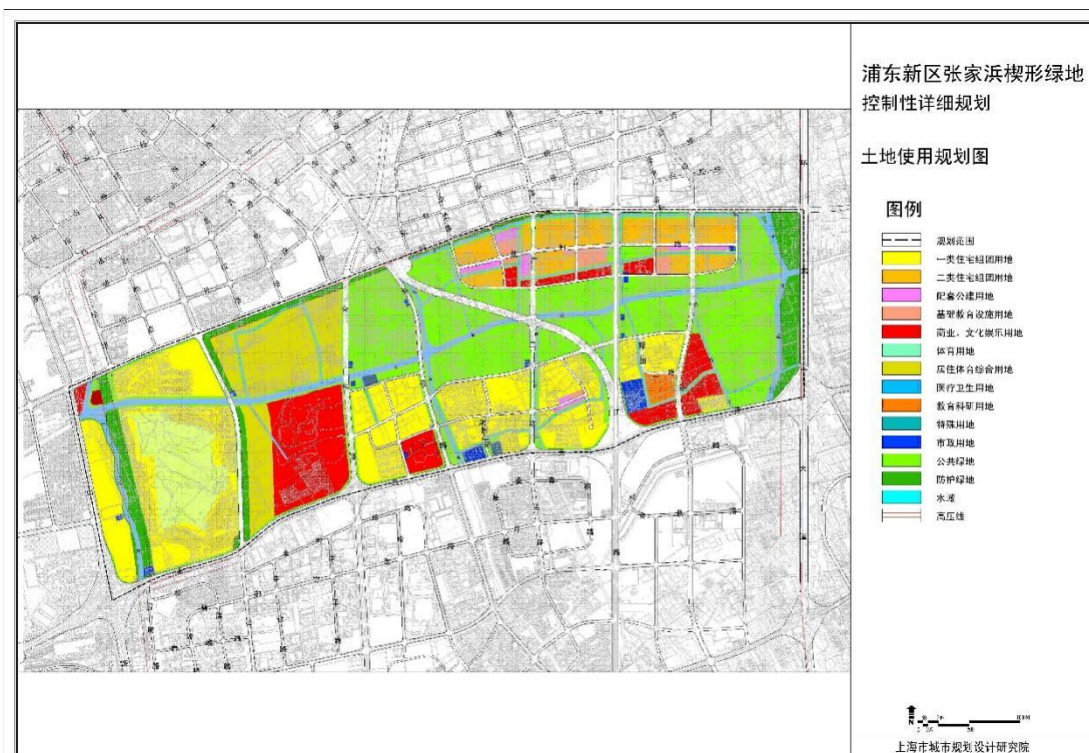
发行人目前有 4 个在建的深度开发项目，分别为张家浜楔形绿地三至六期绿化工程，均位于金张地块。具体在建项目情况如下：

表：发行人在建土地深度开发项目

单位：平方米、亿元

项目名称	开工计划	用地面积	概算总投资	项目概况（建设内容）	项目进度
张家浜楔形绿地绿化工程三期	2019 年上半年开工	60.93	9.24	主要建设内容包括绿地景观工程、河道和护岸工程、桥梁工程及配套建筑工程等	已开工
张家浜楔形绿地绿化工程四期	2019 年下半年开工	41.22	4.99	主要建设内容包括绿地景观工程、河堤和护岸工程、桥梁工程及配套建筑工程等。	已开工
张家浜楔形绿地绿化工程五期	2019 年下半年开工	21.00	1.78	主要建设内容包括绿地景观工程、河道和护岸工程、桥梁工程、公共配套服务用房以及相关市政配套工程等。	已开工
张家浜楔形绿地绿化工程六期	2020 年上半年开工	48.33	27.05	主要建设内容包括绿地景观工程、护岸工程、桥梁工程及配套建筑工程等。	已开工

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



图：金张地块规划图

根据项目的整体规划，规划范围内以绿地为主，结合现状和建设的需要，适量布置公建、居住、体育设施和市政建设用地。由于项目地块大部分位于金桥、唐镇、张江三镇，为加快该项目的开发建设，发行人以征地包干方式委托金桥、唐镇、张江三镇政府进行项目的前期土地动拆迁工作。

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

4、其他业务板块

除上述主要业务板块外，报告期内发行人主营业务还包括公园管理业务、商品销售业务及其他业务产生收入。最近三年，发行人其他业务板块收入分别为 8,849.20 万元、14,701.58 万元、23,504.38 万元。

报告期内发行人的公园管理收入主要来自于上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区门票收入和停车费收入。商品销售收入主要来自于上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区自动贩卖机销售收入。其他业务产生收入主要包括管理费收入、资金占用费收入、代建项目收入和场站商铺出租收入。

（四）发行人所在行业状况

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

1、土地一级开发

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

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

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

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

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

2024 年全年上海土地市场新增经营性用地挂牌供应 237 幅，合计出让面积 7,285,634 平方米，与 2023 年相比，这一数据呈现出 30.87% 的显著下滑趋势。其中涉及办公用途的土地共计 17 幅，出让面积总和为 1,009,636 平方米，占全部挂牌面积的 13.86%，出让面积相比 2023 年下滑 23.15%。而在成交方面，据办办网数据研究中心统计，2024 年全年，上海土地市场共成交 224 幅土地，成交总面积为 7,367,677 平方米，相比 2023 年下滑 26.75%；成交总金额为 16,452,664 万元，相比 2023 年下滑 31.00%。其中，涉办用地成交 20 幅，成交面积为 1,063,717 平方米，相比 2023 年下滑 3.93%；成交金额为 2,257,290 万元，相比 2023 年下滑 62.67%。

上海经济总体保持着平稳发展，财政收入稳步提升。经济实力和财政收入

的不断增长为上海市城市基础设施建设以及后续的土地一级开发提供了有利保障。

《上海市住房发展“十四五”规划》正式发布，提出“更新”发展存量住房，改善居住条件。增存并重，留改拆并举，妥善保护好历史文化风貌区和里弄街坊。在做好新增住房供应的同时，提高城市有机更新工作的显示度，让群众在居住方面更有获得感、幸福感、安全感。突出两个中心城区成片、零星旧改全面完成：2022 年底前，全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造；规划期内，力争提前完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造。重点三个聚焦：统筹推进各类旧住房更新改造 5,000 万平方米。聚焦底部抬升，全面启动以拆除重建（含原址改建）为主的成套职工住宅和小梁薄板房屋的更新改造。聚焦民生需求，全面完成旧改范围外的无卫生设施的老旧住房改造；加速推进既有多层住宅加装电梯工作，预计达到 1 万台以上。聚焦空间优化，优先启动实施新城范围内的城中村改造、旧住房更新改造、加装电梯。

2、房地产行业

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

近年来，我国房地产业发展经历了“黄金十年”。特别是 2001 至 2007 年间，我国房地产开发投资和商品住宅投资均保持了 20.00%以上的复合增长率。2010 年，全国房地产开发投资完成额为 48,259.00 亿元，同比增幅为 33.20%，创近年来新高，其中商品住宅完成投资 34,026.00 亿元，32.90%的增幅同样创近年来新高。2010 年，国家出台了包括差别化信贷、限购、上调公积金贷款利率等一系列调控政策，有效抑制了房地产市场的过热趋势。2010 至 2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年的 10.56%下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86%回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010 至 2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为

33.16%、28.05%和16.19%。进入2013年，全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013年，全国商品房销售面积为130,550.59万平方米，同比增加17.29%；商品房销售金额为81,428.28亿元，同比上升26.33%。2014年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。三线城市房价率先下跌，其次为二线城市，一线城市相对较坚挺。下半年后，各线城市的房价环比均持续负增长。在房价下调、开发商采取各种优惠促销的刺激下，商品房销售的同比降幅有所收窄。根据国家统计局公布的2014年全国房地产开发和销售情况数据显示，2014年，商品房销售面积120,649.00万平方米，比上年下降7.60%。

2015年以来，房地产市场明显回暖。2015年全年，房地产商品房销售面积128,495.00万平方米，比2014年增长6.50%。其中，住宅销售面积增长6.90%，办公楼销售面积增长16.20%，商业营业用房销售面积增长1.90%。2016年，商品房销售面积157,349.00万平方米，比上年增长22.50%，其中，住宅销售面积增长22.40%，办公楼销售面积增长31.40%，商业营业用房销售面积增长16.80%。商品房销售额117,627.00亿元，增长34.80%，增速回落2.7个百分点。其中，住宅销售额增长36.10%，办公楼销售额增长45.80%，商业营业用房销售额增长19.50%。

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

而进入到2019年之后，经济下行压力增大，房地产业的景气度进一步下滑。政策层面，“房住不炒”仍是主基调，但“因城施政、分类调控”更加突出，调控目标已经从“坚决遏制房价过快上涨”转换为“防止房市大起大落”。办公楼和商业用房销售面积增长已经转负，住宅销售额虽仍以两位数的增速增长，但销售面积增速大幅下降。2019年，全国商品房销售面积171,558.00万平方米，较上年下降0.10%。其中，住宅销售面积增长1.50%，办公楼销售面积下降14.70%，商业营业用房销售面积下降15.00%。商品房销售额159,725.00亿元，增长

6.50%。其中，住宅销售额增长 10.30%，办公楼销售额下降 15.10%，商业营业用房销售额下降 16.50%。

2021 年，土地市场热度“前高后稳，回归常态”，2021 年涉宅成交建面为近十年最高值，成交地块分布上以五大新城区域为主导。2021 年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，房地产市场总体稳定向好发展。2022 年，上海市房地产市场政策保持平稳，房地产市场维持健康运行。2022 年全年，上海市新房 8 个批次 304 个项目计划入市，入市批次、新房套数、供应面积较 2021 年均有所上升；二手房市场全年成交 15.90 万套，为近五年成交低值；住房租赁市场加速发展，前 11 个月新增建设筹措保障性租赁住房房源总量达 18 万套（间），提前超额完成年度目标任务。土地市场热度“前高后稳，回归常态”，2021 年涉宅成交建面为近十年最高值，成交地块分布上以五大新城区域为主导。2022 年，上海采取一系列措施加强供需两端精细调控，房地产市场总体稳定向好发展。

2024 年上海市房地产施工面积 16818.02 万平方米，与 2023 年相比减少了 397.71 万平方米，同比下降 4.5%；新开工面积 2186.22 万平方米，与 2023 年相比减少了 187.38 万平方米，同比下降 8.5%；竣工面积 1709.22 万平方米，与 2023 年相比减少了 387.14 万平方米，同比下降 19.1%。

（五）发行人竞争地位、经营方针及战略

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

八、关于涉及房地产业务的自查情况

（一）关于涉及房地产业务的自查情况

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

报告期内，本公司房地产业务不存在下列情形：

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

（二）预售资金监管情况核查

截至2024年12月末，发行人受监管的预售房款总额为29.68亿元，不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

发行人 2022 年度、2023 年度和 2024 年度财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年、2023 年和 2024 年财务报告进行了审计，并出具了大信审字[2023]第 31-00014 号、大信审字[2024]第 31-00032 号和大信审字[2025]第 31-00018 号标准无保留意见的审计报告。

除非特别说明，本募集说明书所涉及的实际报表口径的财务数据均引自公司经审计的 2022 年度、2023 年度和 2024 年度财务报告。本募集说明书财务状况分析章节所依据的数据为 2022 年度、2023 年度和 2024 年度经审计的财务报表。为使财务指标分析更准确反映公司财务状况，财务状况分析章节中若涉及现金流量表和其他表的混合指标，用“-”代替不计算即可。

本节所指合并报表范围的变化是指发行人最近三年报表合并范围的变化。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

报告期内，发行人未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

发行人本期未发生前期重大会计差错更正情况。发行人对以下报表科目期初余额进行重分类调整：

资产负债表科目	2022 年 12 月 31 日余额	重溯后 2023 年年初余额	调整金额	调整原因
其他应收款	5,755,968,001.39	1,622,434,353.06	-4,133,533,648.33	应收资金集中款重分类
应收资金集中款	-	4,133,533,648.33	4,133,533,648.33	应收资金集中款重分类

资产负债表科目	2022 年 12 月 31 日余额	重溯后 2023 年年 初余额	调整金额	调整原因
其他应付款	7,278,428,849.49	7,277,708,490.10	-720,359.39	应付职工薪酬重分类
应付职工薪酬	31,766,438.05	32,486,797.44	720,359.39	应付职工薪酬重分类

