



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)



2023年面向专业投资者
公开发行公司债券(第一期)募集说明书摘要

注册金额	80.00 亿元
本期发行金额	不超过 11.70 亿元
增信情况	由上海浦东开发(集团)有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人



(住所: 中国(上海)自由贸易试验区商城路618号)

联席主承销商



(住所: 上海市徐汇区长乐路989号45层)



(住所: 上海市广东路689号)

签署日期: 2023年7月9日

声明

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募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书及本摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，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。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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募集说明书及本摘要中列明的信息和对募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对募集说明书及本摘要存在任何疑问，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

最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 188.78 亿元、198.90 亿元、234.55 亿元及 240.31 亿元，存货金额报告期内呈现增长趋势。发行人存货主要是土地开发成本，且大部分为发行人 1993、1994 年取得的土地，土地是稀缺性资源，因此发行人土地资源有利于发行人主营业务的发展和盈利能力实现。但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若土地价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

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

最近三年及一期，发行人经营活动净现金流量净额分别为-1.55 亿元、24.71 亿元、36.88 亿元和-1.02 亿元，出现较大幅度的波动。2021 年，公司经营活动现金流量净额大幅增长，主要系公司销售商品、提供劳务收到的现金大幅增加所致。2022 年公司经营活动现金流量净额较 2021 年有所增长，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。

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。最近三年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 73,610.15 万元、

112,228.90 万元、281,115.37 万元和 7,374.99 万元，主营业务毛利率为 38.69%、28.07%、62.21%和 36.71%。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

最近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 921.79 万元、64,945.59 万元、2,573.44 万元和 0.00 万元，占发行人主营业务收入的比例分别为 0.48%、16.24%、0.57%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，最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 167,006.19 万元、304,782.96 万元、417,374.89 万元和 8,917.49 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

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 92,908.59 万元、96,395.47 万元、31,056.16 万元和 267.45 万元，最近三年及一期投资收益占当期净利润比重分别为 119.60%、90.32%、22.56%和-22.70%，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 2023 年 3 月末，发行人长期应收款余额为 18.36 亿元，在非流动资产中占比为 11.12%，占比较大。长期应收款主要为应收浦东土地储备中心款项，该款项主要是因为发行人参与川沙新镇 A-1 地块前期动拆迁形成，该款项按照浦东新区发改委出具的《关于川沙新镇 A-1 地块土地储备项目资金来源的批复》（沪浦发改投〔2009〕644号）明确了发行人承担的资金本息及管理费在未来川沙新镇 A-1 地块土地出让费用中给予返还，但浦东新区发改委、浦东土地储备

中心尚未与发行人明确后续的回款安排。若该款项未来回款不及时，可能影响公司的运营效率和偿债能力。

9、其他应收款余额较大且非经营性款项占比较大的风险

最近三年及一期末，发行人其他应收款金额分别为 711,242.27 万元、635,021.68 万元、575,596.80 万元和 575,315.27 万元，占总资产的比重分别为 16.30%、13.90%、10.30%和 10.18%。发行人其他应收款主要是对上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司、上海天艺文化投资发展有限公司等关联方的往来款，关联交易的其他应收款项较集中。

截至 2023 年 3 月末，发行人非经营性款项余额为 41.37 亿元，占最近一期末总资产的 7.32%。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。

10、资产受限的风险

截至 2023 年 3 月末，发行人受限资产金额 30.28 亿元，占当期净资产比例为 15.62%，主要为取得融资所作的抵质押。若未来发行人未能按时、足额偿付银行借款导致发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响发行人的偿债能力及本期债券的还本付息。

11、发行人短期内存在有一定的集中兑付压力

截至 2023 年 3 月末，发行人有息负债总额 169.15 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 97.94 亿元，长期有息负债为 71.21 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

本期债券由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二）投资者适当性

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

（三）债券上市交易

本期债券发行结束后将积极申请在上海证券交易所上市。由于本期债券具体交易流通等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在上海证券交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司（以下简称“新世纪”）综合评定，公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定；本期债券的信用等级为AAA。

（五）质押式回购安排

本期债券暂不满足质押式回购条件。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	5
目录	6
释义	8
第一节 发行条款	11
一、本次债券的注册情况及注册规模	11
二、本期债券的基本发行条款	11
三、本期债券的特殊发行条款	13
四、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	13
第二节 募集资金运用	14
一、本期债券募集资金规模	14
二、本期债券募集资金使用计划	14
三、募集资金的现金管理	14
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	15
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响	15
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺	16
七、前次募集资金使用情况	16
第三节 发行人基本情况	17
一、发行人基本情况	17
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	17
三、发行人的股权结构	20
四、发行人的重要权益投资情况	23
五、发行人治理结构和组织结构情况	29
六、发行人的董监高情况	39
七、发行人主营业务情况	42
八、关于涉及房地产业务的自查情况	68
第四节 发行人主要财务情况	69
一、发行人财务报告总体情况	69
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	74
三、发行人财务状况分析	82
四、有息债务情况	109
五、关联交易情况	112
六、对外担保情况	117
七、未决诉讼、仲裁情况	117
八、受限资产情况	118
第五节 发行人信用状况	119
一、发行人及本期债券的信用评级情况	119
二、发行人其他信用情况	121
第六节 增信情况	123
一、保证人基本情况	123
二、担保函的主要内容	126
三、发行人承诺	128
第七节 备查文件	130

一、备查文件目录.....	130
二、查阅时间.....	130
三、查阅地点.....	130

释义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/本公司/浦东土地/浦东土控	指	上海浦东土地控股（集团）有限公司
浦开集团/保证人	指	上海浦东开发（集团）有限公司
本次债券/本次公司债券	指	发行人在中国证监会“证监许可〔2023〕841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80亿元（含80亿元）的“上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2023年公司债券”
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11.70亿元（含11.70亿元）的上海浦东土地控股（集团）有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行（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	国泰君安证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司和海通证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商/申万宏源/海通证券	指	申万宏源证券有限公司和海通证券股份有限公司
会计师事务所/审计机构	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、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2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	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2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘

		要》
《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 2023 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》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/最近三年及一期/ 近三年及一期	指	2020-2022 年以及 2023 年 1-3 月
最近三年/近三年	指	2020-2022 年
最近三年末/最近三年末	指	2020 年末-2022 年末
最近三年及一期末/最近三年及一期末	指	2020 年末-2022 年末以及 2023 年 3 月末
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
浦东地产	指	上海浦东地产有限公司（原“上海南汇地产有限公司”）
上海兴利	指	上海兴利开发公司
联安实业	指	上海联安实业公司
联安市政	指	上海联安市政工程有限公司
永安劳务	指	上海永安劳动管理中心
世纪公园	指	上海世纪公园管理有限公司
东旭置业	指	上海东旭置业有限公司
联洋集团	指	上海联洋集团有限公司
第四征收所	指	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司
浦东资产	指	上海浦东土控资产经营有限公司

新场古镇	指	上海新场古镇投资开发有限公司
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：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行条款

一、本次债券的注册情况及注册规模

2023年2月27日，发行人执行董事批准公司本次公开发行公司债券。2023年3月1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80亿元（含80亿元）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80亿元（含80亿元）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〔2023〕841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2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、**注册文件：**发行人于2023年4月18日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东土地控股（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〔2023〕841号），注册规模为不超过80亿元。

4、**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币11.70亿元（含11.70亿元），不设置超额配售。

5、**债券期限：**本期债券期限为3年。

6、**票面金额及发行价格：**本期债券面值为100元，按面值平价发行。

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

8、**发行对象：**本期债券面向专业投资者公开发行。

9、**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

11、**起息日期：**本期债券的起息日为2023年7月24日。

12、**付息方式：**本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

14、付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2026 年间每年的 7 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

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

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

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

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2026 年 7 月 24 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

19、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

20、增信措施：本期债券由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。具体增信安排详见“第六节 增信情况”。

21、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司。

22、联席主承销商：申万宏源证券有限公司和海通证券股份有限公司。

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 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

24、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还公司债券。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

25、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管

机构的规定进行债券质押式回购。

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

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：2023年7月19日。
- 2、簿记建档日：2023年7月20日。
- 3、发行首日：2023年7月21日。
- 4、发行期限：2023年7月21日至2023年7月24日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

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

第二节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

本次债券已经发行人执行董事和发行人股东上海浦东开发（集团）有限公司批复同意，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2023〕841号），本次债券注册总额不超过80亿元（含80亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过11.70亿元（含11.70亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

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

表：本期募集资金拟偿还的债务明细

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	回售金额	本期债券拟用于还款金额
浦东土控	20 浦土 01	2020-06-03	3+2	2025-06-05	2023-06-05	25,000.00	117,000.00
浦东土控	20 浦土 02	2020-07-28	3+2	2025-07-30	2023-07-30	92,220.00	
合计						117,220.00	117,000.00

对于行权回售、到期时间或付息时间早于本期债券发行时间的债券，本公司将自筹资金偿还到期或回售债券本息，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

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，本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不能转售。

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。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。

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公司债券。本期债券发行后，公司的资产负债率不变，资产负债率处于合理水平。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 2023 年 3 月 31 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 11.70 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 11.70 亿元计入 2023 年 3 月 31 日的资产负债表，11.70 亿元全部用于偿还公司债券；
- 4、假设本期债券于 2023 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对公司资产负债结构的影响如下表：

表：本期债券发行后资产负债结构变化情况表

单位：万元

项目	2023年3月末 (发行前)	2023年3月末 (发行后)	模拟变动额
资产总计	5,648,835.94	5,648,835.94	-

负债总计	3,710,088.44	3,710,088.44	-
资产负债率（%）	65.68	65.68	-

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，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于转借他人。

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

七、前次募集资金使用情况

发行人前一次公开发行公司债系根据中国证券监督管理委员会《关于同意上海浦东土地控股（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2020]2203号），向专业投资者公开发行面值不超过70亿元的公司债券。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已于2020年10月22日发行15亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第三期）；于2020年11月25日发行15亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2020年公司债券（第四期）；于2021年4月9日发行5亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第一期）；于2021年10月18日发行7.8亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第二期）；于2021年12月22日发行6亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2021年公司债券（第三期）；于2022年8月10日发行6.5亿元上海浦东土地控股（集团）有限公司公开发行2022年公司债券（第一期）。上述债券募集资金用于偿还公司债务，募集资金的使用与募集说明书的约定一致。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海浦东土地控股（集团）有限公司
法定代表人	严炯浩
注册资本	人民币44亿元
实缴资本	人民币44亿元
设立日期	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	方斌、副总经理、（021）68811997

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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。

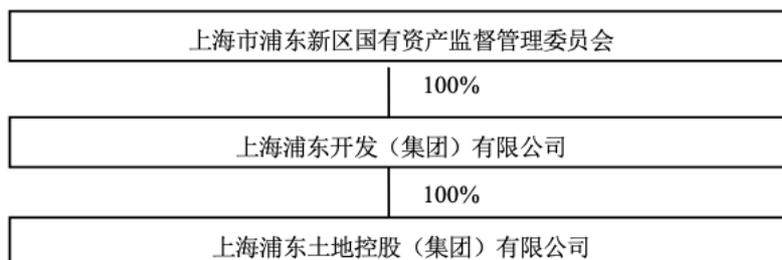
（三）重大资产重组情况

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2023年3月末，发行人股权结构图如下所示：



图：股权结构图

（二）发行人控股股东基本情况

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

1、浦开集团基本情况

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

成立日期：2016年6月23日

注册资本：人民币 955,000.00 万元

法定代表人：严炯浩

住所：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

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

2、浦开集团主要业务

作为浦东新区内重要的土地综合开发和轨道交通建设投资主体，对接浦东未来五年“2+2+2+1”的发展战略，浦开集团致力于成为建成“四个中心”核心功能区、推进浦东城乡一体化发展的主力军，重点聚焦城乡区域开发建设、交通设施投资与建设、经营性物业开发与运营、功能性资产管理四大主业板块。2022年浦开集团营业收入及成本构成如下：

表：2022年浦开集团营业收入及成本构成明细

单位：万元

项目	2022年度	
	收入	成本
1. 主营业务小计	560,994.16	292,787.62
土地开发	2,573.44	3,091.60
房产销售	508,262.29	239,708.01
经营性物业	29,750.64	21,710.87
商品销售	-	25.95
公园管理	3,099.62	6,531.71
代建项目	861.02	2,156.86
场站商铺出租	8,009.94	7,021.95
管理费	6,267.54	5,452.96
其他	2,169.67	7,087.71
2. 其他业务小计	32,420.84	-
合计	593,415.00	292,787.62

3、浦开集团主要资产的规模

截至2022年12月31日，浦开集团合并口径经审计的资产总计为998.30亿元，具体构成如下：

表：浦开集团2022年资产情况

单位：万元

项目	2022年末金额
流动资产：	
货币资金	1,369,141.52
交易性金融资产	38,686.05
衍生金融资产	-
应收账款	53,660.34
预付款项	5,269.92
应收股利	-
应收利息	2.40
其他应收款	990,269.80
存货	3,925,669.12
合同资产	4,068.51
其他流动资产	30,023.73
流动资产合计	6,416,791.38
非流动资产：	
可供出售金融资产	-

项目	2022 年末金额
其他权益工具投资	998,814.00
长期应收款	206,351.25
长期股权投资	829,531.50
其他非流动金融资产	100.00
投资性房地产	661,807.13
固定资产	100,819.15
在建工程	756,053.17
生产性生物资产	-
油气资产	-
使用权资产	2,864.05
无形资产	1,567.21
开发支出	-
商誉	1,318.48
长期待摊费用	6,186.04
递延所得税资产	771.75
其他非流动资产	-
非流动资产合计	3,566,183.74
资产总计	9,982,975.11

4、浦开集团最近一年经审计的主要财务数据

截至 2022 年 12 月 31 日，浦开集团资产总额为 998.30 亿元，所有者权益 401.12 亿元，2022 年实现营业收入 59.34 亿元，净利润 9.90 亿元。

公司 2022 年经审计的主要财务数据如下：

表：浦开集团 2022 年主要财务数据

单位：万元

项目	金额	
合并资产负债表主要数据	资产总额	9,982,975.11
	负债合计	5,971,756.12
	所有者权益	4,011,219.00
	归属于母公司所有者权益合计	3,557,128.51
合并利润表主要数据	营业收入	593,415.00
	营业利润	167,020.45
	利润总额	167,590.86
	净利润	99,049.93
	归属于母公司所有者的净利润	103,910.47
合并现金流量表主要数据	经营活动产生的现金流量净额	97,745.07
	投资活动产生的现金流量净额	-134,325.88

项目	金额
筹资活动产生的现金流量净额	314,191.89

5、浦开集团所持有的发行人股权被质押或存在其他争议的情况

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

（三）发行人实际控制人基本情况

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

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司概况

截至 2022 年末，发行人拥有 8 家全资二级子公司，情况如下：

表：发行人二级控股子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海联安实业有限公司	服务业	100.00	645.71	773.51	186.13	23.49	否
2	上海永安劳务管理中心有限公司	施工、服务	100.00	1,837.12	1,448.19	645.00	22.68	否
3	上海东旭置业有限公司	房地产开发	100.00	247,066.22	186,121.07	8,291.42	-2,002.25	是
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司	房地产开发	100.00	75,208.00	73,737.56	4,699.94	202.97	是
5	上海新场古镇投资开发有限公司	房地产开发及经营	100.00	148,903.18	92,077.96	930.41	-1,869.85	否
6	上海浦东土控资产经营有限公司	服务业	100.00	54,751.47	49,219.72	12,614.58	1,066.98	否
7	上海浦东地产有限公司	房地产开发	100.00	562,199.79	469,377.58	6,134.29	-6,881.17	是
8	上海顶科经济发展有限公司	房地产开发	100.00	147,229.12	145,229.12	0.00	0.00	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。截至本募集说明书摘要签署之日，发行人对上海世博经济发展有限公司持股比例为 100.00%。上海世博经济发展有限公司（以下简称“世博经济公司”）原名上海三林投资发展有限公司，2021 年 12 月 2 日更名为上海世博经济发展有限公司。2018 年，经浦东新区国资委见证，发行人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。2021 年，发行人与世博管理局继续签订了《上海三林投资发展有限公司委托管理协议书》，委托管理期限自 2021 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日止，双方享有的权益不变。

报告期内，不存在发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

1、上海联安实业有限公司

上海联安实业有限公司（以下简称“联安实业”）成立于 1993 年 9 月 4 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。联安实业注册地址为中国（上海）自由贸易试验区祖冲之路 1505 弄 100 号 201 室，法定代表人蔡永军，其经营范围为：一般项目：劳务服务（不含劳务派遣）；城市绿化管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；会议及展览服务；非居住房地产租赁。（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 2022 年末，联安实业总资产 645.71 万元，2022 年度实现营业收入 186.13 万元，净利润 23.49 万元。

2、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 2022 年末，永安劳务总资产 1,837.12 万元、净资产 388.93 万元，2022

年度实现营业收入 645.00 万元，净利润 22.68 万元。

3、上海东旭置业有限公司

上海东旭置业有限公司（以下简称“东旭置业”）成立于 2005 年 7 月 6 日，注册资本 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 2022 年末，东旭置业总资产 247,066.22 万元、净资产 60,945.15 万元，2022 年度实现营业收入 8,291.42 万元，净利润-2,002.25 万元。东旭置业 2022 年末总资产同比增加 60,009.00 万元，增幅为 32.08%，主要系销售回笼资金归集至土控集团所致。东旭置业 2022 年末总负债同比增加 62,011.25 万元，增幅为 49.96%，主要系预收政府动迁房款所致。东旭置业 2022 年度营业收入同比下降 87.29%，净利润同比下降 543.37%，主要系 2022 年度主要为尾盘销售，房产销售毛利润较上年减少，且受公共卫生突发事件影响，实行租金减免政策，租赁业务出现亏损所致。

4、上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司

上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司（以下简称“第四征收所”）成立于 2012 年 5 月 17 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100%控股。第四征收所注册地址为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 2022 年末，第四征收所总资产 75,208.00 万元、净资产 1,470.44 万元，2022 年度实现营业收入 4,699.94 万元，净利润 202.97 万元。第四征收所 2022 年末总资产同比增加 39,048.58 万元，增幅为 107.99%，主要系新增合同资产核算所致。第四征收所 2022 年末总负债同比增加 38,845.61 万元，增幅为 111.33%，主要系新增合同负债核算及征收补偿暂收款增加所致。