（三）合并范围重大变化

最近三年合并范围变化情况			
2022 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海顶科经济发展有限公司	房地产开发	新设
2022 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			
2023 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			
2023 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海联安实业有限公司	服务业	股权转让划拨
2024 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	上海开新创城房产置业发展有限公司	房地产开发	新设
2	上海浦家利城市建设服务有限公司	服务业	新设
3	上海开莲置业有限公司	房地产开发	新设
2024 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
无变化			

注 1：上海浦东开发（集团）有限公司第一届第 29 次董事会决议，将其所持有的上海浦东地产有限公司 88%股权无偿划转至本公司，本次划转注入基准日为 2020 年 12 月 31 日。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共 10 家，具体披露情况如下：

表：截至 2024 年 12 月 31 日发行人合并范围情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	业务性质
1	上海永安劳务管理中心有限公司	200.00	100.00	100.00	施工、服务
2	上海东旭置业有限公司	65,292.73	100.00	100.00	房地产开发
3	上海市浦东房屋征收服务事务所有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
4	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产开发及经营
5	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
6	上海浦东地产有限公司	204,000.00	100.00	100.00	房地产开发
7	上海顶科经济发展有限公司	55,000.00	100.00	100.00	房地产开发
8	上海开新创城房产置业发展有限公司	75,400.00	90.00	90.00	房地产开发
9	上海浦家利城市建设服务有限公司	500.00	51.00	51.00	服务业
10	上海开莲置业有限公司	2,000.00	100.00	100.00	房地产开发

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 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日的合并资产负债表，以及 2022 年度、2023 年度和 2024 年度的合并利润表和合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年合并资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	977,441.08	1,098,486.26	927,664.33
交易性金融资产	25,448.46	18,556.89	18,545.30
应收账款	73,934.86	21,696.72	54,648.17
预付款项	370.80	2,054.75	88.93
应收资金集中管理款	420,908.49	419,627.19	-
其他应收款	314,221.28	160,829.66	575,596.80
存货	3,359,432.12	3,096,230.50	2,345,548.54
合同资产	15,863.02	8,108.21	4,068.51
持有待售资产	-	110,919.68	-
其他流动资产	114,655.66	107,136.93	25,557.78
流动资产合计	5,302,275.77	5,043,646.80	3,951,718.36
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
其他权益工具投资	306,005.96	185,739.29	185,739.29

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期应收款	184,054.43	183,568.65	183,568.65
长期股权投资	993,678.60	1,006,415.35	817,251.05
投资性房地产	546,891.26	319,064.31	442,615.76
固定资产	26,285.18	27,407.30	1,356.52
在建工程	416.70	197.11	-
使用权资产	937.39	843.55	803.98
无形资产	1,139.25	1,292.51	1,408.17
商誉	949.38	1,064.35	1,179.31
长期待摊费用	9,144.44	6,262.42	4,878.88
递延所得税资产	299.59	368.57	153.43
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	2,069,802.18	1,732,223.39	1,638,955.05
资产总计	7,372,077.95	6,775,870.19	5,590,673.41
流动负债：			
短期借款	-	5,004.43	-
应付账款	74,246.19	31,856.39	2,013.90
预收款项	1,774.49	2,135.95	1,543.64
合同负债	1,789,403.38	1,819,570.45	933,275.71
应付职工薪酬	6,679.82	2,991.44	3,176.64
应交税费	161,190.00	244,534.99	198,699.59
其他应付款	963,138.45	720,852.12	727,842.88
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	250,527.83	272,067.39	613,974.80
其他流动负债	142,597.98	131,285.40	83,092.74
流动负债合计	3,389,558.15	3,230,298.56	2,563,619.90
非流动负债：			
长期借款	821,429.21	603,153.28	425,128.39
应付债券	608,000.00	551,124.30	322,480.00
租赁负债	734.75	571.08	529.65
长期应付款	192,782.15	200,067.53	204,220.68
预计负债	-	4,934.44	4,934.44
递延收益	189.00	-	-
递延所得税负债	104,327.26	97,140.12	97,334.77
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,727,462.37	1,456,990.75	1,054,627.93
负债合计	5,117,020.52	4,687,289.30	3,618,247.83
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	440,000.00	440,000.00	440,000.00

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
资本公积	748,885.28	742,889.84	772,480.27
其他综合收益	46,459.99	30,509.99	30,509.99
盈余公积	159,203.35	131,824.07	105,705.81
未分配利润	852,772.41	743,356.99	623,729.51
归属于母公司所有者权益合计	2,247,321.03	2,088,580.89	1,972,425.58
少数股东权益	7,736.39	-	-
所有者权益合计	2,255,057.43	2,088,580.89	1,972,425.58
负债和所有者权益总计	7,372,077.95	6,775,870.19	5,590,673.41

2、合并利润表

表：发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,291,899.77	396,614.20	451,863.82
其中：营业收入	1,291,899.77	396,614.20	451,863.82
二、营业总成本	996,589.56	271,561.92	279,345.98
其中：营业成本	854,979.56	151,556.36	170,748.47
税金及附加	123,319.20	100,844.00	83,772.76
销售费用	9,164.36	3,411.72	141.87
管理费用	15,648.01	12,349.51	13,424.64
财务费用	-6,521.57	3,400.32	11,258.24
其中：利息费用	5,597.68	14,373.89	16,556.43
利息收入	12,416.21	11,356.53	5,519.22
加：其他收益	84.98	162.76	13.47
投资收益（损失以“-”号填列）	31,324.39	220,299.37	31,056.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,263.25	214,436.01	28,616.33
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	7,433.36	-526.90	-2,507.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,931.97	340.35	-236.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-114.96	-114.96	-114.96
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1.16	-2.48	-
三、营业利润	337,971.12	345,210.42	200,728.63
加：营业外收入	379.88	576.58	462.21
减：营业外支出	170.02	43.36	249.42
四、利润总额	338,180.99	345,743.63	200,941.42
减：所得税费用	58,434.89	83,497.89	63,257.88

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
五、净利润	279,746.09	262,245.74	137,683.54
减：少数股东损益	-48.61	-	-
归属于母公司所有者的净利润	279,794.70	262,245.74	137,683.54
六、其他综合收益的税后净额	15,950.00	-	-
七、综合收益总额	295,696.09	262,245.74	137,683.54
减：归属于少数股东的综合收益总额	-48.61	-	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	295,744.70	262,245.74	137,683.54

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,221,832.24	1,614,141.33	795,871.36
收到的税费返还	743.51	260.01	10,212.32
收到其他与经营活动有关的现金	222,483.52	600,964.88	35,387.10
经营活动现金流入小计	1,445,059.27	2,215,366.21	841,470.77
购买商品、接受劳务支付的现金	1,075,878.36	849,211.73	361,322.10
支付给职工以及为职工支付的现金	22,385.18	13,660.70	12,903.83
支付的各项税费	319,114.94	234,089.23	78,379.55
支付其他与经营活动有关的现金	144,442.90	717,452.59	20,076.84
经营活动现金流出小计	1,561,821.38	1,814,414.25	472,682.31
经营活动产生的现金流量净额	-116,762.11	400,951.96	368,788.46
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,072,415.98	1,595,000.00	-
取得投资收益收到的现金	104,425.86	35,641.21	6,802.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.31	6.33	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	16,408.13	-
收到其他与投资活动有关的现金	181,963.91	-	265.12
投资活动现金流入小计	1,358,806.07	1,647,055.67	7,067.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	239,086.64	25,393.86	798.79
投资支付的现金	1,230,874.18	1,661,170.99	80,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	35.84	-
投资活动现金流出小计	1,469,960.82	1,686,600.69	80,798.79

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资活动产生的现金流量净额	-111,154.75	-39,545.02	-73,731.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	7,785.00	-	-
取得借款收到的现金	527,759.93	662,933.23	383,511.75
收到其他与筹资活动有关的现金	197,063.26	284,500.00	271,750.00
筹资活动现金流入小计	732,608.19	947,433.23	655,261.75
偿还债务支付的现金	278,945.00	592,393.94	408,006.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	200,951.83	138,452.11	50,533.06
支付其他与筹资活动有关的现金	180,796.52	411,870.78	10,755.86
筹资活动现金流出小计	660,693.36	1,142,716.83	469,294.92
筹资活动产生的现金流量净额	71,914.83	-195,283.60	185,966.83
四、汇率变动对现金的影响	-0.00	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-156,002.03	166,123.33	481,023.89
加：期初现金及现金等价物余额	1,093,787.66	927,664.33	446,640.44
六、期末现金及现金等价物余额	937,785.64	1,093,787.66	927,664.33

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

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：			
货币资金	512,849.84	888,017.80	624,704.10
交易性金融资产	25,448.46	18,556.89	18,545.30
应收账款	673.39	1,000.87	321.16
预付款项	290.31	1,911.77	-
应收资金集中管理款	420,908.49	419,627.19	-
其他应收款	904,738.72	651,902.93	940,154.07
存货	1,768,505.89	2,043,526.72	1,709,053.64
持有待售资产	-	112,298.54	-
其他流动资产	101,715.85	98,384.86	17,112.84
流动资产合计	3,735,130.94	4,235,227.57	3,309,891.11
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
长期应收款	184,054.43	183,568.65	183,568.65

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期股权投资	1,214,699.02	1,037,320.77	796,906.39
其他权益工具投资	306,005.96	185,739.29	185,739.29
投资性房地产	509,096.79	279,664.29	375,930.45
固定资产	173.32	319.00	416.12
在建工程	-	-	-
长期待摊费用	1,608.82	1,144.42	1,865.60
非流动资产合计	2,215,638.33	1,687,756.42	1,544,426.50
资产总计	5,950,769.28	5,922,983.99	4,854,317.61
流动负债：			
短期借款	-	5,004.43	-
应付账款	45,439.79	34,569.16	4,061.62
预收款项	159.13	509.50	-
合同负债	1,502,135.18	1,571,937.46	867,271.86
应付职工薪酬	322.25	301.64	314.82
应交税费	157,555.56	243,474.85	197,810.46
其他应付款	433,279.42	606,757.39	468,925.49
一年内到期的非流动负债	219,082.05	265,590.87	602,017.67
其他流动负债	135,188.87	127,504.27	77,629.19
流动负债合计	2,493,162.25	2,855,649.57	2,218,031.11
非流动负债：			
长期借款	613,092.44	428,543.07	334,166.12
应付债券	608,000.00	551,124.30	322,480.00
长期应付款	129,027.46	134,096.91	139,153.00
递延所得税负债	33,810.95	26,636.77	26,768.49
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,383,930.85	1,140,401.05	822,567.61
负债合计	3,877,093.10	3,996,050.62	3,040,598.71
所有者权益（或股东权益）			
实收资本（或股本）	440,000.00	440,000.00	440,000.00
资本公积金	613,674.41	613,674.41	645,142.58
其他综合收益	46,459.99	30,509.99	30,509.99
盈余公积	157,829.36	130,450.08	104,331.82
未分配利润	815,712.40	712,298.88	593,734.51
所有者权益合计	2,073,676.17	1,926,933.37	1,813,718.90
负债和所有者权益总计	5,950,769.28	5,922,983.99	4,854,317.61

2、母公司利润表

表：发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,110,063.03	335,998.95	426,482.00
其中：营业收入	1,110,063.03	335,998.95	426,482.00
二、营业总成本	694,021.82	212,425.93	245,736.36
其中：营业成本	694,021.82	101,371.52	143,946.74
税金及附加	122,154.03	99,544.17	83,321.97
销售费用	9,219.51	3,325.40	2,599.59
管理费用	3,116.63	3,069.23	4,733.39
财务费用	-4,120.10	5,115.61	11,134.68
加：其他收益	1.21	3.46	-
投资收益（损失以“-”号填列）	31,324.39	220,115.31	31,056.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	27,263.25	214,286.01	28,616.33
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7,433.36	-526.90	-2,507.19
信用减值损失（损失以“-”号填列）	3,936.17	314.25	-236.70
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-5.99	-
三、营业利润	328,366.27	343,473.16	209,057.91
加：营业外收入	95.24	361.06	300.05
减：营业外支出	141.57	-	248.35
四、利润总额	328,319.94	343,834.22	209,109.61
减：所得税费用	54,527.13	82,651.59	62,246.83
五、净利润	273,792.80	261,182.63	146,862.78
六、其他综合收益	15,950.00	-	-
七、综合收益总额	289,742.80	261,182.63	146,862.78