5、上海新场古镇投资开发有限公司

上海新场古镇投资开发有限公司（以下简称“新场古镇”）成立于 2004 年 11

月 17 日，注册资本 90,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100% 控股。新场古镇注册地址浦东新区新场镇海泉街 128 号，法定代表人缪帆，其经营范围为：一般项目：旅游景点开发及经营，房地产开发及经营，古建筑的维护及建设，基础设施建设，新型建材和设备的研制，实业投资，项目投资，国内贸易（除专项审批），商务咨询，物业管理，停车场管理，餐饮企业管理，酒店管理，自有房屋租赁，建筑材料、旅游用品的销售，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 2022 年末，新场古镇总资产 148,903.18 万元、净资产 56,825.22 万元，2022 年度实现营业收入 930.41 万元，净利润-1,869.85 万元。

6、上海浦东土控资产经营有限公司

上海浦东土控资产经营有限公司（以下简称“浦东资产”）成立于 2014 年 5 月 7 日，注册资本 1,000 万元，由上海浦东土地控股（集团）有限公司 100% 控股。浦东资产注册地址为中国（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，法定代表人陆臻，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 2022 年末，浦东资产总资产 54,751.47 万元、净资产 5,531.75 万元，2022 年度实现营业收入 12,614.58 万元，净利润 1,066.98 万元。

7、上海浦东地产有限公司

上海浦东地产有限公司（以下简称“浦东地产”）成立于 2004 年 4 月 13 日，注册资本 84,000 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 2022 年末，浦东地产总资产 562,199.79 万元、净资产 92,822.21 万元，2022 年度实现营业收入 6,134.29 万元，净利润-6,881.17 万元。浦东地产 2022 年末总资产同比增加 319,458.87 万元，增幅为 131.60%，总负债同比增加 292,340.03 万元，增幅为 165.13%，总资产增加主要系收到代建项目款增加所致，总负债增加主要系与股东浦开集团的往来款增加所致。浦东地产 2022 年度净利润同比下降 7,018.94 万元，降幅为 5,094.68%，主要系对公司下属子公司上海储地园艺有限公司计提预计负债，浦东地产及下属子公司房屋租赁收入降低、成本上升所致。

8、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 2,000 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 2022 年末，顶科经济总资产 147,229.12 万元、净资产 2,000.00 万元，2022 年度实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元。

（二）发行人参股公司概况

截至 2022 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
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	房地产开发	30.00	53,346.45	1,574.10	0.00	336.14	否
上海前滩国际商务区投	实业投资	30.00	5,045,205.86	3,669,057.36	368,886.05	103,565.59	否

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
资（集团）有限公司							
上海天艺文化投资发展有限公司	房地产开发	42.00	383,019.20	196,301.95	0.00	-855.78	否
上海港城世纪经济发展有限公司	房地产开发	40.00	321,365.95	121,589.77	0.00	-223.81	否

主要参股公司经营情况如下：

1、上海汤臣浦东房地产开发有限公司

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

截至 2022 年末，汤臣房地产总资产 53,346.45 万元、净资产 51,772.35 万元，2022 年度实现净利润 336.14 万元。

2、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司

上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司（以下简称“前滩国际”）成立于 2003 年 4 月 11 日，原名上海滨江国际旅游度假区开发有限公司，是浦东前滩地区开发建设责任主体和具体实施单位。前滩国际注册资本 44,716.38 万元，上海浦东土地控股（集团）有限公司持有其 30% 股权。前滩国际注册地址为上海市浦东新区灵岩南路 728 号 6 幢 205 室，法定代表人蔡嵘，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 2022 年末，前滩国际总资产 5,045,205.86 万元、净资产 1,376,148.50 万元，2022 年度实现营业收入 368,886.05 万元，净利润 103,565.59 万元。

3、上海天艺文化投资发展有限公司

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

截至 2022 年末，天艺文化总资产 383,019.20 万元、净资产 186,717.25 万元，2022 年度实现净利润-855.78 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 2022 年度出现亏损。

4、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 2022 年末，港城世纪总资产 321,365.95 万元、净资产 199,776.18 万元，2022 年度实现净利润-223.80 万元。由于港城世纪 2022 年成立，当年暂未实现营业收入，因此出现亏损。

五、发行人治理结构和组织结构情况

（一）发行人的法人治理结构

发行人根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》制定《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，

制定相关的配套制度，《公司章程》对出资人、执行董事、监事会、总经理等作了明确的规定。目前，发行人的公司治理结构如下：

1、出资人

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

2、执行董事

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

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

3、监事会

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

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

参加，由被委托人依法行使委托书中载明的权力。

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

（4）执行董事、高级管理人员、财务负责人不得兼任监事。

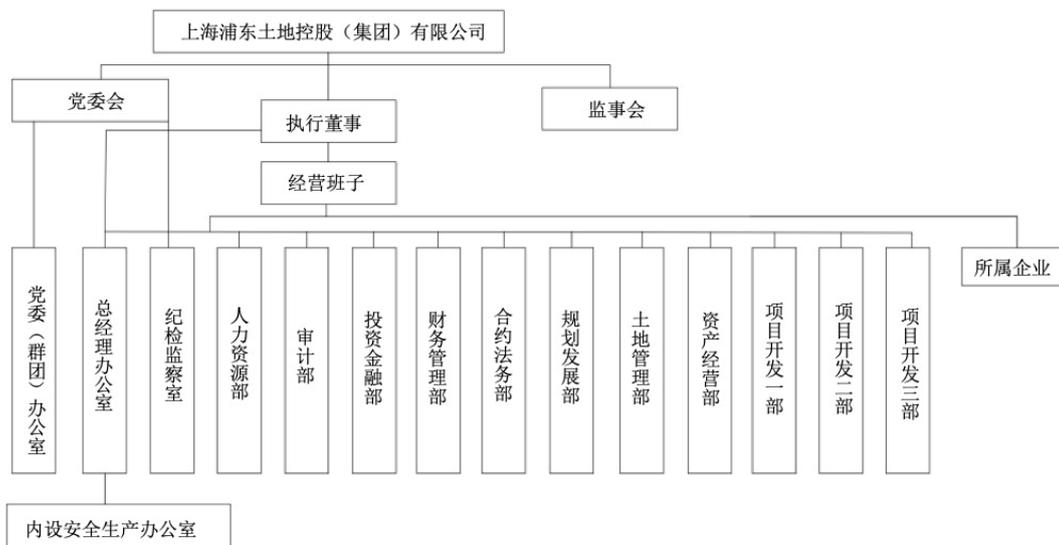
（5）监事会行使以下职权：1）检查公司财务；2）向出资人报告工作；3）对执行董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、高级管理人员提出罢免的建议；4）当执行董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、高级管理人员予以纠正；5）依法对执行董事、高级管理人员提起诉讼；6）法律、法规、国资监管规范性文件和公司章程规定的其他职权。

4、总经理

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

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

（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素质能力的提升机会，培养和造就推动公司战略目标实现的人才队伍。

4、财务管理部

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

5、规划发展部

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

6、土地管理部

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

7、资产经营部

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

8、投资金融部

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

9、纪检监察室

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

10、项目开发一部

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

11、项目开发二部

项目开发二部是负责集团项目建设管理的部门，通过立项、设计、现场施

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

12、项目开发三部

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

（四）发行人内部管理制度建立及运行情况

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

1、融资管理办法

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

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

2、资金管理制度

（1）货币资金管理办法

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

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

（2）资金拨付和费用报销管理规定

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

（3）资金集中管理办法

为规范发行人资金运营行为，保障资金安全，发挥资金效益，控制资金风险，制订本管理办法。除社保专户、项目专户等有关部门规定必须专户存储的账户资金或公司认定的账户资金外，发行人及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

截至报告期末，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
方斌	副总经理	2018.5-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，上海市公路管理处工会主席、组织人事科科长，上海市公路管理处纪委书记、工会主席、组织人事科科长，上海市公路管理处路副处长、党委副书记，上海市公路管理处处长、党委副书记，上海市路政局副局长，浦东新区建设和交通委员会副主任、党组成员，现任上海浦东土地控股（集团）有限公司总经理、执行董事。

2、监事的简历

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

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

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

3、非董事高级管理人员的简历

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

（三）兼职情况

公司执行董事、监事及高级管理人员主要兼职情况如下：

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	杨文	上海浦东开发（集团）有限公司	办公室主任	控股股东
3	方斌	上海浦东开发（集团）有限公司	副总经理	控股股东
		上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	副总经理	受同一控股股东控制

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，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）发行人最近三年及一期营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、主营业务收入结构分析

发行人最近三年及一期主营业务收入构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务收入结构

单位：万元、%

主营业务收入	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	2,573.44	0.57	64,945.59	16.24	921.79	0.48
房产销售	8,917.49	44.38	417,374.89	92.37	304,782.96	76.22	167,006.19	87.78
经营性物业	9,983.64	49.69	23,066.30	5.10	23,356.39	5.84	17,870.97	9.39
商品销售	0.44	0.00	-	-	0.09	0.00	0.09	0.00
公园管理	-	-	6.83	0.00	351.43	0.09	193.96	0.10
其他	1,190.89	5.93	8,842.37	1.96	6,417.59	1.60	4,252.74	2.24
合计	20,092.46	100.00	451,863.83	100.00	399,854.04	100.00	190,245.75	100.00

公司最近三年及一期主营业务收入分别为 190,245.75 万元、399,854.04 万元、451,863.83 万元和 20,092.46 万元，报告期内发行人主营业务收入呈逐年上升趋势

势。2021年，发行人主营业务收入较2020年大幅增长209,608.29万元，涨幅为110.18%，主要系结转的土地开发业务收入和房产销售收入增加所致。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1-3月，发行人主营业务收入相对较低，主要系报告期内房产销售收入结转额较少。

2、主营业务成本结构分析

发行人最近三年及一期主营业务成本构成及占比情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务成本结构

单位：万元、%

主营业务成本	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	-	-	59,063.98	20.54	-	-
房产销售	4,408.13	34.66	141,213.00	82.70	208,972.63	72.65	101,589.37	87.10
经营性物业	5,115.66	40.23	17,756.72	10.40	15,593.30	5.42	10,114.82	8.67
商品销售	-	-	25.95	0.02	-	-	-	-
公园管理	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3,193.68	25.11	11,752.79	6.88	3,995.23	1.39	4,931.41	4.23
合计	12,717.47	100.00	170,748.46	100.00	287,625.14	100.00	116,635.60	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。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为116,635.60万元、287,625.14万元、170,748.46万元和12,717.47万元。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。2021年，发行人主营业务成本较2020年增加170,989.54万元，增幅为146.60%，主要系房产销售板块业务成本增长所致。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。

3、营业毛利结构分析

发行人最近三年及一期主营业务毛利情况如下：

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利润结构

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	2,573.44	0.92	5,881.61	5.24	921.79	1.25
房产销售	4,509.36	61.14	276,161.89	98.24	95,810.33	85.37	65,416.82	88.87
经营性物业	4,867.98	66.01	5,309.58	1.89	7,763.09	6.92	7,756.15	10.54
商品销售	0.44	0.01	-25.95	-0.01	0.09	0.00	0.09	0.00
公园管理	-	-	6.83	0.00	351.43	0.31	193.96	0.26
其他	-2,002.79	-27.16	-2,910.42	-1.04	2,422.36	2.16	-678.67	-0.92
合计	7,374.99	100.00	281,115.37	100.00	112,228.90	100.00	73,610.15	100.00

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利率情况

业务板块名称	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
土地开发	-	100.00%	9.06%	100.00%
房产销售	50.57%	66.17%	31.44%	39.17%
经营性物业	48.76%	23.02%	33.24%	43.40%
商品销售	100.00%	-	100.00%	100.00%
公园管理	-	100.00%	100.00%	100.00%
其他	-168.18%	-32.91%	37.75%	-15.96%
综合毛利率	36.71%	62.21%	28.07%	38.69%

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 73,610.15 万元、112,228.90 万元、281,115.37 万元和 7,374.99 万元，最近三年呈增长趋势。2021 年发行人营业毛利润较 2020 年增长 38,618.75 万元，增幅为 52.46%，主要系较大规模房产销售和土地开发业务收入增长所致。2022 年发行人营业毛利润较 2021 年增长 168,886.47 万元，增幅为 150.48%，主要系房产销售收入增加，成本降低所致。最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 38.69%、28.07%、62.21% 和 36.71%。2021 年发行人主营业务毛利率较上年同期减少较多，主要系当年所售动迁房毛利率较低所致。2022 年发行人主营业务毛利率较上年同期增加较多，主要系当年土地开发和房产销售板块毛利率较高所致。

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

最近三年及一期，发行人房产销售的毛利率分别为 39.17%、31.44%、66.17% 和 50.57%，发行人的房产销售业务毛利率一直保持高位。发行人 2022 年房产销售毛利率较高，主要系 2022 年的通四楼盘毛利率较高，而 2021 年保障房成本较高、毛利率较低所致。

最近三年及一期，发行人经营性物业板块的毛利率分别 43.40%、33.24%、23.02% 和 48.76%，报告期内房屋租赁业务的毛利率较高，由于租金保持稳定增长，发行人经营性物业的毛利率保持在较高水平。

（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。近三年及一期，发行人房产销售业务实现收入分别为 167,006.19 万元、304,782.96 万元、417,374.89 万元和 8,917.49 万元。

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

2022 年度，发行人实现房产销售收入 417,374.89 万元，其中普通房产销售收入 409,211.74 万元，主要为金桥通四住宅地块项目销售收入；动迁用房（保障性住房）销售收入 8,163.15 万元，主要系周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目销售收入。

2023 年 1-3 月，发行人实现房产销售收入 8,917.49 万元，均来自于普通房产销售，主要为花木-三八河商品住宅项目结转收入，2023 年 1-3 月暂无动迁用房（保障性住房）销售收入。

表：发行人近三年及一期房产销售业务收入、成本情况

单位：万元

业务板块	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
动迁用房（保障性住房）销售	-	-	8,163.15	6,970.22	62,872.15	62,325.20	-	-
普通房产销售	8,917.49	4,408.13	409,211.74	134,242.79	241,910.81	146,647.43	167,006.19	101,589.37
合计	8,917.49	4,408.13	417,374.89	141,213.00	304,782.96	208,972.63	167,006.19	101,589.37

表：发行人近三年及一期房产销售业务毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

业务板块	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
动迁用房（保障性住房）销售	-	-	1,192.93	14.61	546.95	0.87	-	-
普通房产销售	4,509.36	50.57	274,968.95	67.19	95,263.38	39.38	65,416.82	39.17
合计	4,509.36	50.57	276,161.89	66.17	95,810.33	31.44	65,416.82	39.17

近三年及一期，发行人房产销售业务的毛利润分别为 65,416.82 万元、95,810.33 万元、276,161.89 万元和 4,509.36 万元，总体毛利率分别为 39.17%、31.44%、66.17% 和 50.57%。

（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	24.90	40.16	6.47	19.87	81.81
东旭置业	二级资质	自主开发	14.12	14.15	11.45	25.60	7.10
浦东地产	暂定资质	自主开发	25.10	16.16	0.00	0.00	0.00

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 24.90 亿元，共计开工面积 40.16 万平方米，竣工面积 6.47 万平方米，销售收入 81.81 亿元，销售收入主要为花木-三八河商品住宅项目和金桥通四住宅地块项目等项目的销售收入结转。

② 东旭置业

东旭置业取得“沪房管开第 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的开发任务。最近三年，东旭置业房产销售业务板块共完成投资 14.12 亿元，共计开工面积 14.15 万平方米，竣工面积 11.45 万平方米，销售收入 7.10 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 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 25.10 亿元，共计开工面积 16.16 万平方米，竣工面积 0.00 万平方米，暂未实现销售收入。

（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 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 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 2023 年 3 月末主要已竣工动迁用房项目情况表

单位：亿元

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	所在地	已投 情况	已销售 总额	销售 进度	回款情况	后续销售安排	资金回笼计划
东旭置业	周浦镇 08 单元 03-09 配套商品房项目	动迁安置房	浦东新区周浦镇	7.64	7.45	89%	6.53	按房源调拨进度销售	根据资金支付进度回笼资金
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	3.11	3.94	100%	2.49	已完成销售	根据资金支付进度回笼资金
总计				10.75	11.39		9.02		

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 2023 年 3 月末，该项目已竣工，销售进度 89%，已销售总额 7.45 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 2023 年 3 月末，该项目已竣工，销售进度 100%，已销售总额 3.94 亿元。

B、在建动迁用房项目

表：截至 2023 年 3 月末主要在建动迁用房项目情况表

单位：亿元

项目主体/业主方	项目名称	项目类别	所在地	项目建设期	总投资金额	已投资规模	未来三年投资支出	项目进度	资金来源
东旭置业	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	6.34	6.60	在建	自筹:贷款(2:8)
东旭置业	新场 02-01 地块保障房项目	动迁安置房	浦东新区新场镇	2021-2023	6.28	2.63	3.65	在建	自筹:贷款(2:8)
浦东地产	北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目	动迁安置房	浦东新区北蔡镇	2021-2024	4.97	2.63	2.34	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	7.67	6.30	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	3.27	5.62	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	11.94	5.49	在建	自筹:贷款(2:8)
总计					64.48	34.48	30.00		

宣桥 01-03 地块保障房项目

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

新场 02-01 地块保障房项目

新场 02-01 地块保障房项目位于新场镇 16 号线核心区 PDS2-0101 单元 02-01 地块，东至聚福桥路、南至 02-02 地块、西至庆元桥路、北至坤珍路。项目用地面积 23,289.00 平方米（以实测为准）。项目建设内容为新建住宅及配套设施，总建筑面积 61,572.79 平方米，其中地上建筑面积 47,986.34 平方米，地下建筑面积 13,586.45 平方米。

北蔡鹏海 09(a)-08 地块安置房项目

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

北蔡御桥 14(b)-07 地块安置房项目

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

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

新场 02-05 地块安置房项目

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

地下建筑面积 20,878.52 平方米。

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。

C、拟建动迁用房项目

表：截至 2023 年 3 月末主要拟建动迁用房项目情况表

单位：亿元

项目主体/业主方	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况
浦东地产	北蔡御桥 Z000901 单元 14(c)-08 地块	动迁安置房	2023-2026	15.08	0.02	15.06	20%	未到位
东旭置业	周浦 03 单元 09-01 地块	动迁安置房	2023-2026	11.40	0.03	11.37	20%	未到位
总计				26.48	0.05	26.43		

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 2023 年 3 月末主要已完工住宅类房产项目情况表

单位：亿元、%

项目主体	项目名称	项目类别	所在地	已投情况	已销售总额	销售进度	回款情况	后续销售安排	资金回笼计划
浦东土控	花木-三八河商品住宅项目	商品房	浦东新区	14.56	43.25	100.00	43.25	已完成销售	已回笼资金
总计				14.56	43.25		43.25		

花木-三八河商品住宅项目

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

该项目的实际投资额大于预期总投资，是因为三八河地块为整体受让获得，故没有针对地块上的商品住宅项目做单独的土地成本预计投资，而在实际建造过程中涉及到一些余量的土地动迁成本发生，计入已完成投资，所以实际投资大于预计总投资。该项目于 2016 年 10 月完成绿化和室外总体施工，可售面积 4.15 万平方米，截至 2023 年 3 月末，三八河项目已实现销售收入 43.25 亿元，并回笼资金 43.25 亿元，已完成销售。

B、普通房产销售在建项目

表：截至 2023 年 3 月末主要在建普通房产项目情况表

单位：亿元、万平方米

项目主体/ 业主方	项目名称	项目类别	所在地	计划建设期	总投资 金额	未来三年 投资支出	截至 2023 年 3 月末已 投金额	计划可售 /建筑面 积	资金来源
浦东土控	金桥通四住宅地块项目	商品房	浦东新区	2019-2023	24.99	0.00	17.47	11.07	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅项目（江南里项目）	商品房	浦东新区	2020-2023	16.10	7.54	8.56	6.86	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	张家浜楔形地块绿地 C1E-06 地块商住项目	商品房及商业综合体	浦东新区	2020-2024	13.21	7.13	1.99	3.96	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	张家浜楔形地块绿地 C1E-01 地块商住项目	商品房及商业综合体	浦东新区	2021-2025	46.42	24.29	2.98	10.70	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	团结村 E1b-05/E1d-01 地块住宅项目	商品房	浦东新区	2021-2024	40.90	22.03	4.16	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	12.35	15.85	9.90	自筹:贷款 (3:7)
总计					169.82	73.34	51.01	51.25	

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 2022 年末，该项目已投入开发成本 16.89 亿元。通用 IV09-02 地块项目已于 2022 年底竣工并完成销售，实现销售收入 75.23 亿元，并回笼资金 75.23 亿元，11-01 地块尚未完工。

张家浜楔形绿地 A2-11 地块住宅项目

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

张家浜楔形块绿地 C1E-06 地块商住项目

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

张家浜楔形块绿地 C1E-01 地块商住项目

张家浜楔形块绿地 C1E-01 地块商住项目，项目位于张家浜楔形绿地 C1e-01 地块，东至陆家宅河，西至金湘路，南至金槐路，北至金葵路，总用地面积 53,508.00 平方米，总建筑面积 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。

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。

C、普通房产销售拟建项目

表：截至 2023 年 3 月末主要拟建普通房产项目情况表

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况	贷款比例
浦东土控	碧云绿地 c2c-04 住宅地块项目	商品房	2023-2025	43.20	18.48	24.72	-	-	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2d-01 住宅地块项目	商品房	2023-2025	21.80	9.32	12.48	-	-	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2a-04 混合地块项目	住宅办公及租赁住房混合地块	2023-2025	49.35	20.96	28.39	-	-	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	碧云绿地 c2b-01 混合地块项目	住宅及办公混合地块	2023-2025	50.41	21.21	29.20	-	-	自筹:贷款 (3:7)
总计				164.76	69.97	94.79			

碧云绿地 c2c-04 和 c2c-01 住宅地块项目

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

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

碧云绿地 c2a-04 混合地块项目

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

碧云绿地 c2b-01 混合地块项目

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

(5) 土地储备情况

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

公司土地主要为自营土地，计入会计科目“存货”。公司自营土地主要有铁路车站西地块、花木—三八河地块、金张地块等 3 块自营地块，合计土地证面积 846.60 万平方米，均为出让方式取得土地。截至 2023 年 3 月末，公司已足额缴纳土地出让款，均已取得国有土地使用权证。主要的自营土地资产为：

表：截至 2023 年 3 月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

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
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：2020-2022年以及2023年1-3月发行人土地拍地情况

单位：万平方米、万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	取得时间	出让金额	截至2023年3月31日已交出让金	后续出让金计划及资金来源	拟建项目类别
1	宣桥镇20街坊6/8丘	宣桥	5.93	2021.02.18	29,217.00	29,217.00	/	动迁安置房
2	新场镇29街坊66/3丘	新场	2.33	2021.06.09	14,253.00	14,253.00	/	动迁安置房
3	北蔡镇6街坊102/1丘	北蔡	3.95	2021.12.10	59,347.00	59,347.00	/	动迁安置房
4	新场镇22街坊43/2丘	新场	3.39	2021.12.10	20,913.00	20,913.00	/	动迁安置房
5	北蔡镇8街坊5/1丘	北蔡	1.39	2021.12.10	21,266.00	21,266.00	/	动迁安置房
6	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
7	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
合计					390,709.00	390,709.00		

2、经营性物业板块

经营性物业收入主要是发行人建设或购买的相关商业物业，通过对持有商业物业的租赁经营，实现租金收入和物业管理收入。此种模式也是发行人未来投资建设项目的其中一个主要模式。发行人经营性物业主要来源于公司取得政府相关规划许可后，在自营土地上深度开发的经营性物业。

发行人自行建造的商业物业，在建造期间列示在“存货”科目，待达到预定可使用状态后再由“存货”转入“投资性房地产”科目；发行人购买的商业物业入

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

2020-2022年及2023年1-3月，公司分别实现物业租赁收入17,870.97万元、23,356.39万元、23,066.30万元和9,983.64万元，占当期主营业务收入的比重分别为9.39%、5.84%、5.10%和49.69%。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2023年3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25,011.49平方米、47,376.00平方米、29,233.31平方米、64,541.25平方米、14,330.78平方米，租赁面积共计18.05万平方米，公司持有的经营性物业运营较为成熟，出租率维持在较高水平，且租金价格呈上升态势，可为公司提供相对稳定的现金流入。

表：近三年及一期发行人经营性物业情况表

单位：平方米、万元、%、元

项目名称	年份	租赁面积	年租金收入	出租率	每平米日租金价格 ^注
海麒大厦	2023年1-3月	25,011.49	631.42	85.95	2.65
	2022年	23,841.63	2,528.00	81.95	2.65
	2021年	22,898.24	2,497.25	78.69	2.60
	2020年	22,148.29	1,635.48	76.11	2.60
万邦广场	2023年1-3月	47,376.00	615.30	100.00	1.76
	2022年	47,376.00	2,461.19	100.00	1.68
	2021年	47,376.00	2,461.19	100.00	1.68
	2020年	47,376.00	2,461.19	100.00	1.68
333世纪大厦 (5A写字 楼)	2023年1-3月	29,233.31	1,302.11	77.30	7.50
	2022年	29,512.01	6,997.29	78.50	7.69
	2021年	27,890.00	8,228.12	74.00	7.63
	2020年	32,322.30	8,986.90	85.50	7.94
慧智公寓	2023年1-3月	64,541.25	1634.86	96.53	2.82

项目名称	年份	租赁面积	年租金收入	出租率	每平方米日租金价格 ^注
	2022年	63,891.72	6,119.84	95.56	2.68
	2021年	64,351.79	3,879.34	96.25	2.61
	2020年	27,386.31	2,051.01	95.44	2.60
东旭日升大楼	2023年1-3月	14,330.78	240.09	100.00	2.50
	2022年	14,330.78	452.01	100.00	2.50
	2021年	13,775.92	44.90	96.00	2.50

注：2022年，每平方米日租金价格计算未考虑上海疫情租金减免的影响。

（2）主要已完工经营性物业项目情况

截至2023年3月末，发行人主要已完工的经营性物业情况如下表所示：

表：发行人主要已完工经营性物业情况

单位：万元、%

项目名称	项目完工时间	总投资	项目进度	资金来源
A-9-13-2地块宾馆项目	2016.04	5,423.00	100.00	自筹:贷款（3:7）
楔形绿地 C1-29 商用综合楼	2016.12	7,800.00	100.00	自筹+贷款
张家浜楔形绿地人才公寓一期项目	2019	82,037.00	100.00	自筹:贷款（3:7）
东沟 c-5 项目	2020.12	14,263.04	100.00	自筹
源深路 1111 号研发楼	2021.9	112,615.00	100.00	自筹+贷款
合计		222,138.04		

（3）在建经营性物业项目情况

截至2023年3月末，发行人主要在建的经营性物业项目如下表所示：

表：发行人主要在建经营性物业工程情况

单位：亿元、%

工程名称	投资金额	自有资金比例	建设周期	预计完工时间	已投资金额
张家浜楔形绿地 C1d-01 商业办公项目	14.33	-	2020-2024	2024	2.03
张家浜楔形绿地 C1d-02 商业办公项目	14.55	-	2020-2024	2024	2.25
张家浜楔形绿地 C1c-05 地块商业办公项目	15.45	-	2021-2025	2025	1.55
张家浜楔形绿地 C1b-06 地块商业办公项目	10.20	-	2021-2025	2025	1.26
张家浜楔形绿地 C1c-01 地块商业办公项目	49.07	-	2021-2026	2026	3.93
张家浜楔形绿地 C1b-02 地块商业办公项目	55.71	-	2021-2026	2026	4.42
合计	159.31	-	-	-	15.44

(4) 拟建物业项目情况**表：截至 2023 年 3 月末主要拟建经营性物业项目情况表**

单位：亿元

项目主体	项目名称	项目类别	建设周期	项目总投资金额	已投资金额	未来三年投资金额	自有资金比例	资本金到位情况	贷款比例
浦东土控	碧云绿地 B7-09 混合地块项目	商业/办公/住宅	2023-2025	55.50	0.07	34.40	-	-	自筹:贷款 (3:7)
浦东土控	张家浜楔形绿地 B7-11 地块教育项目	教育	2024-2027	13.97	0.09	13.88	-	-	自筹:贷款 (3:7)

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。

2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人自营土地开发板块的营业收入分别为 921.79 万元、64,945.59 万元、2,573.44 万元和 0.00 万元，占当期主营业务收入的比重分别为 0.48%、16.24%、0.57% 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 2023 年 3 月末，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 2023 年 3 月末发行人自营土地开发情况

单位：万平方米、亿元

自营开发土地简称	土地使用权证号	面积	总投资情况	已投情况	开发模式	用途	项目进度
金张地块	沪浦国用（94 批）字第 031 号	520.00	155.30	150.37	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	开发中

自营开发土地简称	土地使用权证号	面积	总投资情况	已投情况	开发模式	用途	项目进度
						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。	
花木地块	沪国用（浦批）字第 017 号	305.60	25.00	15.04	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	180.30	165.41	-	-	-

（2）发行人自营土地经营模式

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

1) 土地一级开发转让

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

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

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

近三年，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
铁路车站西地块	出让	综合用地	沪浦国用（94批）字第 028 号	0.25	0.075	21.00
金桥-张江 B-2、B-13-4 土地	出让	住宅、综合用地	沪浦国用（94批）字第 031 号	15.01	29.51	32.89
庙东 02 地块	征用	综合用地	沪浦土征（94）241 号	0.58	3.35	5.96
金科路（张家浜-杨高北路）	征用	住宅、综合用地	沪浦国用（94批）字第 031 号	0.00	0.00	1.58

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	2022年确认收入	2021年确认收入	2020年确认收入
铁路车站西地块	是	评估价	-	-	0.075
金桥-张江 B-2、B-13-4 土地	是	成本价	-	5.91	-
庙东 02 地块	是	评估价	-	0.55	-
金科路（张家浜-杨高北路）	是	评估价	0.24	-	-

铁路车站西地块

发行人所持铁路车站西地块面积 21 万平方米，规划用于综合用地，该地块由上海市浦东新区土地储备中心补偿收回，发行人 2020 年实现出让收入 0.075 亿元。

金桥-张江 B-2、B-13-4 土地

发行人自营土地中金桥-张江 B-2、B-13-4 土地总面积 32.89 万平方米，规划用于住宅、综合用地，土地证号沪浦国用（94 批）字第 031 号。该地块的受让人为上海汤臣房地产开发有限公司，2021 年确认收入 5.91 亿元，累计确认收入 29.51 亿元。

庙东 02 地块

发行人自营土地中庙东 02 地块土地总面积 5.96 万平方米，土地证号沪浦土征(94)241 号。根据浦东土控与浦东新区土地储备中心于 2011 年 11 月签署的《庙东 02 地块土地收储协议》，浦东新区土地储备中心对浦东土控股已征用的土地（批文号：沪浦土征（94）241 号）收储并进行经济补偿（用于建筑物、承租合同解除、职工安置补偿等），补偿金额经上海财瑞房地产估价有限公司评估。该地块的由浦东新区土地储备中心补偿收回，2021 年确认收入 0.55 亿元，累计确认收入 3.35 亿元。

2) 土地深度开发模式

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

发行人目前有 4 个在建的深度开发项目，分别为张家浜楔形绿地三至六期

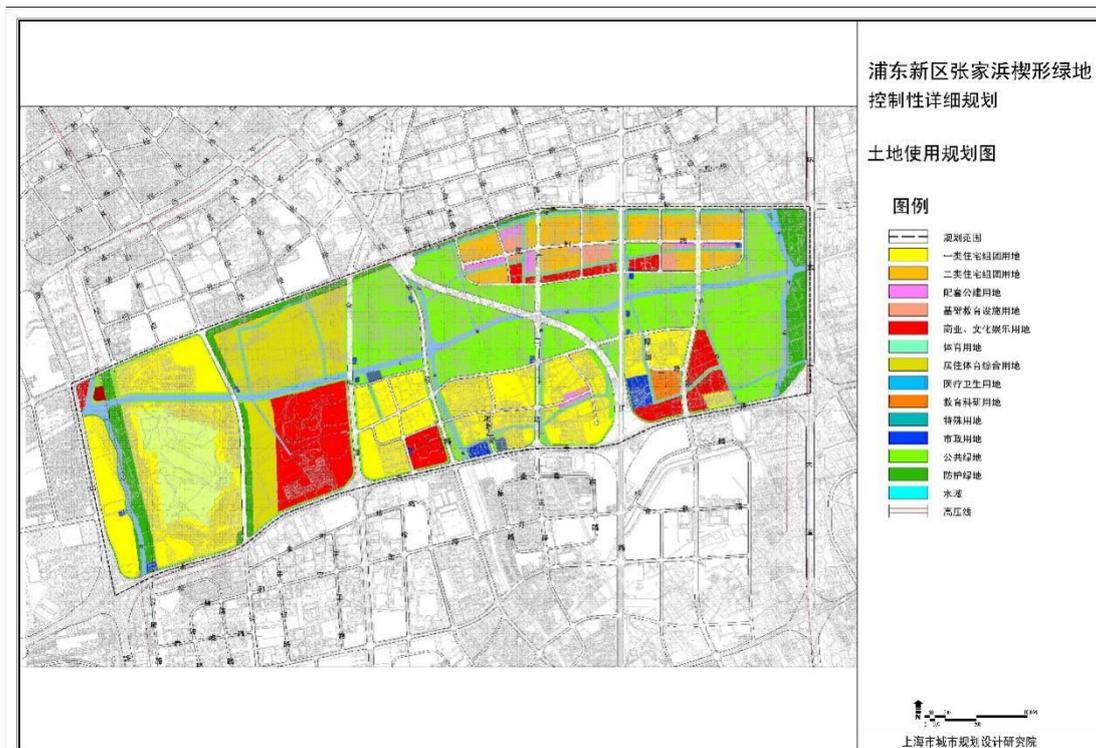
绿化工程，均位于金张地块。具体在建项目情况如下：

表：发行人在建土地深度开发项目

单位：平方米、亿元

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

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



图：金张地块规划图

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

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

4、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。2020-2022年及2023年1-3月，公园管理收入分别为193.96万元、351.43万元、6.83万元和0.00万元。近三年发行人的公园管理收入主要来自于上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区门票收入和停车费收入。近三年及一期，发行人商品销售收入分别为0.09万元、0.09万元、0.00万元和0.44万元，发行人商品销售收入主要来自于上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区自动贩卖机销售收入。2020-2022年及2023年1-3月，公司实现其他业务收入分别为4,252.74万元、6,417.59万元、8,842.37万元和1,190.89万元。报告期内发行人其他收入主要包括管理费收入、资金占用费收入等，主要来自上海浦东土地控股（集团）有限公司确认的银柳路、创新河项目资金占用费、上海永安劳务管理中心确认的管理费收入。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。

2020-2022年，发行人公园管理毛利率分别为100.00%、100.00%和100.00%，2020-2022年发行人公园管理收入主要来自上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区门票收入和停车费收入，毛利率维持在较高水平。2020-2022年及2023年1-3月，发行人商品销售毛利率分别为100.00%、100.00%、0.00%和100.00%。

（四）发行人所在行业状况

发行人的主要业务模式是围绕着其持有的土地资产开展的，发行人从事的自营土地开发板块与土地一级开发模式类似，但其开发的为自有土地，也与一般的土地一级开发有着显著的区别，有着自身的特殊性；同时，考虑到土地作

为稀缺资源，发行人战略性的开展深度开发与房地产行业也有着关联。下文就发行人涉及与其较为类似的行业状况分析如下：

1、土地一级开发

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

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

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

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

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

2021年上海经营性用地供应总量达1,230.30公顷，成交总量为1,192.50公顷，同比涨幅均在17.00%左右。政府加速了保障性用地和租赁住房用地的推地节奏，成为本轮经营性用地市场回暖的重要助力。2021年经营性用地交易量的上涨助推年度土地出让金突破3,000.00亿元，总金额达3,129.00亿元，较去年提升12个百分点，再度刷新历史纪录；不过整体地价水平不升反降，经营性用地成交楼面地价同比下滑13.10%，在12,860.00元/平方米。相较于2020年，本年度居住用地在出让规则的调整下，成交溢价受到严格管控。