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,039,638.33	1,343,165.46	735,121.52
收到税收返还	355.34	109.72	9,748.36
收到其他与经营活动有关的现金	231,317.45	111,802.33	88,630.29
经营活动现金流入小计	1,271,311.13	1,455,077.51	833,500.16
购买商品、接受劳务支付的现金	404,026.72	394,068.77	271,897.37
支付给职工以及为职工支付的现金	1,129.76	1,101.72	1,127.65

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
支付的各项税费	313,185.57	228,658.20	66,761.89
支付其他与经营活动有关的现金	356,530.83	207,754.71	266,329.58
经营活动现金流出小计	1,074,872.88	831,583.40	606,116.50
经营活动产生的现金流量净额	196,438.25	623,494.10	227,383.66
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,072,415.98	1,595,000.00	-
取得投资收益收到的现金	104,425.86	35,641.21	6,802.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.15	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	265.12
投资活动现金流入小计	1,176,841.84	1,646,865.42	7,067.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	237,657.33	24,092.31	10.18
投资支付的现金	1,420,989.18	1,714,170.99	82,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	1,658,646.51	1,738,263.29	82,010.18
投资活动产生的现金流量净额	-481,804.67	-91,397.87	-74,942.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	453,033.37	545,102.30	318,657.48
收到其他与筹资活动有关的现金	58,000.00	284,500.00	271,750.00
筹资活动现金流入小计	511,033.37	829,602.30	590,407.48
偿还债务支付的现金	262,945.00	552,678.94	399,006.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	196,031.94	134,561.40	47,977.44
支付其他与筹资活动有关的现金	180,247.79	411,571.03	10,230.09
筹资活动现金流出小计	639,224.73	1,098,811.37	457,213.52
筹资活动产生的现金流量净额	-128,191.35	-269,209.07	133,193.96
四、汇率变动对现金的影响	-1.36	3.45	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-413,557.77	262,887.16	285,634.84
期初现金及现金等价物余额	887,591.27	624,704.10	339,069.27
六、期末现金及现金等价物余额	474,033.49	887,591.27	624,704.10

（二）财务数据和财务指标情况

表：发行人最近三年主要财务指标

项目	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
总资产（亿元）	737.21	677.59	559.07
总负债（亿元）	511.70	468.73	361.82
全部债务（亿元）	168.00	143.13	136.16
所有者权益（亿元）	225.51	208.86	197.24

项目	2024 年（末）	2023 年（末）	2022 年（末）
营业总收入（亿元）	129.19	39.66	45.19
利润总额（亿元）	33.82	34.57	20.09
净利润（亿元）	27.97	26.22	13.77
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	27.22	25.69	13.92
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	27.98	26.22	13.77
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-11.68	40.10	36.88
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-11.12	-3.95	-7.37
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	7.19	-19.53	18.60
流动比率	1.56	1.56	1.54
速动比率	0.57	0.60	0.63
资产负债率（%）	69.41	69.18	64.72
债务资本比率（%）	42.69	40.66	40.84
营业毛利率（%）	33.82	61.79	62.21
平均总资产回报率（%）	4.86	5.82	4.28
加权平均净资产收益率（%）	12.88	12.92	7.14
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	12.53	12.65	7.22
EBITDA（亿元）	35.63	37.32	23.37
EBITDA 全部债务比（%）	21.21	26.08	17.16
EBITDA 利息倍数	6.81	6.26	4.23
应收账款周转率	27.02	10.39	8.30
存货周转率	0.26	0.06	0.08
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：发行人最近三年资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	977,441.08	13.26	1,098,486.26	16.21	927,664.33	16.59
交易性金融资产	25,448.46	0.35	18,556.89	0.27	18,545.30	0.33
应收账款	73,934.86	1.00	21,696.72	0.32	54,648.17	0.98
预付款项	370.80	0.01	2,054.75	0.03	88.93	0.00
应收资金集中管理款	420,908.49	5.71	419,627.19	6.19	-	-

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	314,221.28	4.26	160,829.66	2.37	575,596.80	10.30
存货	3,359,432.12	45.57	3,096,230.50	45.69	2,345,548.54	41.95
合同资产	15,863.02	0.22	8,108.21	0.12	4,068.51	0.07
持有待售资产	-	-	110,919.68	1.64	-	-
其他流动资产	114,655.66	1.56	107,136.93	1.58	25,557.78	0.46
流动资产合计	5,302,275.77	71.92	5,043,646.80	74.44	3,951,718.36	70.68
非流动资产：						
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	306,005.96	4.15	185,739.29	2.74	185,739.29	3.32
长期应收款	184,054.43	2.50	183,568.65	2.71	183,568.65	3.28
长期股权投资	993,678.60	13.48	1,006,415.35	14.85	817,251.05	14.62
投资性房地产	546,891.26	7.42	319,064.31	4.71	442,615.76	7.92
固定资产	26,285.18	0.36	27,407.30	0.40	1,356.52	0.02
在建工程	416.70	0.01	197.11	0.00	-	-
使用权资产	937.39	0.01	843.55	0.01	803.98	0.01
无形资产	1,139.25	0.02	1,292.51	0.02	1,408.17	0.03
商誉	949.38	0.01	1,064.35	0.02	1,179.31	0.02
长期待摊费用	9,144.44	0.12	6,262.42	0.09	4,878.88	0.09
递延所得税资产	299.59	0.00	368.57	0.01	153.43	0.00
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	2,069,802.18	28.08	1,732,223.39	25.56	1,638,955.05	29.32
资产总额	7,372,077.95	100.00	6,775,870.19	100.00	5,590,673.41	100.00

最近三年末，发行人的总资产分别为 5,590,673.41 万元、6,775,870.19 万元和 7,372,077.95 万元。从总资产的构成看，发行人以流动资产为主；近三年末，发行人流动资产在资产总额中占比分别为 70.68%、74.44%和 71.92%。发行人建设项目增多，带动经营性流动资产增长，流动资产占比较大。

（1）流动资产结构分析

表：最近三年末公司流动资产结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	977,441.08	18.43	1,098,486.26	21.78	927,664.33	23.47
交易性金融资产	25,448.46	0.48	18,556.89	0.37	18,545.30	0.47
应收账款	73,934.86	1.39	21,696.72	0.43	54,648.17	1.38
预付款项	370.80	0.01	2,054.75	0.04	88.93	0.00

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收资金集中管理款	420,908.49	7.94	419,627.19	8.32	-	-
其他应收款	314,221.28	5.93	160,829.66	3.19	575,596.80	14.57
存货	3,359,432.12	63.36	3,096,230.50	61.39	2,345,548.54	59.36
合同资产	15,863.02	0.30	8,108.21	0.16	4,068.51	0.10
持有待售资产	-	-	110,919.68	2.20	-	-
其他流动资产	114,655.66	2.16	107,136.93	2.12	25,557.78	0.65
流动资产合计	5,302,275.77	100.00	5,043,646.80	100.00	3,951,718.36	100.00

发行人流动资产以货币资金、交易性金融资产、应收资金集中管理款、其他应收款、存货为主，其中存货占比较大。最近三年末，上述五项合计金额分别为 3,848,809.67 万元、4,793,730.49 万元和 5,097,451.43 万元，均占当期流动资产总额的 95%以上，分别占发行人当期总资产规模的 68.84%、70.75%和 69.15%。

① 货币资金

最近三年末，发行人的货币资金余额分别为 927,664.33 万元、1,098,486.26 万元和 977,441.08 万元，占当期流动资产的比重分别为 23.47%、21.78%和 18.43%。发行人的货币资金由银行存款和库存现金构成，其中绝大部分为银行存款。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末增加 170,821.93 万元，增幅为 18.41%，主要系预收售房款增加所致。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末下降 121,045.18 万元，降幅为 11.02%，主要系银行存款减少所致。

表：发行人最近三年末货币资金明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
库存现金	1.22	1.12	0.83
银行存款	976,599.28	1,084,749.65	927,663.50
其他货币资金	840.58	13,735.49	-
合计	977,441.08	1,098,486.26	927,664.33

截至 2024 年末，发行人受限货币资金总和为 39,655.45 万元，其中履约保证金 839.10 万元，公司债监管户 245.21 万元，预售房地产资金监管 38,571.13 万元。

② 交易性金融资产

最近三年末，发行人的交易性金融资产分别为 18,545.30 万元、18,556.89 万元和 25,448.46 万元，占当期流动资产的比重分别为 0.47%、0.37%和 0.48%。发行人的交易性金融资产主要为房产销售盈余资金进行结构性产品投资。2024 年末，发行人交易性金融资产较 2023 年末增长 37.14%，主要是由于投资的交易性金融资产股价上涨。

③ 其他应收款及应收资金集中管理款

最近三年末，发行人其他应收款及应收资金集中管理款合计分别为 575,596.80 万元、580,456.85 万元和 735,129.77 万元，分别占流动资产的比重为 14.57%、11.51%和 13.86%。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末减少 414,767.14 万元，降幅为 72.06%，主要系“其他应收款”科目重新分类至“其他应收款”和“应收资金集中管理款”。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末增加 153,391.62 万元，增幅为 95.38%，主要系本期发生新场城中村改造征地补偿款。

发行人根据款项形成原因是否与公司自身经营有关，将其他应收款及应收资金集中管理款分为经营性和非经营性两类。截至 2024 年末，发行人其他应收款及应收资金集中管理款为 735,129.77 万元，其中非经营性为 420,908.49 万元，占其他应收款及应收资金集中管理款净额的比例为 57.26%；经营性其他应收款为 314,221.28 万元，占其他应收款及应收资金集中管理款净额的比例为 42.74%。

表：最近一年其他应收款及应收资金集中管理款按经营性、非经营性分类情况

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	金额	占比
非经营性其他应收款及应收资金集中管理款	420,908.49	57.26
经营性其他应收款及应收资金集中管理款	314,221.28	42.74
合计	735,129.77	100.00

表：截至 2024 年 12 月末发行人主要经营性、非经营性其他应收款及应收资金集中管理款明细

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账面净额	账龄	占其他应收款净额的比例	分类	形成原因	回款安排
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	资金集中归集	420,908.49	-	420,908.49	1-5 年均有	57.26	非经营性	往来款，用于浦东新区轨道交通项目建设及补充营运资金	项目建设完成后回款，项目预计 2025 年建设完成
人民政府代建返还户-开新创城	征地房屋补偿款等	139,063.26	-	139,063.26	1 年以内	18.92	经营性	新场城中村改造项目一级开发垫付款	一级开发完成后政府拨付土地补偿款收回
上海浦东发展集团财务有限责任公司	往来款	39,198.06	-	39,198.06	1 年以内	5.33	经营性	本期无偿划拨征收所原集团资金归集款	2025 年取消资金归集后收回
上海港城世纪经济发展有限公司	股东借款本金及利息	43,631.84	-	43,631.84	4 年以内	5.94	经营性	合作开发临港项目产生	项目建设完成后回款
上海外高桥集团财务有限公司	往来款	27,137.32	-	27,137.32	1 年以内	3.69	经营性	本期无偿划拨征收所原集团资金归集款	2025 年取消资金归集后收回
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	关联方往来	23,283.90	-	23,283.90	5 年以上	3.17	经营性	合作开发前滩项目产生	预计项目营运产生盈利后股利分红并逐步归还借款。
其他	-	42,312.39	405.50	41,906.89		5.70	-	-	-
合计	-	735,535.26	405.50	735,129.77			-	-	-

上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司为上海浦东开发（集团）有限公司控股子公司，上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司成立于 2014 年 5 月 12 日，注册资本 1,374,040.92 万元，由浦开集团持股 72.27%，上海浦东发展（集团）有限公司持股 27.73%。公司主要负责浦东新区轨道交通项目站点及周边配套设施，包括地下空间结建、地下停车场、配套道路等工程的开发建设。截至 2024 年 12 月 31 日，集团总资产 517.23 亿元、总负债 301.96 亿元、净资产 215.27 亿元，2024 年度实现营业收入 1.58 亿元，经营活动产生的现金流量净额 2.94 亿元。

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

龙阳路交通枢纽中片区项目由上海地产（集团）有限公司、轨交集团和上海申通地铁集团有限公司三方合作推进，项目开发体量巨大、开发周期长、是全面实现花木副中心功能的关键地区，截至目前该项目部分开发内容已动工，整体预计于 2026 年完工。轨交集团将在项目建设完成后及时归还款项。未来，发行人将一如既往的承载浦东新区城市功能开发，立足主业，努力参与到龙阳路交通枢纽中片区建成后的运营中。