2022年，上海市通过公开市场出让331宗建设用地，出让面积共计1,500.00公顷、同比下降20%，成交总价3,324.00亿元、同比上升10%；涉宅地成交规模达560.55公顷、同比下降41.00%，四批次集中供地成交金额2,839.50亿元、同比上升11.00%。在集中供地城市土地成交规模明显缩减的大环境下，上海市完成全年供地计划，宅地出让成交金额位居全国各大城市之首，土地市场仍有较强活力。

与此同时，上海经济总体保持着平稳发展，财政收入稳步提升。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）为主的不成套职工住宅和小梁薄板房屋的更新改造。聚焦民生需求，全面完成旧改范围外的无卫生设施的老旧住房改造；加速推进既有多层住宅加装电梯工作，预计达到 1 万台以上。聚焦空间优化，优先启动实施新城范围内的城中村改造、旧住房更新改造、加装电梯。

2、房地产行业

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

近年来，我国房地产业发展经历了“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%。

2020 年，上海加强房地产市场精准调控，房地产市场平稳健康运行。全市房地产开发投资稳步增长，楼市成交逐步恢复，新建住宅销售面积同比增长 5.90%，存量房活跃度提高，网签面积同比增长 19.90%。新建住宅销售均价 36,741.00 元/平方米，较上年有所增长。2020 年全市房地产开发投资完成投资 4,698.75 亿元，比上年增长 11.00%。从全年走势看，房地产开发投资呈现短暂下降后回升的态势。一季度，受疫情影响投资增速同比下降 8.20%，为全年最低点。此后随着全市复工复产全面推进和开工建设持续加快，房地产开发投资增速回升。从房屋类型看，全市住宅投资 2,418.79 亿元，比上年增长 4.30%；办公楼投资 833.08 亿元，增长 20.80%；商业用房投资 559.85 亿元，增长 22.40%。2020 年，上海采取一系列措施，增供应、稳需求、稳预期，加强供需两端精细调控。随着需求的持续释放，市场活跃度提高，楼市交易回暖。2020 年，全市新建房屋销售面积 1,789.16 万平方米，比上年增长 5.50%。其中，住宅销售面积 1,434.07 万平方米，增长 5.90%；商办销售面积 185.42 万平方米，下降 2.10%。虽然市场化住宅销售量增加，但由于保障性住宅和商办销售规模下降，因此全部房屋销售面积小幅增长。

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

（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，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的情形；

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

3、不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

（二）预售资金监管情况核查

截至2023年3月末，发行人受监管的预售房款为123,600.00万元，具体情况如下：

表：截至2023年3月末发行人预售资金监管情况

单位：万元

项目名称	监管资金规模	资金用途
江南春邑项目	123,600.00	认筹金
合计	123,600.00	-

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度财务报表已按照企业会计准则的规定进行编制。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年和 2021 年财务报告进行了审计，并分别出具了天职业字[2021]7393 号和天职业字[2022]11777 号标准无保留意见的审计报告。大信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年财务报告进行了审计，并出具了大信审字[2023]第 31-00014 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2023 年 1-3 月财务报表未经审计。

除非特别说明，本募集说明书摘要所涉及的实际报表口径的财务数据均引自公司经审计的 2020 年度、2021 年度和 2022 年度财务报告以及 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表。本募集说明书摘要财务状况分析章节所依据的数据为 2020 年度、2021 年度和 2022 年度经审计的财务报表以及 2023 年 1-3 月未经审计的财务报表。为使财务指标分析更准确反映公司财务状况，财务状况分析章节中若涉及现金流量表和其他表的混合指标，用“-”代替不计算即可。

本节所指合并报表范围的变化是指发行人最近三年及一期报表合并范围的变化。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会〔2017〕9 号）以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会〔2017〕14 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致

影响如下：

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

除上述影响外，本期无其他金融工具确认和计量的调整事项。

（2）公司于2021年1月1日董事会会议批准，自2021年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，列示为“合同负债”	2021年1月1日合并资产负债表合同负债列示金额3,945,797,631.37元，其他流动负债列示金额251,352,704.40元，其他非流动负债列示金额78,850.70元；母公司资产负债

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	表合同负债列示金额 3,941,876,915.58 元，其他流动负债列示金额 251,285,637.89 元；2021 年 12 月 31 日合并资产负债表合同负债列示金额 6,655,980,709.56 元，其他流动负债列示金额 426,409,614.49 元，其他非流动负债列示金额 78,861.14 元；母公司合同负债列示金额 6,362,613,796.04 元，其他流动负债列示金额 400,327,051.27 元。

(3) 公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

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

(4) 公司于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

该会计政策变更对公司无影响。

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

该会计政策变更对公司无影响。

自 2018 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）相关规定；自 2019 年 1 月 1 日采用财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）相关规定；自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和

计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规定；自2021年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定；自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定；自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号）相关规定；自2021年12月30日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错更正。

（三）合并范围重大变化

最近三年及一期合并范围变化情况			
2020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			
2020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			
2021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	上海浦东地产有限公司	房地产开发	股权无偿划转 ^{注1}
2021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			
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

最近三年及一期合并范围变化情况			
无变化			
2023年1-3月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1-3月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 2023 年 3 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的二级子公司共 8 家，具体披露情况如下：

表：截至 2023 年 3 月 31 日发行人合并范围情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	业务性质
1	上海联安实业有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
2	上海永安劳务管理中心有限公司	200.00	100.00	100.00	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	65,292.73	100.00	100.00	房地产开发
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务所有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产开发及经营
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
7	上海浦东地产有限公司	84,000.00	100.00	100.00	房地产开发
8	上海顶科经济发展有限公司	2,000	100.00	100.00	房地产开发

（四）会计师事务所变更

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）连续为发行人提供审计服务，对 2014 年-2021 年财务报告进行审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会选聘，决定聘用大信会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人 2022 年度财务决算审计机构。

本次审计机构变更经浦东新区国有资产监督管理委员会选聘，变更程序合法合规。大信会计师事务所（特殊普通合伙）具备法律法规等规章规定的执业资格，2022 年 1 月 1 日至本募集说明书摘要签署之日，大信会计师事务所（特殊普通合伙）不存在被立案调查的情形，此次变更前后会计政策和会计估计不

存在重大变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	706,916.59	927,664.33	446,640.44	460,068.94
交易性金融资产	194,554.10	18,545.30	21,052.49	-
应收账款	43,820.24	54,648.17	54,275.24	2,248.58
预付款项	164.54	88.93	2,926.02	843.50
其他应收款	575,315.27	575,596.80	635,021.68	711,242.27
存货	2,403,100.02	2,345,548.54	1,988,978.06	1,887,799.69
合同资产	3,641.30	4,068.51	-	-
其他流动资产	70,269.49	25,557.78	21,365.88	23,784.61
流动资产合计	3,997,781.54	3,951,718.36	3,170,259.82	3,085,987.59
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	222,853.06
其他权益工具投资	185,739.29	185,739.29	185,739.29	-
长期应收款	183,568.65	183,568.65	183,568.65	183,568.65
长期股权投资	817,251.05	817,251.05	687,998.25	596,309.26
投资性房地产	455,714.80	442,615.76	331,977.52	269,681.18
固定资产	1,268.78	1,356.52	1,718.32	1,367.73
在建工程	-	-	-	-
使用权资产	721.23	803.98	1,025.13	-
无形资产	1,348.28	1,408.17	1,536.84	47.62
商誉	1,150.57	1,179.31	1,294.27	-
长期待摊费用	4,148.39	4,878.88	2,984.46	2,980.30
递延所得税资产	143.36	153.43	1,284.73	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,651,054.41	1,638,955.05	1,399,127.45	1,276,807.81

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
资产总计	5,648,835.94	5,590,673.41	4,569,387.27	4,362,795.40
流动负债：				
短期借款	-	-	11,000.00	8,000.00
应付账款	1,328.71	2,013.90	2,193.70	1,736.52
预收款项	1,790.74	1,543.64	1,702.10	420,460.49
合同负债	1,128,452.88	933,275.71	665,598.07	-
应付职工薪酬	1,377.43	3,176.64	3,216.62	2,682.49
应交税费	131,411.73	198,699.59	91,864.64	58,051.50
其他应付款	706,741.90	727,842.88	195,078.25	180,915.73
一年内到期的非流动负债	625,898.41	613,974.80	500,426.22	556,478.35
其他流动负债	95,329.03	83,092.74	42,640.96	-
流动负债合计	2,692,330.82	2,563,619.90	1,513,720.57	1,228,325.07
非流动负债：				
长期借款	399,612.82	425,128.39	191,326.34	293,337.34
应付债券	312,480.00	322,480.00	674,741.20	815,050.00
租赁负债	317.20	529.65	754.12	-
长期应付款	203,107.14	204,220.68	208,317.50	212,741.77
预计负债	4,934.44	4,934.44	-	-
递延所得税负债	97,306.03	97,334.77	98,076.53	96,056.07
其他非流动负债	-	-	7.89	-
非流动负债合计	1,017,757.62	1,054,627.93	1,173,223.57	1,417,185.18
负债合计	3,710,088.44	3,618,247.83	2,686,944.14	2,645,510.24
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00
资本公积	772,480.27	772,480.27	767,704.56	724,076.46
其他综合收益	30,509.99	30,509.99	30,509.99	49,690.05
盈余公积	105,705.81	105,705.81	91,019.53	75,654.45
未分配利润	590,051.44	623,729.51	553,209.05	427,864.19
归属于母公司所有者权益合计	1,938,747.50	1,972,425.58	1,882,443.13	1,717,285.16
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	1,938,747.50	1,972,425.58	1,882,443.13	1,717,285.16
负债和所有者权益总计	5,648,835.94	5,590,673.41	4,569,387.27	4,362,795.40

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	20,092.46	451,863.82	405,864.73	191,476.69

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
其中：营业收入	20,092.46	451,863.82	405,864.73	191,476.69
二、营业总成本	22,446.45	279,345.98	367,381.54	201,577.11
其中：营业成本	12,717.47	170,748.47	299,668.16	116,779.35
税金及附加	1,473.97	83,772.76	30,637.38	43,950.27
销售费用	72.37	141.87	199.53	689.49
管理费用	2,166.43	13,424.64	13,416.05	8,422.21
财务费用	6,016.21	11,258.24	23,460.43	31,735.78
其中：利息费用	8,999.03	16,556.43	29,773.80	39,887.38
利息收入	3,011.05	5,519.22	6,883.38	9,991.88
加：其他收益	132.12	13.47	650.11	20.32
投资收益（损失以“-”号填列）	267.45	31,056.16	96,395.47	92,908.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	28,616.33	92,295.65	91,594.93
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	1,008.80	-2,507.19	-8,061.29	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-236.70	342.37	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-28.74	-114.96	-119.49	-246.02
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	49.91	17.40
三、营业利润	-974.36	200,728.63	127,740.28	82,599.87
加：营业外收入	61.31	462.21	1,433.43	669.70
减：营业外支出	0.16	249.42	40.48	121.98
四、利润总额	-913.20	200,941.42	129,133.24	83,147.59
减：所得税费用	264.87	63,257.88	22,400.77	5,466.88
五、净利润	-1,178.07	137,683.54	106,732.47	77,680.71
减：少数股东损益	-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	-1,178.07	137,683.54	106,732.47	77,680.71
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	5.76
七、综合收益总额	-1,178.07	137,683.54	106,732.47	77,686.47
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-1,178.07	137,683.54	106,732.47	77,686.47

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020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	89,406.58	795,871.36	627,766.16	222,444.80
收到的税费返还	0.79	10,212.32	11,990.98	-
收到其他与经营活动有关的现金	313,813.35	35,387.10	654,310.32	366,238.32
经营活动现金流入小计	403,220.72	841,470.77	1,294,067.46	588,683.12
购买商品、接受劳务支付的现金	79,117.64	361,322.10	375,998.11	163,378.90
支付给职工以及为职工支付的现金	4,118.17	12,903.83	11,619.32	8,102.76
支付的各项税费	114,846.45	78,379.55	35,014.20	25,334.30
支付其他与经营活动有关的现金	215,336.57	20,076.84	624,317.05	407,392.06
经营活动现金流出小计	413,418.83	472,682.31	1,046,948.68	604,208.02
经营活动产生的现金流量净额	-10,198.11	368,788.46	247,118.78	-15,524.90
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	105,000.00	-	180,000.00	-
取得投资收益收到的现金	267.45	6,802.28	4,099.83	1,313.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	6.18	-	54.74	23.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	265.12	15,426.12	2,100.00
投资活动现金流入小计	105,273.63	7,067.39	199,580.68	3,437.62
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53.21	798.79	879.75	33,055.60
投资支付的现金	280,000.00	80,000.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	15,426.12	-
投资活动现金流出小计	280,053.21	80,798.79	16,305.87	33,055.60
投资活动产生的现金流量净额	-174,779.57	-73,731.40	183,274.81	-29,617.98
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	48,017.74	383,511.75	336,300.78	846,980.97
收到其他与筹资活动有关的现金	80,700.00	271,750.00	150,800.00	100,000.00
筹资活动现金流入小计	128,717.74	655,261.75	487,100.78	946,980.97
偿还债务支付的现金	78,074.01	408,006.00	631,988.93	477,491.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,064.35	50,533.06	71,744.63	244,238.46
支付其他与筹资活动有关的现金	349.44	10,755.86	111,646.66	160,823.21
筹资活动现金流出小计	164,487.80	469,294.92	815,380.22	882,552.96
筹资活动产生的现金流量净额	-35,770.06	185,966.83	-328,279.45	64,428.01
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-220,747.74	481,023.89	102,114.14	19,285.13
加：期初现金及现金等价物余额	927,664.33	446,640.44	344,526.29	260,783.80

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
六、期末现金及现金等价物余额	706,916.59	927,664.33	446,640.44	280,068.94

公司2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年3月31日的母公司资产负债表，以及2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-3月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	468,480.68	624,704.10	339,069.27	361,668.55
交易性金融资产	194,554.10	18,545.30	21,052.49	-
应收账款	309.01	321.16	3,203.13	895.28
预付款项	-	-	3,604.73	800.00
其他应收款	829,685.64	940,154.07	741,223.73	795,446.86
存货	1,751,631.21	1,709,053.64	1,673,079.01	1,614,952.92
其他流动资产	61,996.53	17,112.84	18,566.41	19,635.78
流动资产合计	3,306,657.17	3,309,891.11	2,799,798.76	2,793,399.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	222,853.06
长期应收款	183,568.65	183,568.65	183,568.65	183,568.65
长期股权投资	796,906.39	796,906.39	631,653.60	473,266.88
其他权益工具投资	185,739.29	185,739.29	185,739.29	-
投资性房地产	389,716.35	375,930.45	263,737.20	267,229.08
固定资产	382.49	416.12	569.88	736.24
在建工程	-	-	-	-
长期待摊费用	1,282.67	1,865.60	1,189.91	1,963.75
非流动资产合计	1,557,595.85	1,544,426.50	1,266,458.53	1,149,617.67
资产总计	4,864,253.02	4,854,317.61	4,066,257.29	3,943,017.06
流动负债：				
短期借款	-	-	5,000.00	5,000.00
应付账款	3,328.02	4,061.62	2,017.51	2,330.75
预收款项	-	-	-	419,316.26
合同负债	954,538.13	867,271.86	636,261.38	-
应付职工薪酬	152.41	314.82	244.54	238.95
应交税费	130,963.04	197,810.46	89,868.88	57,803.78
其他应付款	523,111.69	468,925.49	81,164.75	115,596.44

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
一年内到期的非流动负债	611,282.39	602,017.67	497,110.00	549,078.35
其他流动负债	85,381.05	77,629.19	40,032.71	-
流动负债合计	2,308,756.74	2,218,031.11	1,351,699.77	1,149,364.53
非流动负债：				
长期借款	298,284.88	334,166.12	153,686.34	266,097.34
应付债券	312,480.00	322,480.00	674,741.20	815,050.00
长期应付款	137,507.09	139,153.00	144,177.49	148,861.06
递延所得税负债	26,768.49	26,768.49	27,395.29	29,410.61
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	775,040.46	822,567.61	1,000,000.31	1,259,419.01
负债合计	3,083,797.20	3,040,598.71	2,351,700.08	2,408,783.54
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	440,000.00	440,000.00	440,000.00	440,000.00
资本公积金	645,142.58	645,142.58	640,366.87	584,410.52
其他综合收益	30,509.99	30,509.99	30,509.99	49,690.05
盈余公积	104,331.82	104,331.82	89,645.54	75,290.80
未分配利润	560,471.44	593,734.51	514,034.81	384,842.15
所有者权益合计	1,780,455.82	1,813,718.90	1,714,557.21	1,534,233.52
负债和所有者权益总计	4,864,253.02	4,854,317.61	4,066,257.29	3,943,017.06

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	16,486.22	426,482.00	325,037.30	181,395.19
其中：营业收入	16,486.22	426,482.00	325,037.30	181,395.19
二、营业总成本	18,526.71	245,736.36	267,445.25	189,751.65
其中：营业成本	10,653.46	143,946.74	210,448.78	107,709.14
税金及附加	1,372.79	83,321.97	30,357.25	43,847.85
销售费用	-44.21	2,599.59	158.82	1,219.54
管理费用	391.97	4,733.39	2,704.41	4,362.86
财务费用	6,152.70	11,134.68	23,775.99	32,612.26
加：其他收益	1.16	-	0.65	-
投资收益（损失以“-”号填列）	267.45	31,056.16	95,788.81	104,278.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	28,616.33	91,688.98	90,964.40
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,008.80	-2,507.19	-8,061.29	-

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-236.70	365.10	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-242.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	30.60	-
三、营业利润	-763.07	209,057.91	145,715.91	95,678.65
加：营业外收入	-	300.05	511.15	0.47
减：营业外支出	-	248.35	3.50	121.70
四、利润总额	-763.07	209,109.61	146,223.56	95,557.42
减：所得税费用	-	62,246.83	21,597.61	4,866.79
五、净利润	-763.07	146,862.78	124,625.95	90,690.63
六、其他综合收益	-	-	-	5.76
七、综合收益总额	-763.07	146,862.78	124,625.95	90,696.39

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020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	62,466.86	735,121.52	588,818.38	208,897.40
收到税收返还	-	9,748.36	9,445.25	-
收到其他与经营活动有关的现金	191,236.64	88,630.29	351,725.24	43,682.25
经营活动现金流入小计	253,703.51	833,500.16	949,988.86	252,579.65
购买商品、接受劳务支付的现金	67,861.71	271,897.37	248,639.64	104,349.76
支付给职工以及为职工支付的现金	460.79	1,127.65	1,330.90	997.26
支付的各项税费	109,231.43	66,761.89	31,123.36	23,513.60
支付其他与经营活动有关的现金	9,749.61	266,329.58	304,643.04	137,464.72
经营活动现金流出小计	187,303.55	606,116.50	585,736.93	266,325.34
经营活动产生的现金流量净额	66,399.96	227,383.66	364,251.93	-13,745.69
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	105,000.00	-	180,000.00	13,313.66
取得投资收益收到的现金	267.45	6,802.28	4,099.83	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	33.72	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	265.12	85,979.12	5,100.00
投资活动现金流入小计	105,267.45	7,067.39	270,112.66	18,413.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.80	10.18	667.45	33,170.53
投资支付的现金	280,000.00	82,000.00	3,000.00	-

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	138,194.35	22,462.87
投资活动现金流出小计	280,004.80	82,010.18	141,861.80	55,633.40
投资活动产生的现金流量净额	-174,737.35	-74,942.79	128,250.86	-37,219.74
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	30,153.07	318,657.48	306,430.78	816,450.97
收到其他与筹资活动有关的现金	80,700.00	271,750.00	150,000.00	100,000.00
筹资活动现金流入小计	110,853.07	590,407.48	456,430.78	916,450.97
偿还债务支付的现金	73,352.01	399,006.00	611,118.93	454,291.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,037.65	47,977.44	69,900.41	242,968.64
支付其他与筹资活动有关的现金	349.44	10,230.09	110,513.52	160,823.21
筹资活动现金流出小计	158,739.09	457,213.52	791,532.86	858,083.13
筹资活动产生的现金流量净额	-47,886.02	133,193.96	-335,102.08	58,367.83
四、汇率变动对现金的影响	-	0.00	0.00	-
五、现金及现金等价物净增加额	-156,223.41	285,634.84	157,400.71	7,402.41
期初现金及现金等价物余额	624,704.09	339,069.27	181,668.55	174,266.15
六、期末现金及现金等价物余额	468,480.68	624,704.10	339,069.27	181,668.55

(二) 财务数据和财务指标情况

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2023年1-3月 /2023年3月末	2022年（末）	2021年（末）	2020年（末）
总资产（亿元）	564.88	559.07	456.94	436.28
总负债（亿元）	371.01	361.82	268.69	264.55
全部债务（亿元）	133.80	136.16	137.75	167.29
所有者权益（亿元）	193.87	197.24	188.24	171.73
营业总收入（亿元）	2.01	45.19	40.59	19.15
利润总额（亿元）	-0.09	20.09	12.91	8.31
净利润（亿元）	-0.12	13.77	10.67	7.77
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.14	13.92	11.28	7.58
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-0.12	13.77	10.67	7.77
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-1.02	36.88	24.71	-1.55
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-17.48	-7.37	18.33	-2.96
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.58	18.60	-32.83	6.44
流动比率	1.48	1.54	2.09	2.51
速动比率	0.59	0.63	0.78	0.98
资产负债率（%）	65.68	64.72	58.80	60.64
债务资本比率（%）	40.83	40.84	42.26	49.34
营业毛利率（%）	36.71	62.21	26.17	39.01

项目	2023年1-3月 /2023年3月末	2022年（末）	2021年（末）	2020年（末）
平均总资产回报率（%）	0.58（年化）	4.28	3.56	2.92
加权平均净资产收益率（%）	-0.24（年化）	7.14	5.93	4.49
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.07（年化）	7.22	6.00	4.36
EBITDA（亿元）	1.23	23.37	16.75	13.17
EBITDA全部债务比（%）	3.67（年化）	17.16	12.16	7.87
EBITDA利息倍数	0.95	4.23	2.52	1.81
应收账款周转率	1.63（年化）	8.30	14.36	100.45
存货周转率	0.02（年化）	0.08	0.15	0.06
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

表：发行人最近三年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	706,916.59	12.51	927,664.33	16.59	446,640.44	9.77	460,068.94	10.55
交易性金融资产	194,554.10	3.44	18,545.30	0.33	21,052.49	0.46	-	-
应收账款	43,820.24	0.78	54,648.17	0.98	54,275.24	1.19	2,248.58	0.05
预付款项	164.54	0.00	88.93	0.00	2,926.02	0.06	843.5	0.02
其他应收款	575,315.27	10.18	575,596.80	10.30	635,021.68	13.90	711,242.27	16.30
存货	2,403,100.02	42.54	2,345,548.54	41.95	1,988,978.06	43.53	1,887,799.69	43.27
合同资产	3,641.30	0.06	4,068.51	0.07	-	-	-	-
其他流动资产	70,269.49	1.24	25,557.78	0.46	21,365.88	0.47	23,784.61	0.55
流动资产合计	3,997,781.54	70.77	3,951,718.36	70.68	3,170,259.82	69.38	3,085,987.59	70.73
非流动资产：								
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	222,853.06	5.11
其他权益工具投资	185,739.29	3.29	185,739.29	3.32	185,739.29	4.06	-	-
长期应收款	183,568.65	3.25	183,568.65	3.28	183,568.65	4.02	183,568.65	4.21
长期股权投资	817,251.05	14.47	817,251.05	14.62	687,998.25	15.06	596,309.26	13.67
投资性房地产	455,714.80	8.07	442,615.76	7.92	331,977.52	7.27	269,681.18	6.18
固定资产	1,268.78	0.02	1,356.52	0.02	1,718.32	0.04	1,367.73	0.03
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	721.23	0.01	803.98	0.01	1,025.13	0.02	-	-

项目	2023年1-3月		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	1,348.28	0.02	1,408.17	0.03	1,536.84	0.03	47.62	0.00
商誉	1,150.57	0.02	1,179.31	0.02	1,294.27	0.03	-	-
长期待摊费用	4,148.39	0.07	4,878.88	0.09	2,984.46	0.07	2,980.30	0.07
递延所得税资产	143.36	0.00	153.43	0.00	1,284.73	0.03	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	1,651,054.41	29.23	1,638,955.05	29.32	1,399,127.45	30.62	1,276,807.81	29.27
资产总额	5,648,835.94	100.00	5,590,673.41	100.00	4,569,387.27	100.00	4,362,795.40	100.00

最近三年及一期末，发行人的总资产分别为 4,362,795.40 万元、4,569,387.27 万元、5,590,673.41 万元和 5,648,835.94 万元。从总资产的构成看，发行人以流动资产为主；近三年及一期末，发行人流动资产在资产总额中占比分别为 70.73%、69.38%、70.68% 和 70.77%。发行人建设项目增多，带动经营性流动资产增长，流动资产占比较大。

（1）流动资产结构分析

表：最近三年及一期末公司流动资产结构

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	706,916.59	17.68	927,664.33	23.47	446,640.44	14.09	460,068.94	14.91
交易性金融资产	194,554.10	4.87	18,545.30	0.47	21,052.49	0.66	-	-
应收账款	43,820.24	1.10	54,648.17	1.38	54,275.24	1.71	2,248.58	0.07
预付款项	164.54	0.00	88.93	0.00	2,926.02	0.09	843.5	0.03
其他应收款	575,315.27	14.39	575,596.80	14.57	635,021.68	20.03	711,242.27	23.05
存货	2,403,100.02	60.11	2,345,548.54	59.36	1,988,978.06	62.74	1,887,799.69	61.17
合同资产	3,641.30	0.09	4,068.51	0.10	-	-	-	-
其他流动资产	70,269.49	1.76	25,557.78	0.65	21,365.88	0.67	23,784.61	0.77
流动资产合计	3,997,781.54	100.00	3,951,718.36	100.00	3,170,259.82	100.00	3,085,987.59	100.00

发行人流动资产以货币资金、其他应收款、存货为主，其中存货占比较大。最近三年及一期末，上述三项合计金额分别为 3,059,110.90 万元、3,070,640.18 万元、3,848,809.67 万元和 3,685,331.88 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 70.12%、67.20%、68.84% 和 65.24%。

① 货币资金

最近三年及一期末，发行人的货币资金余额分别为 460,068.94 万元、

446,640.44 万元、927,664.33 万元和 706,916.59 万元，占当期流动资产的比重分别为 14.91%、14.09%、23.47% 和 17.68%。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。2022 年末，发行人货币资金较 2021 年末增加 481,023.89 万元，增幅为 107.70%，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。

表：发行人最近三年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年末	2021 年末	2020 年末
库存现金	0.83	0.83	2.11	2.40
银行存款	706,730.43	927,663.50	446,638.33	460,066.54
其他货币资金	185.33	-	-	-
合计	706,916.59	927,664.33	446,640.44	460,068.94

截至 2023 年 3 月末，发行人无受限货币资金。

② 其他应收款

最近三年及一期末，发行人其他应收款分别为 711,242.27 万元、635,021.68 万元、575,596.80 万元和 575,315.27 万元，分别占流动资产的比重为 23.05%、20.03%、14.57% 和 14.39%。2021 年末，发行人其他应收款较 2020 年末减少 76,220.59 万元，降幅为 10.72%，主要系与上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司往来款减少所致。2022 年末，发行人其他应收款较 2021 年末减少 59,424.88 万元，降幅为 9.36%，主要系企业间往来款项减少所致。2023 年 3 月末，发行人其他应收款较 2022 年末减少 281.53 万元，降幅为 0.05%，基本保持稳定。

发行人根据款项形成原因是否与公司自身经营有关，将其他应收款分为经营性和非经营性两类。截至 2023 年 3 月末，发行人其他应收款为 575,315.27 万元，其中非经营性其他应收款为 413,667.01 万元，占其他应收款净额的比例为 71.90%；经营性其他应收款为 161,648.26 万元，占其他应收款净额的比例为 28.10%。

表：最近一年及一期其他应收款按经营性、非经营性分类情况

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末	2022 年末
----	-------------	---------

	金额	占比	金额	占比
非经营性其他应收款	413,667.01	71.90	413,353.36	71.81
经营性其他应收款	161,648.26	28.10	162,243.44	28.19
合计	575,315.27	100	575,596.80	100.00

表：截至 2022 年末发行人主要经营性、非经营性其他应收款明细

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	坏账准备	账面净额	账龄	占其他应收款净额的比例	分类	形成原因	回款安排
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	代垫费用-往来款	413,353.36	-	413,353.36	1-5年	71.81	非经营性	往来款，用于浦东新区轨道交通项目建设及补充营运资金	项目建设完成后回款，项目预计 2025 年建设完成
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	代垫费用-往来款	73,916.40	-	73,916.40	5年以上	12.84	经营性	合作开发前滩项目产生	预计项目营运产生盈利后股利分红并逐步归还借款。截至目前已收到前滩国际现金分红 6 亿元
上海港城世纪经济发展有限公司	暂付款	44,912.40	-	44,912.40	1-2年	7.80	经营性	合作开发临港项目产生	项目建设完成后回款
北蔡 1-2 级联动项目款	政府款项	21,595.38	-	21,595.38	1-2年	3.75	经营性	项目前期开发补偿费	按照政府拨款进度回款
上海东升置业发展有限公司	暂收款	8,600.00	-	8,600.00	5年以上	1.49	经营性	合作开发航头项目产生	按照项目开发进度逐步归还借款
其他	-	17,897.40	4,679.81	13,217.59	-	2.30	-	-	-
合计	-	580,274.94	4,679.81	575,595.13	-	-	-	-	-

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 2022 年 12 月 31 日，轨交集团总资产 456.89 亿元、总负债 264.60 亿

元、净资产 192.29 亿元，2022 年度实现营业收入 12.85 亿元，经营活动产生的现金流量净额-16.64 亿元。

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

龙阳路交通枢纽中片区项目由上海地产（集团）有限公司、轨交集团和上海申通地铁集团有限公司三方合作推进，项目开发体量巨大、开发周期长、是全面实现花木副中心功能的关键地区，截至目前该项目部分开发内容已动工，整体预计于 2025 年完工。轨交集团将在项目建设完成后及时归还款项。未来，发行人将一如既往的承载浦东新区城市功能开发，立足主业，努力参与到龙阳路交通枢纽中片区建成后的运营中。

本期债券由浦开集团提供担保，发行人承诺：相较 2021 年末，发行人在本期债券存续期间内不新增非经营性往来占款或资金拆借。发行人将严格按照公司相关审批规程和操作流程，对往来款的划款履行内部审批流程。发行人往来借款、资金拆借等非经营性资金占款，将通过年度报告及半年度报告对相关信息进行披露。

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款，主要依据

《公司章程》、《资金拨付及费用报销管理规定》、《资金集中管理办法》等内部规章制度。

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

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

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

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

③ 存货

最近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,887,799.69 万元、1,988,978.06 万元、2,345,548.54 万元和 2,403,100.02 万元；存货占流动资产的比重分别为 61.17%、62.74%、59.36%和 60.11%。从流动资产的构成情况来看，存货的占比最大。2021 年末存货较 2020 年末增加 101,178.37 万元，增幅为 5.36%，主要系土地和房产项目开发成本增加所致。2022 年末存货较 2021 年末增加 356,570.48 万元，增幅为 17.93%，主要系房地产开发成本增加所致。2023 年 3 月末存货较 2022 年末增加 57,551.48 万元，增幅为 2.45%。

表：发行人最近三年及一期末存货明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
原材料	433.87	438.30	464.66	466.75

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
库存商品	30.44	30.44	881.88	3,568.09
周转材料	5.64	5.08	4.57	2.10
工程施工	125,154.20	124,205.23	118,708.43	151,298.91
其他	2,277,475.87	2,220,869.49	1,868,918.53	1,732,463.84
合计	2,403,100.02	2,345,548.54	1,988,978.06	1,887,799.69

表：发行人最近三年及一期末存货-其他明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
开发成本	2,140,652.46	2,078,109.82	1,708,925.12	1,573,050.94
开发产品	136,823.41	142,759.68	159,993.40	159,412.90
合计	2,277,475.87	2,220,869.49	1,868,918.53	1,732,463.84

表：截至 2022 年末发行人主要开发产品明细

单位：万元

项目	2022年末
东靖路 669 弄	60,552.27
金葵路 1315 弄（金葵佳苑）	33,986.63
金葵路 1115 弄、945 弄	19,023.55
春泉路 45 弄	11,540.01
双桥路 180 弄	6,580.32
创新西路 300 弄	5,496.79
金高路 2131 弄	2,734.65
银山路 200 弄（二唐工贸）	1,521.25
合计	141,435.47

表：截至 2022 年末发行人主要开发成本明细

单位：万元

项目	2022年末
华晨医院地块	34,091.87
三桥中块	46,862.42
北蔡鹏海社区	140,924.59
北蔡御桥社区	76,980.62
汤臣二球场（北块）	102,853.40
汤臣二球场（南块）	43,541.32
汤臣南（A2）别墅	105,292.70
铁路客站前区	66,212.34

项目	2022 年末
楔形绿地	793,113.30
绿地项目六期	86,079.90
宣桥镇 25 号单元 01-03	62,766.89
顶尖科学家社区	146,110.55
合计	1,704,829.90

(2) 非流动资产结构分析

表：最近三年及一期末非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	222,853.06	17.45
其他权益工具投资	185,739.29	11.25	185,739.29	11.33	185,739.29	13.28	-	-
长期应收款	183,568.65	11.12	183,568.65	11.20	183,568.65	13.12	183,568.65	14.38
长期股权投资	817,251.05	49.50	817,251.05	49.86	687,998.25	49.17	596,309.26	46.70
投资性房地产	455,714.80	27.60	442,615.76	27.01	331,977.52	23.73	269,681.18	21.12
固定资产	1,268.78	0.08	1,356.52	0.08	1,718.32	0.12	1,367.73	0.11
在建工程	-	-	-	-	-	-	-	-
使用权资产	721.23	0.04	803.98	0.05	1,025.13	0.07	-	-
无形资产	1,348.28	0.08	1,408.17	0.09	1,536.84	0.11	47.62	0.00
商誉	1,150.57	0.07	1,179.31	0.07	1,294.27	0.09	-	-
长期待摊费用	4,148.39	0.25	4,878.88	0.30	2,984.46	0.21	2,980.30	0.23
递延所得税资产	143.36	0.01	153.43	0.01	1,284.73	0.09	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动资产合计	1,651,054.41	100.00	1,638,955.05	100.00	1,399,127.45	100.00	1,276,807.81	100.00

发行人非流动资产主要包括其他权益工具投资、长期应收款、长期股权投资、投资性房地产。近三年及一期末，上述四者合计余额分别为 1,049,559.09 万元、1,389,283.71 万元、1,629,174.75 万元和 1,642,273.79 万元，近两年在当期非流动资产中的占比均超过 99%。

① 可供出售金融资产

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产余额分别为 222,853.06 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元；可供出售金融资产占非流动资产的比重分别为 17.45%、0.00%、0.00%和 0.00%。发行人持有的可供出售金融资产主要为按成本计量的可供出售金融资产，其中主要为上海浦东轨道交通开发投资（集团）

有限公司股权，账面金额为 18 亿元。2021 年末，发行人可供出售金融资产为 0 万元，主要原因为重新分类至“其他权益投资工具投资”和“交易性金融资产”科目所致。

表：截至 2020 年末可供出售金融资产明细

单位：万元

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

表：截至 2020 年末以成本计量的可供出售金融资产明细

单位：万元、%

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

② 其他权益工具投资

最近两年及一期末，发行人其他权益工具投资期末余额分别为 185,739.29 万元、185,739.29 万元和 185,739.29 万元，分别占非流动资产 13.28%、11.33% 和 11.25%。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。2022 年末及 2023 年 3 月末公司其他权益工具投资余额均为 185,739.29 万元，主要系对浦东轨交的投资。