发行人承诺：相较 2023 年末，发行人在本期债券存续期间内不新增非经营性往来占款或资金拆借的本金。发行人将严格按照公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款履行内部审批流程。发行人往来借款、资金拆借等非经营性资金占款，将通过年度报告及半年度报告对相关信息进行披露。

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

I.根据《资金拨付及费用报销管理规定》，发行人对集团公司外企业资金拆借行为，需经投资金融部负责人审签、凭有关批准文件等，经财务管理部审核，

再报投资金融部和财务管理部分管领导核批，最后经总经理审批后办理资金拨付手续。

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

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

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

④ 存货

最近三年末，发行人存货余额分别为 2,345,548.54 万元、3,096,230.50 万元和 3,359,432.12 万元；存货占流动资产的比重分别为 59.36%、61.39%和 63.36%。从流动资产的构成情况来看，存货的占比最大。2023 年末发行人的存货较 2022 年末增加 750,681.96 万元，增幅为 32.00%，主要系房地产开发成本增加所致。

表：发行人最近三年末存货明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
原材料	571.52	526.41	438.30
库存商品	30.44	30.44	30.44
周转材料	3.69	3.66	5.08
合同履约成本	1,086.30	465.89	-
工程施工	133,147.65	123,834.74	124,205.23
合同取得成本	7,362.81	6,823.87	-
其他	3,217,229.71	2,964,545.49	2,220,869.49
合计	3,359,432.12	3,096,230.50	2,345,548.54

表：发行人最近三年末存货-其他明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
开发成本	2,991,049.27	2,828,914.39	2,078,109.82
开发产品	226,180.45	135,631.10	142,759.68
合计	3,217,229.71	2,964,545.49	2,220,869.49

表：截至 2024 年末发行人主要开发产品明细

单位：万元

项目	2024 年末
金葵新城	5,400.78
金葵佳苑	5,380.76
浦江东旭公寓	826.90
双桥小区	5,695.84
银山小区	1,226.73
金东名苑	254.43
幸福小镇	403.87
金馨丽舍	529.92
保利金爵公寓	5,496.79
张江名流豪庭	10,961.01
大团镇 NH020201 单元 16-02	150.02
周浦镇 08 单元 03-09	10,857.37
江南里库存房结转（186 套-178 套）	155,977.10
C1e-06 开云明月华庭库存房结转（318 套-305 套）	7,889.88
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 09（a）-08 地块动迁安置房	5,229.85
北蔡御桥社区 Z000901 单元 14（b）-07 地块动迁安置房	9,871.04
其他	28.15
合计	226,180.45

表：截至 2024 年末发行人主要开发成本明细

单位：万元

项目	2024 年末
周桥地块	6,499.86
花木地块	176.80
金张地块	1,531,701.27
铁路车站西地块-土地	2,507.37
东沟二期	1,649.91
新场 PDS2-0101 单元 02-01	36,382.06
宣桥镇 25 号单元 01-03	80,204.84
周浦镇 03 单元 09-01	137,902.73
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 09（c）-01 地块动迁安置房	130,720.29

项目	2024 年末
北蔡鹏海社区 Z000901 单元 14（d）-08 地块动迁安置房项目（原 14（d）-04 项目）	111,771.29
北蔡御桥社区 Z000901 单元 14（c）-08 地块动迁安置房	147,648.31
北蔡御桥社区 Z000901 单元 15（c）-04 地块动迁安置房	265,735.48
新场西南社区 PDS-0103 单元 C-13 地块征收安置房项目	81,620.78
新场镇 16 号线核心单元（PDS2-0101）01-02、01-07 地块安置房项目	140.76
新场镇 16 号线核心单元（PDS2-0101）02-05 地块安置房项目	52,850.31
临港新片区顶尖科学家社区 H07-08、I05-04 地块商品住宅项目	207,023.46
新场镇新场村、蒋桥村等地块城中村改造项目	233.11
北蔡 C06-01 地块	196,280.65
合计	2,991,049.27

（2）非流动资产结构分析

表：最近三年末非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	306,005.96	14.78	185,739.29	10.72	185,739.29	11.33
长期应收款	184,054.43	8.89	183,568.65	10.60	183,568.65	11.20
长期股权投资	993,678.60	48.01	1,006,415.35	58.10	817,251.05	49.86
投资性房地产	546,891.26	26.42	319,064.31	18.42	442,615.76	27.01
固定资产	26,285.18	1.27	27,407.30	1.58	1,356.52	0.08
在建工程	416.70	0.02	197.11	0.01	-	-
使用权资产	937.39	0.05	843.55	0.05	803.98	0.05
无形资产	1,139.25	0.06	1,292.51	0.07	1,408.17	0.09
商誉	949.38	0.05	1,064.35	0.06	1,179.31	0.07
长期待摊费用	9,144.44	0.44	6,262.42	0.36	4,878.88	0.30
递延所得税资产	299.59	0.01	368.57	0.02	153.43	0.01
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	2,069,802.18	100.00	1,732,223.39	100.00	1,638,955.05	100.00

发行人非流动资产主要包括其他权益工具投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产。近三年末，上述四者合计余额分别为 1,629,174.75 万元、1,694,787.60 万元和 2,030,630.25 万元，近三年末，在当期非流动资产中的占比均超过 97%。

① 其他权益工具投资

最近三年末，发行人其他权益工具投资期末余额分别为 185,739.29 万元、185,739.29 万元和 306,005.96 万元，分别占非流动资产 11.33%、10.72%和 14.78%。其他权益工具投资系根据最新金融工具确认和计量等相关规定，新增列示科目，主要核算原计入可供出售金融资产中以成本计量的相关资产。2024 年末，发行人其他权益工具投资余额较 2023 年末增长 64.75%，主要系本期新增陆家嘴股份投资 10 亿。

② 长期应收款

最近三年末，发行人长期应收款的账面净值分别为 183,568.65 万元、183,568.65 万元和 184,054.43 万元，分别占非流动资产的 11.20%、10.60%和 8.89%。

③ 长期股权投资

最近三年末，发行人长期股权投资的账面净值分别为 817,251.05 万元、1,006,415.35 万元和 993,678.60 万元，分别占非流动资产 49.86%、58.10%和 48.01%。2023 年末，发行人长期股权投资规模较 2022 年末增加 189,164.30 万元，增幅为 23.15%，增量主要来源于前滩国际追加投资 6.56 亿元以及对其权益法下确认的投资收益 21.48 亿元。2024 年末，发行人长期股权投资相比 2023 年末减少 12,736.75 万元，降幅为 1.27%。

表：截至 2024 年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	投资成本	年初余额	期末余额
一、合营企业			
无	-	-	-
二、联营企业			
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	79,047.41	590,361.19	522,133.85
上海天艺文化投资发展有限公司	79,380.00	69,859.67	65,686.49
上海港城世纪经济发展有限公司	80,000.00	79,787.61	79,493.34
上海耘桥置业有限公司	60,000.00	-	59,958.04
合计	298,427.41	740,008.47	727,271.72

④ 投资性房地产

最近三年末，发行人的投资性房地产净额分别为 442,615.76 万元、319,064.31 万元和 546,891.26 万元。公司投资性房地产主要为公司持有的经营性物业资产，采用成本模式进行初始和后续计量。2023 年末发行人投资性房地产较 2022 年末减少 123,551.45 万元，降幅为 27.91%，主要系 1111 号商办楼因拟整体出售而转入持有待售资产以及花木宾馆因转为自用而转入固定资产核算所致。2024 年末发行人投资性房地产较 2023 年末增加 227,826.95 万元，增幅为 71.40%，主要系本期新增云璟峰汇商办楼房。

表：最近两年末发行人投资性房地产构成明细

单位：万元

项目	2024 年末余额	2023 年末余额
一、账面原值合计	614,141.22	377,538.99
其中：房屋、建筑物	614,141.22	377,538.99
二、累计折旧和累计摊销合计	67,249.96	58,474.68
其中：房屋、建筑物	67,249.96	58,474.68
三、投资性房地产账面净值合计	546,891.26	319,064.31
其中：房屋、建筑物	546,891.26	319,064.31
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	546,891.26	319,064.31
其中：房屋、建筑物	546,891.26	319,064.31

(二) 负债结构分析

表：最近三年末负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	-	-	5,004.43	0.11	-	-
应付账款	74,246.19	1.45	31,856.39	0.68	2,013.90	0.06
预收款项	1,774.49	0.03	2,135.95	0.05	1,543.64	0.04
合同负债	1,789,403.38	34.97	1,819,570.45	38.82	933,275.71	25.79
应付职工薪酬	6,679.82	0.13	2,991.44	0.06	3,176.64	0.09
应交税费	161,190.00	3.15	244,534.99	5.22	198,699.59	5.49
其他应付款	963,138.45	18.82	720,852.12	15.38	727,842.88	20.12

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	250,527.83	4.90	272,067.39	5.80	613,974.80	16.97
其他流动负债	142,597.98	2.79	131,285.40	2.80	83,092.74	2.30
流动负债总计	3,389,558.15	66.24	3,230,298.56	68.92	2,563,619.90	70.85
非流动负债：						
长期借款	821,429.21	16.05	603,153.28	12.87	425,128.39	11.75
应付债券	608,000.00	11.88	551,124.30	11.76	322,480.00	8.91
租赁负债	734.75	0.01	571.08	0.01	529.65	0.01
长期应付款	192,782.15	3.77	200,067.53	4.27	204,220.68	5.64
预计负债	-	-	4,934.44	0.11	4,934.44	0.14
递延收益	189.00	0.01	-	-	-	-
递延所得税负债	104,327.26	2.04	97,140.12	2.07	97,334.77	2.69
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债总计	1,727,462.37	33.76	1,456,990.75	31.08	1,054,627.93	29.15
负债合计	5,117,020.52	100.00	4,687,289.30	100.00	3,618,247.83	100.00

最近三年末，发行人的总负债分别为 3,618,247.834 万元、4,687,289.30 万元和 5,117,020.52 万元。2023 年发行人负债总额较 2022 年增加了 1,069,041.47 万元，增幅为 29.55%，主要系流动负债中合同负债增加所致。2024 年末发行人负债总额较 2023 年末增加了 429,731.22 万元，增幅为 9.17%，主要系长期借款、其他应付款增加所致。

最近三年末，发行人流动负债余额分别为 2,563,619.90 万元、3,230,298.56 万元和 3,389,558.15 万元，流动负债在总负债的占比分别为 70.85%、68.92%和 66.24%；非流动负债余额分别为 1,054,627.93 万元、1,456,990.75 万元和 1,727,462.37 万元，在负债中的占比分别为 29.15%、31.08%和 33.76%。2022-2024 年末，发行人负债主要以流动负债为主，主要系合同负债增加所致。

（1）流动负债结构分析

表：最近三年末流动负债构成

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	5,004.43	0.15	-	-
应付账款	74,246.19	2.19	31,856.39	0.99	2,013.90	0.08
预收款项	1,774.49	0.05	2,135.95	0.07	1,543.64	0.06

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	1,789,403.38	52.79	1,819,570.45	56.33	933,275.71	36.40
应付职工薪酬	6,679.82	0.20	2,991.44	0.09	3,176.64	0.12
应交税费	161,190.00	4.76	244,534.99	7.57	198,699.59	7.75
其他应付款	963,138.45	28.41	720,852.12	22.32	727,842.88	28.39
一年内到期的非流动负债	250,527.83	7.39	272,067.39	8.42	613,974.80	23.95
其他流动负债	142,597.98	4.21	131,285.40	4.06	83,092.74	3.24
流动负债合计	3,389,558.15	100.00	3,230,298.56	100.00	2,563,619.90	100.00

发行人流动负债主要包括合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债。最近三年末，上述三项余额合计分别为 2,275,093.39 万元、2,812,489.96 万元和 3,003,069.66 万元，在当期流动负债中的合计占比分别为 88.75%、87.07% 和 88.60%。

① 短期借款

最近三年末，发行人短期借款账面余额分别为 0.00 万元、5,004.43 万元和 0.00 万元，在流动负债中占比分别为 0.00%、0.15%和 0.00%。2023 年末，发行人短期借款较 2022 年末减少 5,004.43 万元，主要系偿还信用借款所致。

表：最近三年末发行人短期借款情况表

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
保证借款	-	-	-
信用借款	-	5,004.43	-
合计	-	5,004.43	-

② 预收账款

最近三年末，发行人预收账款账面余额分别为 1,543.64 万元、2,135.95 万元和 1,774.49 万元，在流动负债中占比分别为 0.06%、0.07%和 0.05%。预收账款主要来自于土地开发预收款和房产预售款。2023 年末，发行人预收账款较 2022 年末增加 592.31 万元，增幅为 38.37%，主要系资产经营增加的预收房租收入款所致。2024 年，发行人预收账款较 2023 年末减少 361.46 万元，降幅为 16.92%，主要系 1 年以内（含 1 年）预收账款增加。

截至 2024 年末，发行人预收款项账龄结构如下：

表：最近三年末预收款项账龄结构

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年以内（含 1 年）	1,763.11	2,130.30	1,543.64
1 年以上	11.38	5.64	-
合计	1,774.49	2,135.95	1,543.64

③ 合同负债

最近三年末，发行人合同负债余额分别为 933,275.71 万元、1,819,570.45 万元和 1,789,403.38 万元，在流动负债中的占比分别为 36.40%、56.33%和 52.79%。发行人于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，列示为“合同负债”。2023 年末，发行人合同负债较 2022 年末增加 886,294.74 万元，增幅为 94.97%；2024 年末，发行人合同负债较 2023 年末减少 30,167.07 万元，降幅为 1.66%。报告期内，发行人合同负债持续增加，主要系项目陆续入市，房产销售预收款增加所致。

最近三年，发行人合同负债明细情况如下：

表：最近三年末发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
预收房产销售款	1,770,967.55	1,808,818.83	918,177.44
预收土地转让款	-	-	8,546.67
预收动迁补偿款	17,774.55	-	-
预收工程款	270.52	8,464.94	4,264.28
预收物业、车位管理费及其他	308.44	567.93	216.12
预收市政配套款	82.33	82.33	82.33
其他	-	1,636.42	1,988.87
合计	1,789,403.38	1,819,570.45	933,275.71

④ 其他应付款

最近三年末，发行人其他应付款余额分别为 727,842.88 万元、720,852.12 万元和 963,138.45 万元，在流动负债中的占比分别为 28.39%、22.32%和 28.41%。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增长 242,286.33 万元，增幅为 33.61%，主要系上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目未回款。

表：最近三年末其他应付款构成明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付利息	-	-	-
应付股利	83,000.00	84,000.00	47,500.00
其他应付款	880,138.45	636,852.12	680,342.88
合计	963,138.45	720,852.12	727,842.88

表：最近三年末按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
项目管理费	-	-	104.04
广告制作费	-	-	-
押金保证金	15,113.38	11,777.89	10,776.32
上海市浦东房屋征收事务中心及浦东新区土地储备中心拆迁项目	399,306.90	138,950.95	47,627.44
暂收款	438,905.76	473,766.62	619,323.57
动迁款及安置基金	19,979.29	10,810.71	868.32
其他	6,833.12	1,545.95	1,643.19
合计	880,138.45	636,852.12	680,342.88

截至 2024 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款明细情况如下：

表：截至 2024 年末账龄超过 1 年的重要其他应付款明细

单位：万元

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
浦东新区土地储备中心	157,340.93	项目正在进行，尚未结算
上海黄浦江越江设施投资建设发展有限公司	11,017.52	项目未完结，款项未结算
上海浦东开发（集团）有限公司	21,595.38	集团拨付资金往来款
上海浦东投资经营有限公司	5,963.53	项目未完结，款项未结算
上海浦东开发（集团）有限公司	6,486.65	资金往来借款，尚未结算
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	5,000.00	往来款长期挂账
上海兴鸿建设工程有限公司	3,388.29	押金
万邦置业公司	1,852.00	往来款长期挂账
上海世纪广场管理有限公司	1,647.24	资金归集款
合计	214,291.56	

⑤ 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要是到期日在一年内的长期借款和应付

债券。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 613,974.80 万元、272,067.39 万元和 250,527.83 万元，在流动负债中的占比分别为 23.95%、8.40%和 7.39%。2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末减少 341,907.41 万元，减幅 55.69%，主要系一年内到期的长期借款与应付债券减少所致。

最近三年末发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：最近三年末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
1 年内到期的长期借款	43,311.15	7,135.31	119,025.06
其中：信用借款	-	-	-
保证借款	12,089.21	957.07	107,370.91
抵押借款	31,221.94	6,178.24	11,654.15
质押借款	-	-	-
1 年内到期的应付债券	206,992.84	264,633.80	494,646.76
1 年内到期的租赁负债	223.84	298.28	302.98
合计	250,527.83	272,067.39	613,974.80

（2）非流动负债结构分析

表：最近三年末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	821,429.21	47.55	603,153.28	41.40	425,128.39	40.31
应付债券	608,000.00	35.20	551,124.30	37.83	322,480.00	30.58
租赁负债	734.75	0.04	571.08	0.04	529.65	0.05
长期应付款	192,782.15	11.16	200,067.53	13.73	204,220.68	19.36
预计负债	-	-	4,934.44	0.34	4,934.44	0.47
递延收益	189.00	0.01	-	-	-	-
递延所得税负债	104,327.26	6.04	97,140.12	6.67	97,334.77	9.23
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	1,727,462.37	100.00	1,456,990.75	100.00	1,054,627.93	100.00

最近三年末，发行人非流动负债余额分别为 1,054,627.93 万元、1,456,990.75 万元和 1,727,462.37 万元。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。最近三年末，发行人上述三项科目余额占发行人非流

动负债的比例分别为 90.25%、92.95%和 93.90%。

① 长期借款

最近三年末，发行人长期借款余额分别为 425,128.39 万元、603,153.28 万元和 821,429.21 万元，占当期非流动负债的比例分别为 40.31%、41.40%和 47.55%。发行人根据资金计划和融资成本合理安排长期借款和应付债券等融资方式。2023 年末，发行人长期借款期末余额较上期末增长 41.88%，主要系保证借款增加所致。2024 年末发行人长期借款期末余额较上期末增长 36.19%，主要系保证借款增加所致。

表：最近三年末长期借款明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
质押借款	-	-	-
抵押借款	208,336.76	174,610.20	90,962.27
保证借款	613,092.44	428,543.07	334,166.12
信用借款	-	-	-
合计	821,429.21	603,153.27	425,128.39

② 应付债券

发行人应付债券主要是发行人对外发行的定向债券融资工具和公司债券。最近三年末，发行人应付债券余额分别为 322,480.00 万元、551,124.30 万元和 608,000.00 万元，占当期非流动负债的比例分别为 30.58%、37.83%和 35.20%。2023 年末发行人应付债券较 2022 年末增加 228,644.30 万元，主要系发行人新发行“23 浦土 01”、“23 浦土 02”与“23 浦土 03”所致。

③ 长期应付款

最近三年末，发行人长期应付款分别为 204,220.68 万元、200,067.53 万元和 192,782.15 万元，在非流动负债中占比分别为 19.36%、13.73%和 11.16%。发行人长期应付款主要为征地吸劳基金及地块前期开发费。

表：最近三年末的长期应付款

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
征地吸劳基金 ^注	134,811.91	135,801.28	140,200.12
C-08 地块前期开发费	16,000.00	16,000.00	16,000.00
J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	29,500.00	35,952.00	35,952.00
B-14 地块前期开发费	10,000.00	10,000.00	10,000.00

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
开发费利息收入	2,470.24	2,314.25	2,068.56
合计	192,782.15	200,067.53	204,220.68

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

（三）现金流量分析

表：最近三年现金流量主要数据

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	1,445,059.27	2,215,366.21	841,470.77
经营活动现金流出小计	1,561,821.38	1,814,414.25	472,682.31
经营活动产生的现金流量净额	-116,762.11	400,951.96	368,788.46
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	1,358,806.07	1,647,055.67	7,067.39
投资活动现金流出小计	1,469,960.82	1,686,600.69	80,798.79
投资活动产生的现金流量净额	-111,154.75	-39,545.02	-73,731.40
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	732,608.19	947,433.23	655,261.75
筹资活动现金流出小计	660,693.36	1,142,716.83	469,294.92
筹资活动产生的现金流量净额	71,914.83	-195,283.60	185,966.83
现金及现金等价物净增加额	-156,002.03	166,123.33	481,023.89
期末现金及现金等价物余额	937,785.64	1,093,787.66	927,664.33

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 368,788.46 万元、400,951.96 万元和-116,762.11 万元，出现较大幅度的波动，这与土地开发与转让速度各年度不均衡以及地块的市场价值波动较大相关。2022 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2021 年增加 121,669.68 万元，增幅为 49.24%，主要系金桥通四住宅地块项目销售回款以及江南里项目预收款增加所致。2023 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2022 年增加 32,163.50 万元，增幅为 8.72%，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。2024 年，公司经营活动产生的现金流量净额较 2023 年减少 517,714.07 万元，降幅为 129.12%，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致。

最近三年，发行人经营性现金流入分别为 841,470.77 万元、2,215,366.21 万元和 1,445,059.27 万元。2023 年度经营活动现金流入较 2022 年度大幅增长，主要系预收大规模售房款所致。2024 年度经营活动现金流入较 2023 年度大幅下降，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致。

最近三年，发行人经营性现金流出分别为 472,682.31 万元、1,814,414.25 万元和 1,561,821.38 万元。发行人经营性现金流出主要包括开发项目支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。最近三年，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 20,076.84 万元、717,452.59 万元和 144,442.90 万元，占经营性现金流出的比重分别为 4.25%、39.54%和 9.25%，支付与其他经营活动有关的现金主要是押金、往来款等。随着发行人自营土地的进一步开发以及加强对应收款项的管理，未来经营活动产生现金流的能力将不断增强。

（2）投资活动现金流分析

发行人投资活动产生的现金流出主要是对子公司和联营及合营企业的投资以及购建固定资产，而投资活动产生的现金流入则主要来自上述股权投资所产生的分红收益及股权出让等。最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-73,710.40 万元、-39,545.02 万元和-111,154.75 万元，呈波动趋势。2022 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-7.37 亿元，主要系新增对上海港城世纪经济发展有限公司 8 亿元投资所致；2023 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-3.95 亿元，主要系结构性理财支出增加所致。2024 年，公司投资活动产生的现金流量净额为-11.12 亿元，主要系公司收回投资收到的现金减少所致。

（3）筹资活动现金流分析

最近三年，发行人筹资活动现金流量净额分别为 185,966.83 万元、-195,283.60 万元和 71,914.83 万元。发行人所筹资金保证了资金需求，筹资活动产生的现金净流入对发行人支出起到重要支撑作用。2023 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 381,250.43 万元，降幅为 205.00%，主要系偿还股东资金拆借所致。2024 年公司筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年增加 267,198.43 万元，由负转正，主要系公司偿还债务与支付其他与筹资活动有关的现金减少。

发行人报告期内筹资活动现金流量净额持续大额波动，发行人根据每个年

度业务开展的实际资金需求制定资金预算并开展融资活动。由于土地开发转让和房产开发销售速度各年度不均衡，致使报告期内筹资活动现金流量净额波动较大。公司筹资方式以银行借款及公开发行债券为主，融资渠道畅通，具有较强的筹资能力和债务偿付能力。报告期内，筹资活动现金流量净额大幅波动对发行人偿债能力未产生重大影响。

（四）偿债能力分析

最近三年，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表：发行人近三年主要偿债能力指标

主要财务指标	2024 年末/度	2023 年末/度	2022 年末/度
流动比率	1.56	1.56	1.54
速动比率	0.57	0.60	0.63
资产负债率（%）	69.41	69.18	64.72
应收账款周转率（次）	27.02	10.39	8.30
存货周转率（次）	0.26	0.06	0.08
EBITDA（亿元）	35.63	37.32	23.37
EBITDA 利息保障倍数	6.81	6.26	4.23

发行人最近三年末的资产负债率分别为 64.72%、69.18%和 69.41%，发行人负债率有所上升，主要是由于合同负债增加所致。

最近三年，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 4.23、6.26 和 6.81，最近三年利息保障倍数呈上涨趋势。利息保障倍数能对利息支出形成较好的覆盖。最近三年末，发行人流动比率分别为 1.54、1.56 和 1.56，速动比率分别 0.63、0.60 和 0.57，最近三年流动及速动比率有所减少，但保持稳定状态。