截至 2023 年 3 月末，发行人其他权益工具投资明细情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

项目	期末余额
上海世博经济发展有限公司	5,739.29
上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	180,000.00

项目	期末余额
合计	185,739.29

③ 长期应收款

最近三年及一期末，发行人长期应收款的账面净值均为 183,568.65 万元，分别占非流动资产的 14.38%、13.12%、11.20%和 11.12%。发行人的长期应收款主要是应收浦东土地储备中心的川沙新镇 A-1 地块款项。

截至 2023 年 3 月末，发行人长期应收款与上年末持平，仍为应收浦东土储中心政府回购项目款，浦东新区发改委、浦东土地储备中心尚未与发行人明确后续的回款安排。

④ 长期股权投资

最近三年及一期末，发行人长期股权投资的账面净值分别为 596,309.26 万元、687,998.25 万元、817,251.05 万元和 817,251.05 万元，分别占非流动资产 46.70%、49.17%、49.86%和 49.50%。2021 年末，发行人长期股权投资规模较 2020 年末增加 91,688.99 万元，增幅为 15.38%，增量主要来源于前滩国际当期权益法下确认的投资收益 9.23 亿元，发行人期末投资对象包括前滩国际、天艺公司和上海汤臣浦东房地产开发有限公司，投资余额分别为 36.03 亿元、31.22 亿元和 1.54 亿元。2022 年末，发行人长期股权投资规模较 2021 年末增加 129,252.80 万元，增幅为 18.79%，增量主要来源于前滩国际当期权益法下确认的投资收益 3.02 亿元和对上海港城世纪经济发展有限公司的 8 亿元投资。2023 年 3 月末，发行人长期股权投资与 2022 年末保持一致。

表：截至 2022 年末发行人长期股权投资情况表

单位：万元

被投资单位	投资成本	年初余额	期末余额
一、合营企业			
无	-	-	-
二、联营企业			
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	13,414.91	360,334.63	384,659.03
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	11,451.25	15,443.65	15,531.48
上海天艺文化投资发展有限公司	70,420.00	312,219.97	337,060.54
上海港城世纪经济发展有限公司	80,000.00	-	80,000.00

被投资单位	投资成本	年初余额	期末余额
上海地产龙阳建设开发有限公司	150.00	-	-
合计	175,436.17	687,998.25	817,251.05

⑤ 投资性房地产

最近三年及一期末，发行人的投资性房地产净额分别 269,681.18 万元、331,977.52 万元、442,615.76 万元和 455,714.80 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。2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 62,296.34 万元，增幅为 23.10%，主要为公司持有的经营性物业资产，增量主要来源于当期新增的物业资产东旭日升大楼。2022 年末发行人投资性房地产较 2021 年末增加 110,638.24 万元，增幅为 33.33%，主要系源深路 111 号工程完工结转至投资性房地产所致。

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	2022 年末余额	2021 年末余额
一、账面原值合计	499,847.15	376,961.43
其中：房屋、建筑物	499,847.15	376,961.43
二、累计折旧和累计摊销合计	57,231.39	44,983.91
其中：房屋、建筑物	57,231.39	44,983.91
三、投资性房地产账面净值合计	442,615.76	331,977.52
其中：房屋、建筑物	442,615.76	331,977.52
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	-	-
其中：房屋、建筑物	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	442,615.76	331,977.52
其中：房屋、建筑物	442,615.76	331,977.52

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	-	-	-	-	11,000.00	0.41	8,000.00	0.30
应付账款	1,328.71	0.04	2,013.90	0.06	2,193.70	0.08	1,736.52	0.07
预收款项	1,790.74	0.05	1,543.64	0.04	1,702.10	0.06	420,460.49	15.89

项目	2023年1-3月		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	1,128,452.88	30.42	933,275.71	25.79	665,598.07	24.77	-	-
应付职工薪酬	1,377.43	0.04	3,176.64	0.09	3,216.62	0.12	2,682.49	0.10
应交税费	131,411.73	3.54	198,699.59	5.49	91,864.64	3.42	58,051.50	2.19
其他应付款	706,741.90	19.05	727,842.88	20.12	195,078.25	7.26	180,915.73	6.84
一年内到期的非流动负债	625,898.41	16.87	613,974.80	16.97	500,426.22	18.62	556,478.35	21.03
其他流动负债	95,329.03	2.57	83,092.74	2.30	42,640.96	1.59	-	-
流动负债总计	2,692,330.82	72.57	2,563,619.90	70.85	1,513,720.57	56.34	1,228,325.07	46.43
非流动负债：								
长期借款	399,612.82	10.77	425,128.39	11.75	191,326.34	7.12	293,337.34	11.09
应付债券	312,480.00	8.42	322,480.00	8.91	674,741.20	25.11	815,050.00	30.81
租赁负债	317.2	0.01	529.65	0.01	754.12	0.03	-	-
长期应付款	203,107.14	5.47	204,220.68	5.64	208,317.50	7.75	212,741.77	8.04
预计负债	4,934.44	0.13	4,934.44	0.14	-	-	-	-
递延所得税负债	97,306.03	2.62	97,334.77	2.69	98,076.53	3.65	96,056.07	3.63
其他非流动负债	-	-	-	-	7.89	0.00	-	-
非流动负债总计	1,017,757.62	27.43	1,054,627.93	29.15	1,173,223.57	43.66	1,417,185.18	53.57
负债合计	3,710,088.44	100.00	3,618,247.83	100.00	2,686,944.14	100.00	2,645,510.24	100.00

最近三年及一期末，发行人的总负债分别为 2,645,510.24 万元、2,686,944.14 万元、3,618,247.83 万元和 3,710,088.44 万元。2021 年发行人负债总额较 2020 年增加了 41,433.90 万元，增幅为 1.57%，主要系流动负债中合同负债增加所致。2022 年发行人负债总额较 2021 年增加了 931,303.69 万元，增幅为 34.66%，主要系合同负债、其他应付款和长期借款增加所致。2023 年 3 月末发行人负债总额较 2022 年末增加了 91,840.61 万元，增幅为 2.54%，主要系合同负债、预收款项和其他流动负债增加所致。

最近三年及一期末，发行人流动负债余额分别为 1,228,325.07 万元、1,513,720.57 万元、2,563,619.90 万元和 2,692,330.82 万元，流动负债在总负债的占比分别为 46.43%、56.34%、70.85% 和 72.57%；非流动负债余额分别为 1,417,185.18 万元、1,173,223.57 万元、1,054,627.93 万元和 1,017,757.62 万元，在负债中的占比分别为 53.57%、43.66%、29.15% 和 27.43%。2020 年，发行人负债整体以非流动负债为主。2021-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人负债主要以流动负债为主，主要系合同负债和其他应付款增加所致。

（1）流动负债结构分析

表：最近三年及一期末流动负债构成

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	11,000.00	0.73	8,000.00	0.65
应付账款	1,328.71	0.05	2,013.90	0.08	2,193.70	0.14	1,736.52	0.14
预收款项	1,790.74	0.07	1,543.64	0.06	1,702.10	0.11	420,460.49	34.23
合同负债	1,128,452.88	41.91	933,275.71	36.40	665,598.07	43.97	-	-
应付职工薪酬	1,377.43	0.05	3,176.64	0.12	3,216.62	0.21	2,682.49	0.22
应交税费	131,411.73	4.88	198,699.59	7.75	91,864.64	6.07	58,051.50	4.73
其他应付款	706,741.90	26.25	727,842.88	28.39	195,078.25	12.89	180,915.73	14.73
一年内到期的非流动负债	625,898.41	23.25	613,974.80	23.95	500,426.22	33.06	556,478.35	45.30
其他流动负债	95,329.03	3.54	83,092.74	3.24	42,640.96	2.82	-	-
流动负债合计	2,692,330.82	100.00	2,563,619.90	100.00	1,513,720.57	100.00	1,228,325.07	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。最近三年及一期末，上述三项余额合计分别为 737,394.08 万元、1,361,102.54 万元、2,275,093.39 万元和 2,461,093.19 万元，在当期流动负债中的合计占比分别为 60.03%、89.92%、88.75% 和 91.41%。

① 短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款账面余额分别为 8,000.00 万元、11,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，在流动负债中占比分别为 0.65%、0.73%、0.00% 和 0.00%。2021 年末，发行人短期借款较 2020 年末增长 37.50%，主要系中期流贷到期后使用短期流贷替换所致。2022 年末，发行人短期借款较 2021 年末减少 11,000.00 万元，减幅为 100.00%，主要系保证借款、信用借款到期偿付所致。

表：最近三年末发行人短期借款情况表

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
保证借款	-	6,000.00	3,000.00
信用借款	-	5,000.00	5,000.00
合计	-	11,000.00	8,000.00

② 预收账款

最近三年及一期末，发行人预收账款账面余额分别为 420,460.49 万元、1,702.10 万元、1,543.64 万元和 1,790.74 万元，在流动负债中占比分别为 34.23%、0.11%、0.06% 和 0.07%。预收账款主要来自于土地开发预收款和房产预售款。2021 年发行人预收款项大幅减少，主要系预收款项科目重新分类至“合同负债”科目所致。

截至 2023 年 3 月末，发行人无账龄超过 1 年的重要预收款项。

表：最近三年及一期末预收款项账龄结构

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
1 年以内（含 1 年）	1,790.74	1,543.64	1,702.10	200,443.73
1 年以上	-	-	-	220,016.76
合计	1,790.74	1,543.64	1,702.10	420,460.49

③ 合同负债

最近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 0.00 万元、665,598.07 万元、933,275.71 万元和 1,128,452.88 万元，在流动负债中的占比分别为 0.00%、43.97%、36.40% 和 41.91%。发行人于 2021 年 1 月 1 日董事会会议批准，自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务，列示为“合同负债”。

截至 2022 年末，发行人合同负债明细情况如下：

表：截至 2022 年末发行人合同负债明细

单位：万元

项目	期末余额
预收房产销售款	918,177.44
预收土地转让款	8,546.67
预收动迁补偿款	-
预收工程款	4,264.28
预收预收物、车位管理费及其他	216.12
预收市政配套款	82.33
其他	1,988.87
合计	933,275.71

④ 其他应付款

最近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 180,915.73 万元、195,078.25 万元、727,842.88 万元和 706,741.90 万元，在流动负债中的占比分别为 14.73%、12.89%、28.39% 和 26.25%。2021 年末发行人其他应付款较 2020 年末增加 14,162.52 万元，增幅为 7.83%，增量主要来源于与股东浦开集团的往来应付款项，期末应付浦开集团的往来款余额为 6.94 亿元，除应付浦开集团款项外，其余主要为土地开发项目暂未支付的款项。2022 年末，发行人其他应付款较 2021 年末增长 532,764.63 万元，增幅为 273.10%，主要系与股东浦开集团的往来增加所致。截至 2022 年末，浦开集团统借统还有息借款余额为 27.31 亿元。

表：最近三年及一期末其他应付款构成明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
应付利息	-	-	11,703.50	17,271.54
应付股利	-	47,500.00	-	-
其他应付款	706,741.90	680,342.88	183,374.75	163,644.18
合计	706,741.90	727,842.88	195,078.25	180,915.73

表：最近三年及一期末按款项性质列示的其他应付款明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
项目管理费	74.90	104.04	432.34	-
广告制作费	-	-	12.33	-
押金保证金	10,137.48	10,776.32	10,792.94	5,695.67
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	35,556.44	47,627.44	14,996.93	61,113.60
暂收款	658,715.53	619,323.57	135,599.87	94,090.74
动迁款及安置基金	761.91	868.32	881.91	1,001.91
其他	1,495.66	1,643.19	20,658.43	1,742.27
合计	706,741.90	680,342.88	183,374.75	163,644.18

截至 2022 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 2022 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	198,869.29	暂收款，项目未结束

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
上海浦东开发（集团）有限公司	6,486.65	往来款，项目未结束
上海三林中房置业有限公司	2,105.80	项目未结束
万邦置业公司	1,852.00	往来款
上海浦东轨道交通投资有限公司	1,382.70	项目未结束
上海张江集体资产投资经营管理有限公司	810.96	项目未结束
上海市浦东新区曹路镇人民政府	655.92	项目未结束
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	500.00	押金、保证金
上海金贵缘投资管理有限公司	400.00	押金、保证金
张江建筑安装工程有限公司	371.26	押金、保证金
合计	213,434.57	-

⑤ 一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要是到期日在一年内的长期借款和应付债券。最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 556,478.35 万元、500,426.22 万元、613,974.80 万元和 625,898.41 万元，在流动负债中的占比分别为 45.30%、33.06%、23.95% 和 23.25%。

最近三年及一期末发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：最近三年及一期末一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
1年内到期的长期借款	114,362.21	119,025.06	170,060.00	366,478.35
其中：信用借款	-	-	110,700.00	316,200.00
保证借款	100,053.21	107,370.91	55,736.00	34,992.00
抵押借款	14,309.00	11,654.15	3,624.00	15,286.35
质押借款	-	-	-	-
1年内到期的应付债券	511,229.18	494,646.76	330,050.00	190,000.00
1年内到期的租赁负债	307.01	302.98	316.22	-
合计	625,898.41	613,974.80	500,426.22	556,478.35

(2) 非流动负债结构分析

表：最近三年及一期末非流动负债结构

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	399,612.82	39.26	425,128.39	40.31	191,326.34	16.31	293,337.34	20.70
应付债券	312,480.00	30.70	322,480.00	30.58	674,741.20	57.51	815,050.00	57.51
租赁负债	317.20	0.03	529.65	0.05	754.12	0.06	-	-
长期应付款	203,107.14	19.96	204,220.68	19.36	208,317.50	17.76	212,741.77	15.01
预计负债	4,934.44	0.48	4,934.44	0.47	-	-	-	-
递延所得税负债	97,306.03	9.56	97,334.77	9.23	98,076.53	8.36	96,056.07	6.78
其他非流动负债	-	-	-	-	7.89	0.00	-	-
非流动负债合计	1,017,757.62	100.00	1,054,627.93	100.00	1,173,223.57	100.00	1,417,185.18	100.00

最近三年及一期末，发行人非流动负债余额分别为 1,417,185.18 万元、1,173,223.57 万元、1,054,627.93 万元和 1,017,757.62 万元。发行人的非流动负债主要包括长期借款、应付债券和长期应付款。最近三年及一期末，发行人上述三项科目余额占发行人非流动负债的比例分别为 93.22%、91.58%、90.25% 和 89.92%。

① 长期借款

最近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 293,337.34 万元、191,326.34 万元、425,128.39 万元和 399,612.82 万元，占当期非流动负债的比例分别为 20.70%、16.31%、40.31% 和 39.26%。发行人根据资金计划和融资成本合理安排长期借款和应付债券等融资方式。2021 年末，发行人长期借款期末余额较上期末下降 34.78%，主要系归还部分到期项目贷款所致。2022 年末，发行人长期借款期末余额较上期末增长 122.20%，主要系张家浜楔形绿地项目贷款增加所致。

表：最近三年及一期末长期借款明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
质押借款	-	-	-	-
抵押借款	101,327.94	90,962.27	48,016.00	38,240.00
保证借款	298,284.88	334,166.12	143,310.34	144,397.34
信用借款	-	-	-	110,700.00
合计	399,612.82	425,128.39	191,326.34	293,337.34

② 应付债券

发行人应付债券主要是发行人对外发行的定向债券融资工具和公司债券。

最近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 815,050.00 万元、674,741.20 万元、322,480.00 万元和 312,480.00 万元，占当期非流动负债的比例分别为 57.51%、57.51%、30.58% 和 30.70%。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末减少 140,308.80 万元，主要系未新增债券发行额度的同时部分存续债券到期偿付所致。2022 年末发行人应付债券较 2021 年末减少 352,261.20 万元，主要系偿还到期债券所致。

表：发行人截至 2023 年 3 月末的应付债券情况

单位：万元

债券名称	发行日期	债券期限	期末余额
22 浦土 01	2022/08/10	5 年	65,000.00
21 浦土 03	2021/12/22	5 年	60,000.00
21 浦土 02	2021/10/18	5 年	78,000.00
21 浦土 01	2021/04/09	5 年	50,000.00
19 浦土 02	2019/08/22	5 年	59,480.00
合计	=	=	312,480.00

③ 长期应付款

最近三年及一期末，发行人长期应付款分别为 212,741.77 万元、208,317.50 万元、204,220.68 万元和 203,107.14 万元，在非流动负债中占比分别为 15.01%、17.76%、19.36% 和 19.96%。发行人长期应付款主要为征地吸劳基金及地块前期开发费。

表：最近三年及一期末的长期应付款

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
征地吸劳基金 ^注	139,026.21	140,200.12	144,700.45	149,462.83
C-08 地块前期开发费	16,000.00	16,000.00	16,000.00	16,000.00
J-01、J-06、J-11 地块前期开发费	35,952.00	35,952.00	36,289.94	35,952.00
B-14 地块前期开发费	10,000.00	10,000.00	10,000.16	10,000.00
开发费利息收入	2,128.93	2,068.56	1,326.95	1,326.95
合计	203,107.14	204,220.68	208,317.50	212,741.77

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

（三）现金流量分析

表：最近三年及一期现金流量主要数据

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	403,220.72	841,470.77	1,294,067.46	588,683.12
经营活动现金流出小计	413,418.83	472,682.31	1,046,948.68	604,208.02
经营活动产生的现金流量净额	-10,198.11	368,788.46	247,118.78	-15,524.90
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	105,273.63	7,067.39	199,580.68	3,437.62
投资活动现金流出小计	280,053.21	80,798.79	16,305.87	33,055.60
投资活动产生的现金流量净额	-174,779.57	-73,731.40	183,274.81	-29,617.98
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	128,717.74	655,261.75	487,100.78	946,980.97
筹资活动现金流出小计	164,487.80	469,294.92	815,380.22	882,552.96
筹资活动产生的现金流量净额	-35,770.06	185,966.83	-328,279.45	64,428.01
现金及现金等价物净增加额	-220,747.74	481,023.89	102,114.14	19,285.13
期末现金及现金等价物余额	706,916.59	927,664.33	446,640.44	280,068.94