（五）盈利能力分析

1、盈利指标

表：发行人最近三年主要盈利指标

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	1,291,899.77	396,614.20	451,863.82
营业总成本	996,589.56	271,561.92	279,345.98
投资收益	31,324.39	220,299.37	31,056.16
营业利润	337,971.12	345,210.42	200,728.63
营业外收入	379.88	576.58	462.21
利润总额	338,180.99	345,743.63	200,941.42

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
净利润	279,746.09	262,245.74	137,683.54

最近三年，发行人实现营业总收入分别为 451,863.82 万元、396,614.20 万元和 1,291,899.77 万元。最近三年，投资收益分别为 31,056.16 万元、220,299.37 万元和 31,324.39 万元。最近三年，实现净利润分别为 137,683.54 万元、262,245.74 万元和 279,746.09 万元。2024 年投资收益大幅减少的原因主要为 2023 年度权益法核算单位前滩国际处置股权收益较多，因此产生了较高的投资收益。2024 年营业总收入大幅增加的原因主要是房屋销售增加。

2、收入成本分析

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

表：发行人最近三年主营业务收入结构

单位：万元、%

主营业务收入	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	0.99	0.00	8,546.67	2.15	2,573.44	0.57
房产销售	1,238,190.97	95.84	340,224.24	85.78	417,374.89	92.37
经营性物业	30,203.44	2.34	33,141.71	8.36	23,066.30	5.10
其他	23,504.38	1.82	14,701.58	3.71	8,849.20	1.96
合计	1,291,899.77	100.00	396,614.20	100.00	451,863.83	100.00

*注：2023 年，2024 年“主营业务收入-其他”包含“其他业务-利息收入”。

公司最近三年主营业务收入分别为 451,863.83 万元、396,614.20 万元和 1,291,899.77 万元。2022 年，发行人主营业务收入较 2021 年增长 52,009.79 万元，涨幅为 13.01%，主要系房产销售收入增加所致。2023 年，发行人主营业务收入较 2022 年减少 55,249.63 万元，降幅为 12.23%，主要系房产销售收入减少所致。2024 年，发行人主营业务收入较 2023 年增长 895,285.57 万元，涨幅为 263.93%，主要系房产销售收入增加所致。最近三年，发行人土地开发收入分别为 2,573.44 万元、8,546.67 万元和 0.99 万元，分别占主营业务收入的 0.57%、2.15% 和 0.00%。2023 年，发行人土地开发业务收入较 2022 年增加 5,973.23 万元，降幅为 232.11%，主要系中环线浦东段土地补偿收入所致。

房产销售收入是主营业务收入的一个重要组成部分。最近三年，发行人房

产销售收入分别为417,374.89万元、340,224.24万元和1,238,190.97万元，分别占主营业务收入的92.37%、85.78%和95.84%。公司房产销售业务主要分为动拆迁用房销售模式和普通房产销售模式。近三年房地产板块收入主要来自普通房产销售。

经营性物业收入也是主营业务收入的重要组成部分，最近三年，公司经营性物业板块业务收入分别为23,066.30万元、33,141.71万元和30,203.44万元，占主营业务收入的比重分别为5.10%、8.36%和2.34%，经营性物业收入主要为发行人所持地产出租所得租金及物业管理费收入。2023年度，受益于不再受免租政策限值，经营性物业收入同比大幅增长43.68%至3.31亿元。

最近三年，发行人其他收入分别为8,849.20万元、14,701.58万元和23,504.38万元，占主营业务收入分别为1.96%、3.71%和1.82%。发行人其他收入主要包括政府管理费收入、停车场收入等，主要来自第四征收所管理费，2022年发行人其他收入新增代建项目收入和场站商铺出租收入。

表：发行人最近三年主营业务成本结构

单位：万元、%

主营业务成本	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	3,355.76	0.39	-	-	-	-
房产销售	813,699.29	95.17	126,286.27	83.33	141,213.00	82.70
经营性物业	22,956.13	2.68	20,135.12	13.29	17,756.72	10.40
其他	14,968.38	1.75	5,134.97	3.39	11,778.74	6.90
合计	854,979.56	100.00	151,556.36	100.00	170,748.46	100.00

与发行人主营业务收入相对应，发行人主营业务成本主要来自于土地开发成本、房产销售成本、经营性物业成本，同时还包括其他成本。最近三年，发行人主营业务成本分别为 170,748.46 万元、151,556.36 万元和 854,979.56 万元。发行人主营业务成本主要受公司土地一级开发业务板块及房地产板块收入波动的影响，在报告期内有所波动。2022 年，发行人主营业务成本较 2021 年减少 116,876.68 万元，降幅为 40.64%，主要系土地开发成本和房产销售成本减少所致。2024 年，发行人主营业务成本较 2023 年增加 703,423.20 万元，增幅为 464.13%，主要系房产销售成本增加所致。

最近三年，发行人土地开发成本分别为 0.00 万元、0.00 万元和 3,355.76 万元，占主营业务成本的比重分别为 0.00%、0.00%和 0.39%。

最近三年，发行人房产销售成本分别为 141,213.00 万元、126,286.27 万元和 813,699.29 万元，占主营业务成本的比重分别为 82.70%、83.33%和 95.17%。

经营性物业板块中，发行人最近三年成本分别为 17,756.72 万元、20,135.12 万元和 22,956.13 万元，占主营业务成本的比重分别为 10.40%、13.29%和 2.68%，经营性物业成本主要是发行人物业管理日常支出、维修等费用。

最近三年，发行人其他业务板块成本分别为 11,778.74 万元、5,134.97 万元和 14,968.38 万元，占主营业务成本的比重分别为 6.90%、3.39%和 1.75%。

表：发行人最近三年主营业务毛利润结构

单位：万元、%

业务板块名称	2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-3,354.78	-0.77	8,546.67	3.49	2,573.44	0.92
房产销售	424,491.68	97.16	213,937.97	87.30	276,161.89	98.24
经营性物业	7,247.31	1.66	13,006.59	5.31	5,309.58	1.89
其他	8,536.00	1.95	9,566.61	3.90	-2,929.54	-1.04
合计	436,920.21	100.00	245,057.84	100.00	281,115.37	100.00

最近三年，发行人营业毛利润分别为 281,115.37 万元、245,057.84 万元和 436,920.21 万元，最近三年呈增长趋势。2023 年发行人营业毛利润较 2022 年减少 36,057.53 万元，降幅为 12.83%，主要系房产销售收入减少所致。2024 年发行人营业毛利润较 2023 年增加 191,862.37 万元，增幅为 78.29%，主要系房产销售收入减少所致。最近三年，发行人主营业务毛利率分别为 62.21%、61.79%和 33.82%。发行人 2024 年房产销售毛利率较 2022-2023 年有所下降，主要系 2022-2023 年竣工交付的金桥通四地块项目因土地成本等原因毛利率较高，2024 年发行人房产销售毛利率回归常规水平。

最近三年，发行人土地开发业务毛利润分别为 2,573.44 万元、8,546.67 万元和 0.99 万元，毛利率分别为 100.00%、100.00%和-340339.94%。

最近三年，发行人房产销售板块毛利润分别为 276,161.89 万元、213,937.97 万元和 424,491.68 万元，毛利率分别为 66.17%、62.88%和 34.28%。

最近三年，发行人经营性物业板块毛利润分别为 5,309.58 万元、13,006.59 万元和 7,247.31 万元，毛利率分别为 23.02%、39.25%和 23.99%，近三年房屋租赁业务的毛利率水平较高。

最近三年，发行人其他业务板块毛利润分别为-2,929.54 万元、9,566.61 万元和 8,536.00 万元，发行人其他业务板块主要为管理费收入、资金占用费收入等，2022 年新增代建项目收入、场站商铺出租收入等。2022 年发行人下属子公司储地园艺根据法院判决预提搬迁纠纷案赔付款，故当年毛利润为负。

3、投资收益

发行人最近三年投资收益分别为31,056.16万元、220,299.37万元和31,324.39万元。2023年，发行人投资收益较2022年增加189,243.21万元，主要系当期前滩国际处置股权资产而产生较大规模投资收益所致，2024年无此事项。

表：发行人最近三年投资收益明细

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	27,263.25	214,436.01	29,886.39
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,411.57	-	-
交易性金融资产持有期间的投资收益	734.11	5,191.21	719.78
其他权益工具投资持有期间的投资收益	1,280.18	450.00	450.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-364.72	222.15	-
合计	31,324.39	220,299.37	31,056.16

4、营业外收入

最近三年，发行人营业外收入分别为462.21万元、576.58万元和379.88万元。最近三年营业外收入的明细情况如下：

表：发行人最近三年营业外收入明细

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
非流动资产毁损报废利得	0.12	-	-
政府补助	200.28	150.50	450.07
违约赔偿	173.72	59.45	-
罚没收入	-	-	-
盘盈利得	-	-	-

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
其他	5.76	366.63	12.14
合计	379.88	576.58	462.21

5、期间费用水平分析

表：发行人最近三年期间费用明细

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例	金额	占营业总收入比例
销售费用	9,164.36	0.71	3,411.72	0.86	141.87	0.03
管理费用	15,648.01	1.21	12,349.51	3.11	13,424.64	2.97
财务费用	-6,521.57	-0.50	3,400.32	0.86	11,258.24	2.49
合计	18,290.80	1.42	19,161.56	4.83	24,824.75	5.49

最近三年，发行人期间费用合计分别为24,824.75万元、19,161.56万元和18,290.80万元。期间费用率（期间费用合计在当期营业总收入中的占比）分别为5.49%、4.83%和1.42%。报告期内，发行人期间费用主要集中于销售费用和管理费用。

最近三年，发行人的销售费用分别为141.87万元、3,411.72万元和9,164.36万元，销售费用率（销售费用在当期营业总收入中的占比）分别为0.03%、0.86%和0.71%。

最近三年，发行人的管理费用分别为13,424.64万元、12,349.51万元和15,648.01万元，管理费用率（管理费用在当期营业收入中的占比）分别为2.97%、3.11%和1.21%。

最近三年，发行人的财务费用分别为11,258.24万元、3,400.32万元和-6,521.57万元，财务费用率（财务费用在当期营业收入中的占比）分别为2.49%、0.86%和-0.50%。2023年，发行人财务费用较2022年减少7,857.92万元，降幅为69.80%，主要系当期利息收入增加。2024年，发行人财务费用为负，主要是由于有息债务利息资本化所致。

6、盈利能力的可持续性

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

（1）拥有大量低成本土地资源储备

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

（2）浦东新区土地开发与运营的重点企业

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

四、有息债务情况

（1）最近三年末，发行人有息负债余额分别为 163.44 亿元、161.56 亿元和 173.77 亿元，占同期末总负债的比例分别为 45.17%、34.47%和 33.96%。

截至 2024 年末，发行人有息负债余额为 173.77 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 30.83 亿元，长期有息负债为 142.94 亿元。发行人有息债务中，银行借款余额为 86.47 亿元，占有息负债余额的比例为 49.76%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 86.47 亿元，占有息负债余额的比例为 49.76%。

表：发行人最近三年末有息债务明细

单位：万元、%

项目	2024 年		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	5,004.43	0.31	-	-
一年内到期的非流动负债	250,303.99	14.40	271,769.11	16.82	613,671.82	37.55
其他应付款	58,000.00	3.34	184,536.27	11.42	273,143.18	16.71
长期借款	821,429.21	47.27	603,153.28	37.33	425,128.39	26.01
应付债券	608,000.00	34.99	551,124.30	34.11	322,480.00	19.73
合计	1,737,733.20	100.00	1,615,587.38	100.00	1,634,423.39	100.00

（2）最近一年末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构、到期期限分布情况如下：

表：发行人近一年末信用融资与担保融资明细

单位：万元、%

项目	2024 年末	
	金额	占比
质押融资	-	-
抵押融资	239,558.70	13.79
保证融资	1,498,174.50	86.21
信用融资	58,000	3.34
合计	1,737,733.20	100.00