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-15,524.90万元、247,118.78万元、368,788.46万元和-10,198.11万元，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。2021年，受益于预收大规模通四住宅售房款，经营活动现金流转为净流入247,118.78万元；2022年，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1-3月，公司经营活动产生的现金流量净额为-10,198.11万元，主要系1季度清算缴纳以前年度房产土地销售对应的土地增值税约6.3亿所致。

最近三年及一期，发行人经营性现金流入分别为588,683.12万元、1,294,067.46万元、841,470.77万元和403,220.72万元。2021年度经营活动现金流入较2020年度大幅增长，主要系房产销售收入增加导致销售商品、提供劳务收到的现金同比增多所致。2022年度经营活动现金流入较2021年度减少452,596.69万元，降幅为34.97%，主要系收到其他与经营活动有关的现金减少所致。

最近三年及一期，发行人经营性现金流出分别为604,208.02万元、

1,046,948.68 万元、472,682.31 万元和 413,418.83 万元。发行人经营性现金流出主要包括开发项目支付的现金以及支付其他与经营活动有关的现金。最近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 407,392.06 万元、624,317.05 万元、20,076.84 万元和 215,336.57 万元，占经营性现金流出的比重分别为 67.43%、59.63%、4.25% 和 52.09%，支付与其他经营活动有关的现金主要是押金、往来款等。随着发行人自营土地的进一步开发以及加强对应收款项的管理，未来经营活动产生现金流的能力将不断增强。

（2）投资活动现金流分析

发行人投资活动产生的现金流出主要是对子公司和联营及合营企业的投资以及购建固定资产，而投资活动产生的现金流入则主要来自上述股权投资所产生的分红收益及股权出让等。最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为-29,617.98 万元、183,274.81 万元、-73,731.40 万元和-174,779.57 万元，呈波动趋势。2021 年由于发行人购买的理财产品到期赎回，公司投资活动现金流转为净流入 18.33 亿元；2022 年，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 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 101,048.17 万元，主要系为灵活管理货币资金，新增购买结构性理财产品所致。

（3）筹资活动现金流分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为 64,428.01 万元、-328,279.45 万元、185,966.83 万元和-35,770.06 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。2021 年，公司筹资活动产生的现金流量净额为-328,279.45 万元，主要系公司净融资需求不大，随着债务到期逐步偿付，公司筹资活动现金流呈净流出状态。2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年增加 514,246.28 万元，增幅为 156.65%，主要系公司金融机构融资净额增加所致。2023 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年减少 221,736.89 万元，主要系新增借款较少。

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

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表：发行人近三年及一期主要偿债能力指标

主要财务指标	2023年3月末/ 2023年1-3月	2022年末/度	2021年末/度	2020年末/度
流动比率	1.48	1.54	2.09	2.51
速动比率	0.59	0.63	0.78	0.98
资产负债率（%）	65.68	64.72	58.80	60.64
总资产周转率（次）	0.01（年化）	0.09	0.09	0.05
应收账款周转率（次）	1.63（年化）	8.30	14.36	100.45
存货周转率（次）	0.02（年化）	0.08	0.15	0.06
EBITDA（亿元）	1.23	23.37	16.75	13.17
EBITDA利息保障倍数	0.95	4.23	2.52	1.81

发行人最近三年及一期末的资产负债率分别为 60.64%、58.80%、64.72% 和 65.68%，发行人负债率相对稳定，处于城市基础设施建设企业中正常水平。

最近三年及一期，发行人的 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.81、2.52、4.23 和 0.95，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。2023 年 1-3 月，利息保障倍数小于 1，主要系受房地产项目收入结转时间影响，当期利润总额较低。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 2.51、2.09、1.54 和 1.48，速动比率分别 0.98、0.78、0.63 和 0.59，报告期内流动及速动比率有所减少，但保持稳定状态。

（五）盈利能力分析

1、盈利指标

表：发行人最近三年及一期主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业总收入	20,092.46	451,863.82	405,864.73	191,476.69
营业总成本	22,446.45	279,345.98	367,381.54	201,577.11
投资收益	267.45	31,056.16	96,395.47	92,908.59
营业利润	-974.36	200,728.63	127,740.28	82,599.87

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业外收入	61.31	462.21	1,433.43	669.7
利润总额	-913.20	200,941.42	129,133.24	83,147.59
净利润	-1,178.07	137,683.54	106,732.47	77,680.71
净资产收益率	-0.24（年化）	6.98	5.67	4.52

最近三年及一期，发行人实现营业总收入分别为191,476.69万元、405,864.73万元、451,863.82万元和20,092.46万元。最近三年及一期，投资收益分别为92,908.59万元、96,395.47万元、31,056.16万元和267.45万元。最近三年及一期，实现净利润分别为77,680.71万元、106,732.47万元、137,683.54万元和-1,178.07万元，净资产收益率分别为4.52%、5.67%、6.98%和-0.24%（年化）。

2、收入成本分析

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

表：发行人最近三年及一期主营业务收入结构

单位：万元、%

主营业务收入	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	2,573.44	0.57	64,945.59	16.24	921.79	0.48
房产销售	8,917.49	44.38	417,374.89	92.37	304,782.96	76.22	167,006.19	87.78
经营性物业	9,983.64	49.69	23,066.30	5.10	23,356.39	5.84	17,870.97	9.39
商品销售	0.44	0.00	-	-	0.09	0.00	0.09	0.00
公园管理	-	-	6.83	0.00	351.43	0.09	193.96	0.10
其他	1,190.89	5.93	8,842.37	1.96	6,417.59	1.60	4,252.74	2.24
合计	20,092.46	100.00	451,863.83	100.00	399,854.04	100.00	190,245.75	100.00

公司最近三年及一期主营业务收入分别为190,245.75万元、399,854.04万元、451,863.83万元和20,092.46万元，报告期内发行人主营业务收入呈逐年上升趋势。2021年，发行人主营业务收入较2020年大幅增长209,608.29万元，涨幅为110.18%，主要系结转的土地开发业务收入和房产销售收入增加所致。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1-3月，发行人主营业务收入相对较低，主要系报告期内房产销售收入结转额较少。

最近三年及一期，发行人土地开发收入分别为 921.79 万元、64,945.59 万元、2,573.44 万元和 0.00 万元，分别占主营业务收入的 0.48%、16.24%、0.57% 和 0.00%。2021 年，发行人土地开发业务收入 6.49 亿元，较上年大幅增加 6.40 亿元，主要系确认金桥-张江 B-2、B-13-4 土地转让费所致。2022 年，发行人土地开发业务收入较 2021 年减少 6.24 亿元，降幅为 96.04%，主要系土地开发转让业务基本在 2021 年完成，2022 年剩余部分尾款所致。

房产销售收入是主营业务收入的一个重要组成部分。最近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 167,006.19 万元、304,782.96 万元、417,374.89 万元和 8,917.49 万元，分别占主营业务收入的 87.78%、76.22%、92.37% 和 44.38%。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。2020-2022 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，最近三年及一期，公司经营性物业板块业务收入分别为 17,870.97 万元、23,356.39 万元、23,066.30 万元和 9,983.64 万元，占主营业务收入的比重分别为 9.39%、5.84%、5.10% 和 49.69%，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。2021 年度，受益于公司租赁资产和租赁面积增加，经营性物业收入同比增长 30.69%。

最近三年及一期，发行人公园管理收入分别为 193.96 万元、351.43 万元、6.83 万元和 0.00 万元。2021 年度发行人公园管理收入较 2020 年增长 157.47 万元，主要系上海新场古镇投资开发有限公司新场古镇景区门票收入和停车费收入增多所致。2022 年度发行人公园管理收入较 2021 年减少 344.60 万元，主要系新场古镇停车场收入重分类至管理费收入，但 2021 年没有同比调整，加之受公共卫生突发事件影响，收入有所下滑所致。

目前发行人的其他业务收入主要是管理费收入。最近三年及一期，发行人其他收入分别为 4,252.74 万元、6,417.59 万元、8,842.37 万元和 1,190.89 万元，占主营业务收入分别为 2.24%、1.60%、1.96% 和 5.93%。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：发行人最近三年及一期主营业务成本结构

单位：万元、%

主营业务成本	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	-	-	59,063.98	20.54	-	-
房产销售	4,408.13	34.66	141,213.00	82.70	208,972.63	72.65	101,589.37	87.10
经营性物业	5,115.66	40.23	17,756.72	10.40	15,593.30	5.42	10,114.82	8.67
商品销售	-	-	25.95	0.02	-	-	-	-
公园管理	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	3,193.68	25.11	11,752.79	6.88	3,995.23	1.39	4,931.41	4.23
合计	12,717.47	100.00	170,748.46	100.00	287,625.14	100.00	116,635.60	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。最近三年及一期，发行人主营业务成本分别为116,635.60万元、287,625.14万元、170,748.46万元和12,717.47万元。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。2021年，发行人主营业务成本较2020年增加170,989.54万元，增幅为146.60%，主要系房产销售板块业务成本增长所致。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。

最近三年及一期，发行人土地开发成本分别为0.00万元、59,063.98万元、0.00万元和0.00万元，占主营业务成本的比重分别为0.00%、20.54%、0.00%和0.00%。

最近三年及一期，发行人房产销售成本分别为101,589.37万元、208,972.63万元、141,213.00万元和4,408.13万元，占主营业务成本的比重分别为87.10%、72.65%、82.70%和34.66%。

经营性物业板块中，发行人最近三年成本分别为10,114.82万元、15,593.30万元、17,756.72万元和5,115.66万元，占主营业务成本的比重分别为8.67%、5.42%、10.40%和40.23%，经营性物业成本主要是发行人物业管理日常支出、维修等费用。

公园管理板块方面，报告期内均未产生公园管理成本。

最近三年及一期，发行人其他业务板块成本分别为4,931.41万元、3,995.23万元、11,752.79万元和3,193.68万元，占主营业务成本的比重分别为4.23%、

1.39%、6.88%和25.11%。

表：发行人最近三年及一期主营业务毛利润结构

单位：万元、%

业务板块名称	2023年1-3月		2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发	-	-	2,573.44	0.92	5,881.61	5.24	921.79	1.25
房产销售	4,509.36	61.14	276,161.89	98.24	95,810.33	85.37	65,416.82	88.87
经营性物业	4,867.98	66.01	5,309.58	1.89	7,763.09	6.92	7,756.15	10.54
商品销售	0.44	0.01	-25.95	-0.01	0.09	0.00	0.09	0.00
公园管理	-	-	6.83	0.00	351.43	0.31	193.96	0.26
其他	-2,002.79	-27.16	-2,910.42	-1.04	2,422.36	2.16	-678.67	-0.92
合计	7,374.99	100.00	281,115.37	100.00	112,228.90	100.00	73,610.15	100.00

最近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 73,610.15 万元、112,228.90 万元、281,115.37 万元和 7,374.99 万元，最近三年呈增长趋势。2021 年发行人营业毛利润较 2020 年增长 38,618.75 万元，增幅为 52.46%，主要系较大规模房产销售和土地开发业务收入增长所致。2022 年发行人营业毛利润较 2021 年增长 168,886.47 万元，增幅为 150.48%，主要系房产销售收入增加，成本降低所致。最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 38.69%、28.07%、62.21% 和 36.71%。2021 年发行人主营业务毛利率较上年同期减少较多，主要系当年所售动迁房毛利率较低所致。2022 年发行人主营业务毛利率较上年同期增加较多，主要系当年土地开发和房产销售板块毛利率较高所致。

最近三年及一期，发行人土地开发业务毛利润分别为 921.79 万元、5,881.61 万元、2,573.44 万元和 0.00 万元，毛利率分别为 100.00%、9.06%、100.00% 和 0.00%。

最近三年及一期，发行人房产销售板块毛利润分别为 65,416.82 万元、95,810.33 万元、276,161.89 万元和 4,509.36 万元，毛利率分别为 39.17%、31.44%、66.17% 和 50.57%。

最近三年及一期，发行人经营性物业板块毛利润分别为 7,756.15 万元、7,763.09 万元、5,309.58 万元和 4,867.98 万元，毛利率分别为 43.40%、33.24%、23.02% 和 48.76%，近三年房屋租赁业务的毛利率水平较高。

最近三年，发行人公园管理板块毛利润分别 193.96 万元、351.43 万元、6.83

万元，公园管理板块的毛利率分别为 100.00%、100.00% 和 100.00%。近三年公园管理板块毛利率较高，主要系报告期内均未产生公园管理成本所致。

最近三年及一期，发行人其他业务板块毛利润分别为-678.67 万元、2,422.36 万元、-2,910.42 万元和-2,002.79 万元，发行人其他业务板块主要为第四征收所管理费，2020 年由于项目终止未产生收入，同时前期设计费计入其他业务成本，故当年毛利润为负。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

发行人最近三年及一期投资收益分别为92,908.59万元、96,395.47万元、31,056.16万元和267.45万元。2021年，发行人实现投资收益96,395.47万元，同比增长3.75%，主要来源于对前滩国际权益法下确认的投资收益9.23亿元，其他投资收益则主要来源于公司赎回到期理财产品产生的收益。2022年，发行人投资收益较2021年减少65,339.31万元，主要系对前滩国际权益法下确认的投资收益减少所致。2023年1-3月，发行人投资收益均来源于持有交易性金融资产取得的收益。

表：发行人最近三年及一期投资收益明细

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	29,886.39	92,295.65	91,594.93
交易性金融资产持有期间的投资收益	267.45	719.78	3,649.83	-
其他权益工具投资持有期间的投资收益	-	450.00	450.00	-
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-	-	1,313.66
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-	-	-
合计	267.45	31,056.16	96,395.47	92,908.59

4、营业外收入

最近三年及一期，发行人营业外收入分别为669.70万元、1,433.43万元、462.21万元和61.31万元。最近三年及一期营业外收入的明细如下：

表：发行人最近三年及一期营业外收入明细

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
政府补助	56.02	450.07	159.53	463.77
盘盈利得	-	-	24.11	-
其他	5.29	12.14	1,249.79	205.93
合计	61.31	462.21	1,433.43	669.70

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

表：发行人近三年计入当期损益的政府补助明细

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
稳岗补贴	-	-	61.50
残疾人超额奖励	16.28	16.10	-
临港地区落户财政扶持	-	143.43	402.27
333世纪大厦扶持资金	300.00	-	-
临港退税	98.99	-	-
金桥镇企纾困补贴	13.45	-	-
文化旅游贷款贴息收入	21.35	-	-
合计	450.07	159.53	463.77

5、期间费用水平分析

表：发行人最近三年及一期期间费用明细

单位：万元、%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020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	金额	占营业总收入比例
销售费用	72.37	0.36	141.87	0.03	199.53	0.05	689.49	0.36
管理费用	2,166.43	10.78	13,424.64	2.97	13,416.05	3.31	8,422.21	4.40
财务费用	6,016.21	29.94	11,258.24	2.49	23,460.43	5.78	31,735.78	16.57
合计	8,255.01	41.09	24,824.75	5.49	37,076.01	9.14	40,847.48	21.33

最近三年及一期，发行人期间费用合计分别为40,847.48万元、37,076.01万元、24,824.75万元和8,255.01万元。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21.33%、9.14%、5.49%和41.09%。报告期内，发行人期间费用主要集中于财务费用和管理费用。

最近三年及一期，发行人的销售费用分别为689.49万元、199.53万元、

141.87万元和72.37万元，销售费用率（销售费用在当期营业总收入中的占比）分别为0.36%、0.05%、0.03%和0.36%。

最近三年及一期，发行人的管理费用分别为8,422.21万元、13,416.05万元、13,424.64万元和2,166.43万元，管理费用率（管理费用在当期营业收入中的占比）分别为4.40%、3.31%、2.97%和10.78%。2021年，受集中开工项目较多及浦东地产纳入合并范围等因素影响，发行人管理费用同比增长59.29%。

最近三年及一期，发行人的财务费用分别为31,735.78万元、23,460.43万元、11,258.24万元和6,016.21万元，财务费用率（财务费用在当期营业收入中的占比）分别为16.57%、5.78%、2.49%和29.94%。2021年，发行人财务费用较2020年减少8,275.35万元，减幅为26.08%，主要系当期利息支出有所下降。2022年，发行人财务费用较2021年减少12,202.19万元，降幅为52.01%，主要系当期利息费用减少所致。

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）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为167.29亿元、137.72亿元、163.44亿元和169.15亿元，占同期末总负债的比例分别为63.23%、51.25%、45.17%和45.59%。

截至2021年末，发行人合并报表范围内公司有息债务总额137.72亿元，有息债务同比减少17.68%，其中，公司信用类债券余额100.48亿元，占有息债务

余额的 72.96%；银行贷款余额 28.87 亿元，占有息债务余额的 20.96%；非银行金融机构贷款 8.37 亿元，占有息债务余额的 6.08%。

截至 2022 年末，发行人有息负债余额为 163.44 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 88.68 亿元，长期有息负债为 74.76 亿元。发行人有息债务中，银行借款余额为 54.42 亿元，占有息负债余额的比例为 33.29%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 54.42 亿元，占有息负债余额的比例为 33.29%。

截至 2023 年 3 月末，发行人有息负债余额为 169.15 亿元，其中一年内到期的短期有息负债为 97.94 亿元，长期有息负债为 71.21 亿元。发行人有息债务中，银行借款余额为 51.40 亿元，占有息负债余额的比例为 30.39%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 51.40 亿元，占有息负债余额的比例为 30.39%。

表：发行人最近三年及一期末有息债务明细

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	-	-	-	-	11,000.00	0.80	8,000.00	0.48
一年内到期的非流动负债	625,591.39	36.98	613,671.82	37.55	500,110.00	36.31	556,478.35	33.26
长期借款	399,612.82	23.62	425,128.39	26.01	191,326.34	13.89	293,337.34	17.54
应付债券	312,480.00	18.47	322,480.00	19.73	674,741.20	48.99	815,050.00	48.72
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
其他应付款	353,800.39	20.92	273,143.18	16.71	-	-	-	-
合计	1,691,484.61	100.00	1,634,423.39	100.00	1,377,177.54	100.00	1,672,865.69	100.00