表：2024 年末公司有息债务到期期限分布情况与担保融资分布情况

单位：亿元、%

	一年以内 (含 1 年)		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	4.33	14.04	86.47	49.76	61.53	38.08	54.41	33.29
其中担保贷款	4.33	14.04	86.47	49.76	61.03	37.78	54.41	33.29
其中：政策性银行	2.99	9.70	5.73	3.30	6.28	3.89	8.61	5.27
国有六大行	0.03	0.10	34.70	19.97	23.93	14.81	20.4	12.48
股份制银行	1.19	3.86	41.90	24.11	27.95	17.3	22.09	13.52
地方城商行	-	-	-	-	0.79	0.49	1.65	1.01
地方农商行	0.12	0.39	4.14	2.38	2.58	1.6	1.65	1.01
其他银行		0.00	-	-	-	-	-	-
债券融资	20.7	67.14	81.50	46.90	81.58	50.5	81.71	49.99
其中：公司债券	20.7	67.14	81.50	46.90	81.58	50.5	81.71	49.99
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
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	5.80	18.81	5.80	3.34	18.45	11.42	27.31	16.71
其中：集团委贷	5.80	18.81	5.80	3.34	18.45	11.42	27.31	16.71
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	30.83	100.00	173.77	100.00	161.56	100	163.44	100

（3）前十大银行贷款融资情况明细

截至 2024 年末，发行人前十大银行贷款融资情况如下：

表：2024 年末前十大银行贷款融资情况明细

单位：万元

序号	借款人	贷款人	金额	起始日期	到期日期/预计还款日期	借款类型	利率
1	土控集团	招商银行	50,716.73	2022/9/9	2032/9/9	保证	2.80%-3.75%
2	土控集团	招商银行	43,254.69	2022/9/9	2032/9/9	保证	
3	浦东地产	上海银行	37,560.77	2022/12/14	2027/11/16	抵押	
4	东旭置业	国家开发银行	36,530.00	2021/9/24	2026/9/23	保证	
5	土控集团	工商银行	36,292.94	2020/3/2	2030/2/20	保证	
6	顶科	农业银行	34,204.51	2023/9/27	2028/8/30	抵押	
7	浦东地产	上海银行	30,678.45	2023/1/13	2027/12/12	抵押	
8	土控集团	建设银行	28,615.51	2022/6/23	2031/12/21	保证	
9	土控集团	建设银行	26,612.17	2022/6/23	2031/12/21	保证	
10	土控集团	招商银行	25,478.61	2022/9/9	2032/9/9	保证	
合计							

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

（5）商业票据发行情况

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

五、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

1、实际控制人基本情况

表：实际控制人基本情况

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

2、母公司基本情况

表：母公司基本情况

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

3、子公司及下属企业

表：截至 2024 年末子公司基本情况

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)	业务性质
1	上海永安劳务管理中心有限公司	200.00	100.00	100.00	施工、服务
2	上海东旭置业有限公司	65,292.73	100.00	100.00	房地产开发
3	上海市浦东房屋征收服务事务所有 限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
4	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产开发 及经营
5	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
6	上海浦东地产有限公司	204,000.0 0	100.00	100.00	房地产开发
7	上海顶科经济发展有限公司	2,000.00	100.00	100.00	房地产开发
8	上海开新创城房产置业发展有限公 司	75,400.00	90.00	90.00	房地产开发
9	上海浦家利城市建设服务有限公司	500.00	51.00	51.00	服务业
10	上海开莲置业有限公司	2,000.00	100.00	100.00	房地产开发

4、合营企业和联营企业

表：截至 2024 年末合营和联营企业情况

企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	关系
上海前滩国际商务区投资（集团）有 限公司	263,491.38	30.00	联营
上海天艺文化投资发展有限公司	129,000	42.00	联营
上海港城世纪经济发展有限公司	200,000	40.00	联营
上海耘桥置业有限公司	240,000	25.00	联营

5、其他关联方

表：截至 2024 年末发行人其他关联方情况

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

公司名称	关联方关系
上海世纪广场管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东世纪公园劳动服务有限公司	同一最终控制方
上海周储置业有限公司	同一最终控制方
上海联安实业有限公司	同一最终控制方

（二）关联交易情况

1、关联交易制度

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

2、关联交易明细

（1）关联交易情况

表：截至 2024 年末销售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
提供劳务	上海世纪公园管理有限公司	386.78
提供劳务	上海兴利开发有限公司	623.33
提供劳务	上海兴利开发有限公司	171.34
提供劳务	上海浦东新城镇投资有限公司	741.16
提供劳务	上海周浦新城镇开发有限公司	711.70
提供劳务	上海北蔡新城镇开发有限公司	1,084.24
提供劳务	上海浦东开发（集团）有限公司	231.39

表：截至 2024 年末购买商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
接受劳务	上海世纪公园管理有限公司	3,436.22
接受劳务	上海世纪广场管理有限公司	32.44
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	246.98

项目名称	关联方	交易金额
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	5.09
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	19.79
接受劳务	上海兴晖物业管理有限公司	32.85

表：截至 2024 年末其他交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
资金拆借（拆入）	上海浦东开发（集团）有限公司	2,854.08
资金拆借（拆出）	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	1,281.33
资金拆借（拆入）	上海联安实业有限公司	5.46
资金拆借（拆入）	上海世纪公园管理有限公司	77.96
资金拆借（拆入）	上海世纪广场管理有限公司	29.97
资金拆借（拆入）	上海开璟置业有限公司	14.34
资金拆借（拆入）	上海兴利开发有限公司	156.15
资金拆借（拆出）	上海港城世纪经济发展有限公司	1,309.96
营业外收入	上海浦东开发（集团）有限公司	4.77

(2) 关联租赁情况

表：截至 2024 年末关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁费用	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益
上海浦东土地控股（集团）有限公司	上海世纪公园管理有限公司	世纪公园经营性房屋	-	2021-9-1	2032-2-29	375.36
上海兴利开发有限公司	上海浦东土控资产经营有限公司	浦东新区芳华路 22 弄配套商铺一层	-	2023-11-1	2035-10-31	-

(3) 关联担保情况

表：截至 2024 年末关联担保明细

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	10,000.00	2019/1/9	2024/1/9	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	59,480.00	2019/8/22	2024/8/22	是

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	85,000.00	2020/6/5	2025/6/5	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	100,000.00	2020/7/30	2025/7/30	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	150,000.00	2020/10/22	2025/10/22	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	150,000.00	2020/11/25	2025/11/25	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	50,000.00	2021/4/9	2024/4/9	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	78,000.00	2021/10/18	2024/10/18	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2021/12/22	2024/12/22	是
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	65,000.00	2022/8/10	2027/8/10	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	117,000.00	2023/7/24	2026/7/24	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	126,000.00	2023/10/18	2026/10/18	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	108,000.00	2023/11/21	2026/11/21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2024/4/2	2027/4/2	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	59,000.00	2024/8/19	2029/8/19	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	78,000.00	2024/10/15	2029/10/15	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2024/12/17	2027/12/17	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2020/3/2	2030/2/20	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	93,600.00	2022/6/23	2031/12/21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	88,600.00	2022/6/23	2031/12/21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	337,334.00	2022/9/9	2032/9/9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	64,473.00	2022/9/9	2032/9/9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	302,407.00	2022/9/9	2032/9/9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	95,786.00	2022/9/9	2032/9/9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	260,000.00	2022/9/14	2027/6/29	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	152,550.00	2022/11/11	2027/11/3	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	61,750.00	2022/11/11	2027/11/3	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	100,000.00	2024/3/29	2029/1/21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	247,000.00	2024/8/30	2029/6/28	否
本公司	上海东旭置业有限公司	21,233.00	2021/9/24	2026/9/23	否

(4) 应收、应付关联方款项

表：截至 2024 年末主要关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	余额
应收账款	上海兴利开发有限公司	310.70
应收账款	上海浦东新城镇投资有限公司	785.63
应收账款	上海周浦新城镇开发有限公司	2,188.16
应收账款	上海北蔡新城镇开发有限公司	2,221.11
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	23,283.90
其他应收款	上海港城世纪经济发展有限公司	43,631.84
应收资金集中管理款	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	420,908.49
其他应收款	上海世纪公园管理有限公司	6,581.00
其他应收款	上海兴利开发有限公司	3,011.13

表：截至 2024 年末主要关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易金额
应付账款	上海浦东开发（集团）有限公司	56.31
应付账款	上海世纪公园管理有限公司	121.31
应付股利	上海浦东开发（集团）有限公司	83,000.00
其他应付款	上海浦东开发（集团）有限公司	298,244.14
其他应付款	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	5,000.00
其他应付款	上海世纪公园管理有限公司	6,239.03
其他应付款	上海世纪广场管理有限公司	2,329.05
其他应付款	上海北蔡新城镇开发有限公司	1,114.28
其他应付款	上海浦东轨道交通投资有限公司	0.00
其他应付款	上海兴利开发有限公司	14,587.30
其他应付款	上海联安实业有限公司	465.11
其他应付款	上海开璟置业有限公司	3,383.19

项目名称	关联方	关联交易金额
其他应付款	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	1.58

六、对外担保情况

截至 2024 年末，发行人不存在对外担保余额。

七、未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼或仲裁情况。

八、受限资产情况

截至 2024 年末，公司所有权和使用权受到限制的资产总计 733,125.60 万元，占 2024 年末净资产比例为 32.51%，具体情况如下：

表：截至 2024 年末公司所有权和使用权受到限制的资产

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	39,655.45	商品房项目预售资金监管等
固定资产	4.07	诉讼被执行资产
存货	522,281.85	借款抵押
投资性房地产	171,184.24	资产支持专项计划的抵押财产
合计	733,125.60	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“上海新世纪”）出具的评级报告，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AAA，该等级反映了发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）发生主体评级变动，变动情况及原因如下表所示：

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2022-06-24	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2022-07-28	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2023-06-26	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2023-07-10	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2023-09-25	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2023-11-03	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2024-03-13	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2024-06-26	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2024-07-31	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2024-09-20	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2024-11-28	AA+	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	/
2025-06-06	AAA	稳定	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	浦东新区综合实力突出、公司业务地位增强、经营业绩提升

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 12 月 31 日，公司已获得工商银行、上海银行、国开行等金融机构共计 231.98 亿元的授信额度，已使用额度 87.39 亿元，未使用额度为 144.59 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表：发行人获得主要贷款银行的授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	40,500.00	21,749.95	18,750.05
工商银行	60,000.00	36,292.94	23,707.06
国家开发银行	121,300.00	67,344.89	53,955.11
建设银行	251,100.00	104,800.78	146,299.22
交通银行	45,550.00	31,221.44	14,328.56
南京银行	100,000.00	11,139.96	88,860.04
农商银行	74,100.00	10,289.77	63,810.23
农业银行	413,650.00	142,713.49	270,936.51
浦发银行	160,720.00	46,953.39	113,766.61
上海农商行	94,290.00	31,112.33	63,177.67
上海银行	499,290.00	202,897.46	296,392.54
招商银行	320,000.00	135,403.92	184,596.08
中国银行	139,300.00	31,992.90	107,307.10
合计	2,319,800.00	873,913.21	1,445,886.79

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券及其他债务融资工具 36 只/335.10 亿元，累计偿还债券 255.29 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 80.81 亿元，明细如下：

表：发行人及子公司已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	25 浦土 01	上海浦东土地控股（集团）有限公司	2025-06-17	-	2028-06-19	3	6.00	1.82	6.00
2	24 浦土 04		2024-12-13	-	2027-12-17	3	6.00	2.00	6.00
3	24 浦土 03		2024-10-11	-	2029-10-15	5	7.80	2.45	7.80
4	24 浦土 02		2024-08-16	-	2029-08-19	5	5.90	2.25	5.90
5	24 浦土 01		2024-04-01	-	2027-04-02	3	6.00	2.63	6.00
6	23 浦土 03		2023-11-17	-	2026-11-21	3	10.80	2.99	10.80
7	23 浦土 02		2023-10-16	-	2026-10-18	3	12.60	3.03	12.60
8	23 浦土 01		2023-07-20	-	2026-07-24	3	11.70	2.89	11.70
9	22 浦土 01		2022-08-08	2025-08-10	2027-08-10	5	6.50	2.71	6.50
10	20 浦土 04		2020-11-23	2023-11-25	2025-11-25	5	15.00	2.99	4.35
11	20 浦土 03		2020-10-20	2023-10-22	2025-10-22	5	15.00	2.94	2.38
12	20 浦土 02		2020-07-28	2023-07-30	2025-07-30	5	10.00	2.96	0.78
公募公司债券小计		-	-	-	-	-	115.80	-	80.81
公司债券小计		-	-	-	-	-	115.80	-	80.81
合计		-	-	-	-	-	115.80	-	80.81

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署之日，除本次债券外，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

发行人本部及其重要子公司¹无其他影响资信情况的重大事项。

¹ 指最近 1 年（末）总资产、净资产或者营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司

第七节 增信情况

本期债券无增信机制。

第八节 税项

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

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者的纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。如果投资者准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