(2) 最近一年及一期末，发行人有息债务信用融资与担保融资结构、到期期限分布情况如下：

表：发行人近一年及一期末信用融资与担保融资明细

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押融资	-	-	-	-
抵押融资	115,636.94	6.84	102,616.42	6.28
保证融资	1,222,047.27	72.25	1,258,663.79	77.01

项目	2023年3月末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比
信用融资	353,800.39	20.92	273,143.18	16.71
合计	1,691,484.61	100.00	1,634,423.39	100.00

表：2023年3月末公司有息债务到期期限分布情况与担保融资分布情况

单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	114,362.21	11.68	98,348.31	23.94	301,264.51	100.00	513,975.03	30.39
其中担保贷款	114,362.21	11.68	98,348.31	23.94	301,264.51	100.00	513,975.03	30.39
债券融资	511,229.18	52.20	312,480.00	76.06	-	-	823,709.18	48.70
其中担保债券	511,229.18	52.20	312,480.00	76.06	-	-	823,709.18	48.70
非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中担保非标融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资（股东委贷）	353,800.39	36.12	-	-	-	-	353,800.39	20.92
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	979,391.79	100.00	410,828.31	100.00	301,264.51	100.00	1,691,484.61	100.00

(3) 前十大银行贷款融资情况明细

截至2023年3月末，发行人前十大银行贷款融资情况如下：

表：2023年3月末前十大银行贷款融资情况明细

单位：万元

序号	借款人	贷款人	金额	起始日期	到期日期/预计还款日期	借款类型	利率
1	浦东土控	银团	119,454.73	2022/09/09	2032/09/09	保证	3.68%- 4.60%
2	浦东土控	工商银行	99,174.00	2018/11/30	2023/05/10	保证	
3	浦东土控	招商银行	73,197.01	2020/07/31	2025/07/31	保证	
4	浦东土控	银团	42,730.01	2022/06/23	2031/12/21	保证	
5	浦东土控	工商银行	36,789.78	2020/03/02	2030/02/20	保证	
6	东旭置业	国家开发银行	35,050.00	2021/09/24	2026/09/23	抵押	
7	东旭置业	国家开发银行	32,115.00	2019/09/27	2024/07/09	抵押	
8	浦东土控	银团	27,972.53	2022/11/11	2027/11/03	保证	
9	浦东土控	银团	25,082.07	2022/09/14	2027/06/29	保证	
10	浦东土控	银团	16,567.69	2021/06/29	2026/06/28	保证	

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
合计			508,132.82	-	-	-	-

(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摘要第五节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(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 2022 年末子公司基本情况

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	表决权比例（%）	业务性质
1	上海联安实业有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业
2	上海永安劳务管理中心有限公司	200.00	100.00	100.00	施工、服务
3	上海东旭置业有限公司	65,292.73	100.00	100.00	房地产开发
4	上海市浦东第四房屋征收服务事务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	房地产开发
5	上海新场古镇投资开发有限公司	90,000.00	100.00	100.00	房地产开发及经营
6	上海浦东土控资产经营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	服务业

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
7	上海浦东地产有限公司	84,000.00	100.00	100.00	房地产开发
8	上海顶科经济发展有限公司	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 2022 年末合营和联营企业情况

企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	关系
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	44,716.38	30.00	联营
上海汤臣浦东房地产开发有限公司	4,600.00（美金）	30.00	联营
上海天艺文化投资发展有限公司	129,000	42.00	联营
上海港城世纪经济发展有限公司	4,000	40.00	联营

5、其他关联方

表：截至 2022 年末发行人其他关联方情况

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

（二）关联交易情况

1、关联交易制度

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进

行交易的情况；未经履行出资人职责的机构同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况，不得为关联方提供担保，与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

2、关联交易明细

（1）关联交易情况

表：截至 2022 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	99.33
提供劳务	上海浦东新城镇投资有限公司	753.37
提供劳务	上海周浦新城镇开发有限公司	632.62
提供劳务	上海北蔡新城镇开发有限公司	766.98
提供劳务	上海天艺文化投资发展有限公司	286.42

表：截至 2022 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	上海兴晖物业管理有限公司	510.41
接受劳务	上海世纪公园劳动服务有限公司	510.41
接受劳务	上海世纪公园管理有限公司	654.03
接受劳务	上海联洋集团有限公司	20.95

表：截至 2022 年末其他交易情况

单位：万元

项目名称	关联方	交易金额
利息收入	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	1,459.81
利息支出	上海世纪公园管理有限公司	12.90
利息支出	上海世纪广场管理有限公司	27.99
利息支出	上海浦东开发（集团）有限公司	6,471.93
利息支出	上海兴利开发有限公司	250.48

（2）关联托管情况

表：截至 2022 年末关联托管情况

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益
-------	-------	--------	----------	-------	-------	------

上海浦东土地控股（集团）有限公司	上海兴利开发有限公司	金张绿地 F1a-03 地块	无	2018-1-1	2025-12-31	无
------------------	------------	----------------	---	----------	------------	---

(3) 关联租赁情况

表：截至 2022 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	99.33	2021-9-1	2032-2-29	99.33

(4) 关联担保情况

表：截至 2022 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	1,741.20	2018-10-24	2023-10-24	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	10,000.00	2019-1-9	2024-1-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	59,480.00	2019-8-22	2024-8-22	否
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	2026-4-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	78,000.00	2021-10-18	2026-10-18	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	60,000.00	2021-12-22	2026-12-22	否
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	16,567.69	2021-6-29	2026-6-28	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	99,174.00	2018-11-30	2023-05-10	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	36,789.78	2020-3-2	2030-2-20	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	73,197.01	2020-7-31	2025-7-31	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	20,051.01	2022-6-23	2031-12-21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	22,678.99	2022-6-23	2031-12-21	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	47,541.27	2022-9-9	2032-9-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	13,309.42	2022-9-9	2032-9-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	42,178.06	2022-9-9	2032-9-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	16,425.97	2022-9-9	2032-9-9	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	25,082.07	2021-6-29	2026-6-28	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	19,308.11	2022-11-11	2027-11-3	否
上海浦东开发（集团）有限公司	本公司	8,664.42	2022-11-11	2027-11-3	否
本公司	上海东旭置业有限公司	21,233.00	2021-9-24	2026-9-23	否
合计	-	1,271,422.00	-	-	

(5) 应收、应付关联方款项

表：截至 2022 年末主要关联方应收项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	余额
应收账款	上海浦东开发（集团）有限公司	0.60
应收账款	上海天艺文化投资发展有限公司	303.60
应收账款	上海浦东新城镇投资有限公司	798.57
应收账款	上海周浦新城镇开发有限公司	670.58
应收账款	上海北蔡新城镇开发有限公司	891.05
其他应收款	上海天艺文化投资发展有限公司	293.29
其他应收款	上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	73,916.40
其他应收款	上海港城世纪经济发展有限公司	44,912.40
其他应收款	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	413,353.36
其他应收款	上海世纪公园管理有限公司	3,250.00
其他应收款	上海联洋商业旅游投资发展有限公司	5.50

表：截至 2022 年末主要关联方应付项目情况

单位：万元

项目名称	关联方	关联交易金额
上海浦东开发（集团）有限公司	应付账款	56.31
上海世纪公园管理有限公司	应付账款	298.15
上海浦东新城镇投资有限公司	应付账款	967.99
上海浦东开发（集团）有限公司	其他应付款	380,828.85
上海瑞东医院有限公司	其他应付款	1.50
上海世纪公园管理有限公司	其他应付款	1,122.79
上海世纪广场管理有限公司	其他应付款	1,903.47
上海北蔡新城镇开发有限公司	其他应付款	1,114.28
上海浦东新城镇投资有限公司	其他应付款	12.23
上海浦东轨道交通投资有限公司	其他应付款	343.83
上海兴利开发有限公司	其他应付款	2,868.39
上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司	其他应付款	58.03
上海兴晖物业管理有限公司	长期应付款	7.42

六、对外担保情况

截至 2023 年 3 月末，发行人不存在对外担保余额。

截至 2022 年末，发行人不存在对外担保余额。

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

表：截至 2021 年末发行人对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
上海浦东土地控股（集团）有限公司	上海浦东开发（集团）有限公司	是	920.00	贷款担保	2022 年 8 月 27 日
合计	-	-	920.00	-	-

七、未决诉讼、仲裁情况

截至 2023 年 3 月末，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 2023 年 3 月 31 日，公司所有权和使用权受到限制的资产总计 30.28 亿元，占 2023 年 3 月末净资产比例为 15.62%，具体情况如下：

表：截至 2023 年 3 月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
投资性房地产	95,191.76	兰花路 333 号 CMBS 抵押
存货	76,740.72	北蔡御桥社区 Z000901 单元 14 (b) - 07 地块保障房抵押贷款
存货	10,025.96	周浦 03-09 地块保障房开发贷款
存货	31,139.95	大团 16-02 地块保障房开发贷款
存货	63,389.78	宣桥 01-03 地块保障房开发贷款
存货	26,323.70	新场 02-01 地块保障房开发贷款
合计	302,811.86	-

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）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 AA+，评级展望为稳定；本期债券的信用等级为 AAA。

发行人的主体信用等级为 AA+，该等级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级高于发行人主体信用等级，产生差异原因为本期债券由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额、无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。

（二）信用评级报告的内容摘要

1、主要优势

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

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

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

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

2、主要风险

（1）房地产项目资金平衡压力。近年浦东土控新开工房地产项目较多，目前在建及拟建房产和经营性物业项目体量大，项目投资回收期相对较长，且收

益实现易受房地产行业政策及区域房地产市场景气度等因素影响，面临一定资金平衡压力。

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

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

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

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级均为 AA+，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，本评级机构将对其进行跟踪评级。

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

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

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

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

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

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2023 年 3 月 31 日，公司已获得工商银行、国开行、招商银行等金融机构共计 200.78 亿元的授信额度，已使用额度 41.02 亿元，未使用额度为 159.76 亿元。发行人与国内多家银行合作关系稳固，间接融资渠道畅通。

表：发行人获得主要贷款银行的授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
招商银行	180,000.00	93,197.01	86,802.99
国家开发银行	121,300.00	46,316.00	74,984.00
银团	1,546,500.00	231,807.03	1,314,692.97
工商银行	60,000.00	36,925.78	23,074.22
杭州银行	100,000.00	2,000.00	98,000.00
合计	2,007,800.00	410,245.82	1,597,554.18

（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、截至本募集说明书摘要签署日，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 29 只/274.30 亿元，累计偿还债券 195.88 亿元。

2、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 78.42 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	22 浦土 01	上海浦东土地控股（集团）有限公司	2022-08-08	2025-08-10	2027-08-10	5	6.50	2.71	6.50
2	21 浦土 03		2021-12-20	2024-12-22	2026-12-22	5	6.00	3.07	6.00
3	21 浦土 02		2021-10-14	2024-10-18	2026-10-18	5	7.80	3.37	7.80
4	21 浦土 01		2021-04-06	2024-04-09	2026-04-09	5	5.00	3.60	5.00
5	20 浦土 04		2020-11-23	2023-11-25	2025-11-25	5	15.00	3.99	15.00
6	20 浦土 03		2020-10-20	2023-10-22	2025-10-22	5	15.00	3.77	15.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
7	20 浦土 02		2020-07-28	2023-07-30	2025-07-30	5	10.00	3.58	10.00
8	20 浦土 01		2020-06-03	2023-06-05	2025-06-05	5	8.50	3.18	6.00
9	19 浦土 02		2019-08-20	2022-08-22	2024-08-22	5	12.00	3.55	5.95
10	19 浦土 01		2019-01-04	2022-01-10	2024-01-09	5	7.00	3.80	1.00
11	18 浦土 01		2018-10-23	2021-10-25	2023-10-24	5	8.00	4.24	0.17
公司债券小计		-	-	-	-	-	100.80	-	78.42
合计		-	-	-	-	-	100.80	-	78.42

3、截至本募集说明书摘要签署日，发行人不存在存续可续期债。

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

表：发行人及子公司已注册尚未发行的债券

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	浦东土控	公司债	中国证券监督管理委员会	2023-04-18	80.00	0.00	80.00
合计		-	-	-	80.00	0.00	80.00

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第六节 增信情况

本期债券由上海浦东开发（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、保证人基本情况

（一）保证人基本情况及业务情况

1、基本情况

名称：上海浦东开发（集团）有限公司

注册地址：上海市浦东新区兰花路 333 号 203 室

法定代表人：严炯浩

注册资本：955,000 万人民币

实收资本：955,000 万人民币

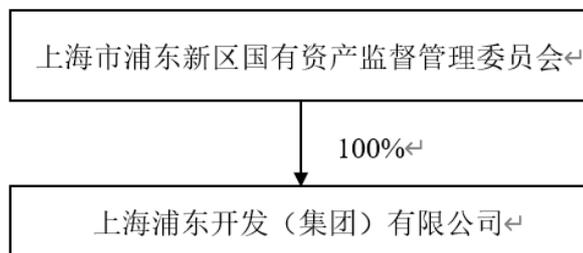
公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2016 年 06 月 23 日

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

2、股权结构

截至报告期末，保证人股权结构图如下：



图：保证人股权结构图

保证人上海浦东开发（集团）有限公司控股股东及实际控制人均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，出资比例占发行人注册资本的 100%。

3、业务情况

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。

（二）保证人最近一年的主要财务情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）对上海浦东开发（集团）有限公司2022年财务报告进行了审计，并出具了大信审字[2023]第31-00015号标准无保留意见的审计报告。以下财务数据均引自保证人经审计的2022年财务报告。

1、主要合并财务数据

单位：万元

项目	2022年12月31日/2022年度
总资产	9,982,975.11
所有者权益	4,011,219.00
营业收入	593,415.00
净利润	99,049.93

2、主要合并财务指标

项目	2022年12月31日
资产负债率（%）	59.82
净资产收益率（%）	2.47
流动比率（倍）	1.69
速动比率（倍）	0.66

注：1、财务指标计算公式：

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

（三）保证人资信状况

根据上海新世纪出具的《上海浦东开发（集团）有限公司信用评级报告》（编号：新世纪企评(2022)020376），浦开集团主体信用级别为AAA级，评级展望为稳定。

截至2023年3月末，公司获得的金融机构授信总额为373.30亿元，其中尚

未使用授信额度 279.22 亿元。

（四）累计对外担保情况

截至 2022 年 12 月末，公司对外担保余额为 16.00 亿元，占 2022 年 12 月末净资产的比重为 3.99%。

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

（五）偿债能力分析

浦开集团 2022 年度营业收入 593,415.00 万元，净利润 99,049.93 万元，归母净利润 103,910.47 万元，经营性活动净现金流 97,745.07 万元。

浦开集团 2022 年末的流动比率和速动比率分别 1.69 和 0.66，短期偿债能力良好；资产负债率为 59.82%。2022 年度，浦开集团合并的期末现金及现金等价物余额为 1,369,141.52 万元，现金较为充沛。

综上所述，浦开集团资产负债结构合理、现金流量充裕，盈利能力较强，偿债能力较好。

（六）与发行人的关系

截至 2022 年 12 月末，保证人上海浦东开发（集团）有限公司持有发行人上海浦东土地控股（集团）有限公司 100.00% 股权，是发行人的全资控股股东。

（七）保证人其他主要资产情况

保证人浦开集团为发行人控股股东。截至 2022 年末，浦开集团纳入合并报表范围的二级子公司共 5 家，具体如下表所示。

表：浦开集团纳入合并报表范围的二级子公司基本情况

序号	企业名称	级次	注册资本（万元）	持股比例	享有的表决权
1	上海浦东轨道交通开发投资（集团）有限公司	二级	1,760,267.88	78.52%	78.52%
2	上海浦东土地控股（集团）有限公司	二级	440,000.00	100.00%	100.00%

序号	企业名称	级次	注册资本 (万元)	持股 比例	享有的 表决权
3	上海兴利开发有限公司	二级	85,595.60	100.00%	100.00%
4	上海世纪公园管理有限公司	二级	1,000.00	100.00%	100.00%
5	上海联洋集团有限公司	二级	40,000.00	50.00%	50.00%

表：截至 2022 年 12 月 31 日轨交集团资产情况

单位：万元

项目	金额
流动资产：	
货币资金	368,655.90
应收账款	4,046.59
预付款项	5,092.62
其他应收款	819,954.12
存货	1,472,203.54
其他流动资产	2,919.13
流动资产合计	2,672,871.91
非流动资产：	
长期应收款	22,782.60
长期股权投资	12,280.45
其他权益工具投资	993,074.71
投资性房地产	13,215.11
固定资产	95,562.85
在建工程	756,053.17
使用权资产	2,060.08
无形资产	59.80
商誉	139.17
长期待摊费用	722.97
递延所得税资产	76.36
非流动资产合计	1,896,027.27
资产总计	4,568,899.18

截至 2022 年 12 月 31 日，轨交集团无受限资产。

二、担保函的主要内容

（一）被担保的债券种类、数额、范围

被担保的债券为发行人拟公开发行的“上海浦东土地控股（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”（以下简称本次债券），期限为不超

过 5 年期，可设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券发行规模不超过 80 亿元（含 80 亿元）。

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

（二）保证的方式

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证。

（三）保证责任的承担

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

（四）保证的期间

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

（五）财务信息披露

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

（六）债券的转让或出质

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

（七）主债权的变更

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

（八）加速到期

在担保函项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、减资、解散、停产停业等足以对债券持有人权益产生重大不利影响的事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的保证，债券发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

（九）担保函的生效

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

（十）争议解决及适用法律

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

三、发行人承诺

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

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

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

（四）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照担保函或其他相关约定切实履行保证义务。

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

发行人违反募集说明书“第七节 增信情况”之“三、发行人承诺”约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠

纷解决机制”之“二、违约责任及免除”约定的继续履行或协商变更履行方式的违约责任。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

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

- 1、发行人最近三年及一期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；
- 8、担保合同和担保函；
- 9、保证人最近一年经审计的财务报告。

二、查阅时间

工作日上午 9：00-11：30，下午 13：00-15：00。

三、查阅地点

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

（本页无正文，为《上海浦东土地控股（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）



上海浦东土地控股（集团）有限公司

2023年7月19日