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

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

四、税项抵销

本期公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露事务的承诺

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

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定《信息披露事务管理制度》，规范了发行人的信息披露的内容及披露标准、信息披露事务管理的要求等。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，按时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

一、偿债计划

本期债券在计息期限内，每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2026 年至 2030 年每年的 8 月 5 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。本期债券的兑付日为 2030 年 8 月 5 日。如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日。

本期债券的本金和利息支付将通过登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在付息公告或兑付公告中加以说明。根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、具体偿债安排

（一）偿债资金主要来源

本期债券的偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的利润及现金流入。发行人主营业务以土地开发为核心，土地开发业务随着公司土地开发面积和土地开发收入的增加，为发行人提供稳定的现金流。同时公司在房地产销售、经营性物业、公园管理、其他等收入发展良好，收入占比逐步增加，也可给公司带来较为稳定增长的现金流入。最近三年，发行人分别实现主营业务收入 45.19 亿元、39.66 亿元和 129.19 亿元，实现净利润分别为 13.77 亿元、26.22 亿元和 27.97 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润分别为 13.77 亿元、26.22 亿元和 27.98 亿元。

（二）偿债应急保障方案

1、货币资金

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，货币资金充足，

可用作偿债资金。2022 年-2024 年末，发行人货币资金余额分别为 92.7 亿元、109.85 亿元和 97.74 亿元。发行人自有货币资金是本期债券偿债应急保障方案的重要组成部分。

2、较好的外部融资渠道

截至 2024 年 12 月 31 日，公司已获得工商银行、上海银行、国开行等金融机构共计 231.98 亿元的授信额度，已使用额度 87.39 亿元，未使用额度为 144.59 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

3、流动资产变现

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性较好。截至 2024 年末，公司流动资产余额为 5,302,275.77 万元，其中存货 3,359,432.12 万元。公司在现金流量不足的情况下，可以通过变现除货币资金以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

三、偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了如下保障措施：

（一）设立专门的偿付工作小组

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

（二）制定并严格执行资金管理计划

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

（三）聘请债券受托管理人

公司按照《管理办法》聘请国泰海通证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托

管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

（五）偿债专项账户

发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。

（六）其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司将至少采取如下措施：

- 1、在债券存续期间提高任意盈余公积金的比例和一般风险准备金的比例，以降低偿付风险；
- 2、不向公司股东分配利润；
- 3、暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 4、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

四、资信维持承诺

- 1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

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

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

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

- 2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“四、资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要

求。

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

4、发行人违反资信维持承诺且未在本节“四、资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“五、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

五、救济措施

1、如发行人违反本节“四、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“四、资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

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

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

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

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

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

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

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

外。

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

（二）违约责任的免除

发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

三、纠纷解决机制

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

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

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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

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

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

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

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

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

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

第二章债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

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

第三章债券持有人会议的筹备

第一节会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

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

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

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

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

第二节 议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措

施的机构或个人（如有）等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

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

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

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

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

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

第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第四章债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

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

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

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

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，

在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

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

第三节 债券持有人会议决议的生效

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

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

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

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

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

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

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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

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

第五章债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

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

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

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

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

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

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

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人

不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

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

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

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

第二节 简化程序

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

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

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

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

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

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

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

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

第七章附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

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

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理

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

二、债券受托管理协议主要内容

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

第一条定义及解释

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

1.2 定义与解释

“本次债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的发行规模为不超过 60 亿元（含 60 亿元）的上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券。

“本期债券”指按照募集说明书中约定的本次采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期。

“本期债券条款”指募集说明书中约定的本期债券条款。

“承销协议”指发行人和本次债券主承销商签署的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之承销协议》和对该协议的所有修订和补充。

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

“工作日”指国内商业银行和兑付代理人均对公正常营业的任何一天。

“交易日”指证券交易场所的营业日。

“募集说明书”指发行人为发行本次债券而制作的债券募集说明书，本次债券分期发行的，募集说明书分别指各期债券募集说明书。

“人民币”指中国的法定货币。

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

“《债券持有人会议规则》”指国泰海通证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人与发行人制订的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

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

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

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

“表决权”指当债券持有人进行表决时，以每一张未偿还的本期债券为一表决权，但不包括《持有人会议规则》规定的无表决权情形。

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

“交易所”指上海证券交易所。

“证券登记公司”指中国证券登记结算有限责任公司。

第二条 受托管理事项

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

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件及自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在

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

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

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

第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），按期足额支付本次债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿

债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

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

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

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）发行人转移债券清偿义务；
- （十三）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- （十九）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （二十二）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- （二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

（二十九）法律、法规、规则要求的其他事项。

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

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。

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

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

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

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

3.10 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

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

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

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，并履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。约定的偿债保障措施为：

（一）设立专门的偿付工作小组

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

（二）制定并严格执行资金管理计划

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

（三）聘请债券受托管理人

发行人按照《管理办法》聘请国泰海通证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，签订了《债券受托管理协议》。在本期债券的存续期内，债券受托管理人依照协议的约定维护公司债券持有人的利益。

（四）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则依据相关法律法规进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

（五）偿债专项账户

发行人在本期债券发行前已设立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照账户及资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债专项账户，用于本期债券的本息偿付。

（六）其他保障措施

在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：

- 1、在债券存续期间提高任意盈余公积金的比例和一般风险准备金的比例，以降低偿付风险；
- 2、不向公司股东分配利润；
- 3、暂缓公司重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 4、调减或停发公司董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 5、主要责任人不得调离。

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

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

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

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

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

3.13 发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘

请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

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

3.16 发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.17 发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

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

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

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.20 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.21、4.22 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。

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

第四条受托管理人的职责、权利和义务

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

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

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

（一）就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每季度调取发行人、增信主体银行征信记录；

（四）每年对发行人和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

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

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

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

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前,若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的,受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内,受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程,核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的,受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的,受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程,并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的,应督促发行人进行整改,并披露临时受托管理事务报告。

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

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

4.8 出现《债券受托管理协议》第 3.7 条情形,在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内,受托管理人应当问询发行人或者增信主体,要求发行人或者增信主体解释说明,提供相关证据、文件和资料,并根据《债券受托管理

人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

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

4.10 受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，督促发行人报告债券持有人。

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

财产保全的相关费用由发行人承担。如发行人拒绝承担，相关费用由全体债券持有人垫付，并有权向发行人进行追偿，同时发行人应承担相应的违约责任。

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

4.13 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本

息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

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

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

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

4.18 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

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

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

- （一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

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

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

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“（一）资信维持承诺”第1条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

4、发行人违反资信维持承诺且未在本节“（一）资信维持承诺”第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“（二）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反本节“（一）资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“（一）资信维持承诺”第2条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在30个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

4.20 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

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

4.21 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意，受托管理人担任债券受托管理人的报酬另行约定。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

第五条受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

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

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

- （一）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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

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

第六条利益冲突的风险防范机制

6.1 受托管理人不得担任本期债券受托管理人情形

（一）受托管理人为本期公司债券发行提供担保；

（二）受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

6.2 受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 下列事项构成《债券受托管理协议》所述之潜在利益冲突：

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

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

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

（四）在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

（五）法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

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

6.4 受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起 5 个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当采取对相关业务进行限制

等措施。发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

6.5 发行人、受托管理人双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

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

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

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

第七条受托管理人的变更

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

（一）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（二）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（三）受托管理人提出书面辞职；

（四）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

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

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

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

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

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

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

（一）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（三）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

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

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该

不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

第十条 违约责任

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

10.2 以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

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

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起___90___个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（如有）外的责任。

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

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

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

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

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

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

10.3 受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

（一）要求发行人追加担保；

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

（三）及时报告全体债券持有人；

（四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

10.4 违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

（一）在知晓该行为发生之日的 5 个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

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

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

（四）根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

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

10.5 违约责任及免除。

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

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

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

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

管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

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

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

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

第十一条 法律适用和争议解决

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

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

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

第十二条协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券发行之日起生效。

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

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

12.4 如本期债券分期发行，如未作特殊说明或另行约定，《债券受托管理协议》适用于分期发行的每一期债券。

第十三条通知

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

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

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- （一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- （二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- （三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

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

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

第十四条廉洁展业（反商业贿赂）条款

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

14.1 不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

14.2 不得向对方工作人员提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；

14.3 不得向对方工作人员进行商业贿赂；

14.4 不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益；

14.5 不得以任何不正当方式干预影响审核、监管。

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

第十五条附则

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

15.2 《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行。

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

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：上海浦东土地控股（集团）有限公司

法定代表人：严炯浩

住所：上海市浦东新区丁香路 716 号 5 幢

办公地址：上海市浦东新区花木路 409 号

联系人：董佳仪

电话：021-68540077

传真：021-68548179

（二）牵头主承销商、簿记管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、陈赤扬、刘越

电话：021-38676666

传真：021-38670666

（三）联席主承销商

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

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

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 1568 号中建大厦 36 层

联系人：黄晨源、姜晓峰、徐文程

电话：021-20262310

传真：021-20262310

（四）发行人律师

名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：沈国权

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11-12 楼

办公地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心 11 楼

联系人：王宁

电话：（021）20511000

传真：（021）20511999

（五）会计师事务所

名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人：吴卫星、谢泽敏

住所：北京市海淀区知春路 1 号 22 层 2206

办公地址：上海市浦东新区民生路 118 号 9 楼

联系人：宋长发、金旭芳、张晓丽

电话：（021）67337588

传真：无

（六）资信评级机构

名称：上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

住所：上海市杨浦区控江路 1555 号 A 座 103 室 K-22

办公地址：上海市汉口路 398 号华盛大厦 14 楼

联系人：莫扬

电话：021-63501349

传真：021-63610539

（七）债券受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

办公地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、陈赤扬、刘越

电话：021-38676666

传真：021-38670666

（八）本期债券申请上市的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

办公地址：上海市浦东新区浦东南路 528 号

电话：（021）68808888

传真：（021）68804868

（九）本期债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：（021）38874800

传真：（021）68870311

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

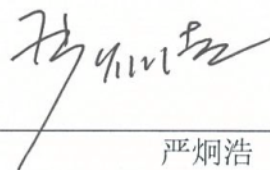
截至本募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他实质性利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

公司法定代表人（签字）：



严炯浩

上海浦东土地控股（集团）有限公司

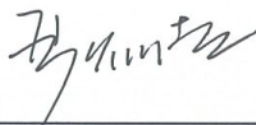


2025年7月3日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

执行董事（签字）：


严炯浩



上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年7月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司监事（签字）：



周向阳



上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年7月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司监事（签字）：



杨文



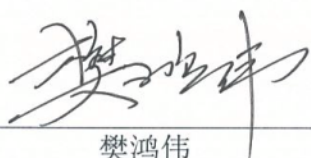
上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025年7月31日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

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

公司非董事高级管理人员（签字）：



樊鸿伟



上海浦东土地控股（集团）有限公司

2025 年 7 月 31 日

牵头主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

陈赤扬

陈赤扬

刘越

刘越

法定代表人或授权代表（签字）：

郁伟君

郁伟君



国泰海通证券股份有限公司

2025 年 7 月 31 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

授权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

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

一、股权业务相关协议及文件

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



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

二、债券业务相关协议及文件

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

三、新三板业务相关协议及文件

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



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

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

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

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

(此页为签署页)



授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2025 年 4 月 7 日



受托人：国泰君安证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：

2025 年 4 月 7 日

联席主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

黄晨源

黄晨源

姜晓峰

姜晓峰

法定代表人或授权代表（签字）：

孙毅

孙毅



法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供
办理 浦发银行公司债发行 用，
有效期 玖拾 天。

2025 年 6 月 12 日

发行人律师声明

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

上海市锦天城律师事务所

负责人：

沈国权

经办律师：

尹燕德

经办律师：

王宁

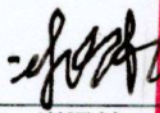
2025 年 7 月 31 日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书中与引用的审计报告与本所出具的审计（大信审字[2023]第 31-00014 号、大信审字[2024]第 31-00032 号、大信审字[2025]第 31-00018 号）的内容无矛盾之处。

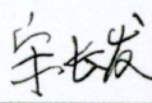
本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：

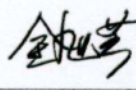

谢泽敏



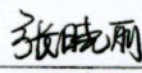
签字注册会计师（签字）：


宋长发




金旭芳




张晓丽



大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 7 月 31 日

第十六节 备查文件

一、备查文件目录

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

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

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。