

上海浦东发展（集团）有限公司
2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

发行人	上海浦东发展（集团）有限公司
注册金额	-
本期发行金额	-
发行期限	-
担保情况（如有）	-
信用评级结果（如有）	-
信用评级机构（如有）	-
主承销商/簿记管理人	-
联席主承销商（如有）	-
受托管理人（如有）	-

发行人：上海浦东发展（集团）有限公司



上海浦东发展[集团]有限公司
SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT (GROUP) CO.,LTD.

二零二四年五月

声明与承诺

本次注册采用“常发行计划”方式。本募集说明书是发行人按照 M 表及产品、行业等子表格信息披露要求编制的基础募集说明书。在本期基础募集说明书年报的有效期内，发行人后续再次注册或发行时，本募集说明书自动构成后续注册和发行时发行人信息披露的组成部分，与发行人披露的续发募集说明书共同构成发行人当期完整的募集说明书要件，其中不一致的地方，以续发募集说明书为准。投资人应将基础募集说明书、续发募集说明书及发行相关披露文件合并阅读使用。

发行人承诺，在本期基础募集说明书年报有效期内，再次注册发行时，将根据发行人最新情况、基础募集说明书差错更正等方面，编制续发募集说明书，对基础募集说明书进行更新、补充或修改，及时披露企业变化情况。

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书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。

发行人董事会已批准本募集说明书，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人及时、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保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

受托管理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和受托管理协议的约

定，履行受托管理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括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、债券持有人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至本募集说明书签署日，除已披露信息外，发行人无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	1
重要提示	5
一、发行人主体提示	5
二、发行条款提示	6
三、投资人保护机制相关提示	6
第一章 释义	8
第二章 风险提示	11
一、本期债务融资工具的投资风险	11
二、与发行人相关的风险	11
第三章 发行条款	19
第四章 募集资金运用	20
第五章 发行人基本情况	21
一、发行人概述	21
二、发行人历史沿革	22
三、发行人控股股东及实际控制人情况	23
四、发行人独立性	24
五、发行人重要权益投资情况	25
六、发行人内部组织机构情况	31
七、发行人企业人员基本情况	44
八、发行人经营范围与主营业务	49
九、在建工程及拟建工程	96
十、发行人发展战略规划	97
十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况	105
第六章 发行人主要财务状况	116
一、财务报表情况	116
二、重大会计科目分析	136
三、发行人有息债务情况	177
四、发行人关联交易情况	181
五、发行人或有事项	189
六、发行人受限资产情况	190
七、金融衍生品交易情况	192
八、发行人重大投资理财产品情况	192
九、海外投资情况	192
十、发行人直接债务融资计划	192
十一、其它重要事项	193
第七章 发行人资信状况	194
一、发行人近三年历史评级情况	194

二、发行人其他资信情况	194
第八章 债务融资工具信用增进情况	200
第九章 税项	201
一、增值税	201
二、所得税	201
三、印花税	201
第十章 主动债务管理	203
一、置换	203
二、同意征集机制	203
第十一章 信息披露安排	207
一、发行人信息披露机制	207
二、信息披露安排	207
第十二章 持有人会议机制	211
一、会议目的与效力	211
二、会议权限与议案	211
三、会议召集人与召开情形	211
四、会议召集与召开	214
五、会议表决和决议	215
六、其他	217
第十三章 受托管理人机制	218
第十四章 投资人保护条款	219
第十五章 违约、风险情形及处置	220
一、违约事件	220
二、违约责任	220
三、偿付风险	220
四、发行人义务	220
五、发行人应急预案	221
六、风险及违约处置基本原则	221
七、处置措施	221
八、不可抗力	221
九、争议解决机制	222
十、弃权	222
第十六章 发行的有关机构	223
第十七章 备查文件及查询地址	224
一、备查文件	224
二、查询地址	224
附录 主要财务指标计算公式	225

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、有息债务较高的风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人的有息债务总额分别为 4,491,834.22 万元、4,947,459.18 万元、5,323,674.56 万元和 4,520,584.42 万元，主要系发行人业务扩张速度较快，经营规模不断增长，导致其负债规模近年来逐渐增大，或对公司的偿债能力造成一定的影响。

2、经济周期导致的经营风险

公司主营业务所属的工程建筑行业及房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，基础工程建设投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

3、内部控制管理风险

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

（二）情形提示

近一年以来，发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。近一年以来，发行人涉及 MQ.7 表重要事项如下：

1、2023 年度经营活动产生的现金流量净额同比大幅下降

发行人 2023 年经营活动产生的现金流量净额为-69,765.28 万元，较上年同期减少 706,514.96 万元，降幅 110.96%，主要原因系房产项目回款减少以及项目投入增加所致。发行人未来将积极加快商品房去化，增加回款并优化建设成本，改善经营活动现金净流量情况。

二、发行条款提示

无。

三、投资人保护机制相关提示

（一）关于持有人会议机制的提示

本期债务融资工具募集说明书（包括募集说明书、补充募集说明书等，以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）关于受托管理机制的提示

无。

（三）关于主动债务管理的提示

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（四）关于违约、风险情形及处置的提示

本募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

1. **【重组并变更登记要素】**发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十二章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十章“同意征集机制”实施重组。

（五）关于投资人保护条款的提示

本期债务融资工具未设置投资人保护条款。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

浦发集团/集团/本公司/公司/本企业/企业/发行人	指	上海浦东发展（集团）有限公司
非金融企业债务融资工具/债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本次发行	指	本期债务融资工具的发行
基础募集说明书	指	发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书》
续发募集说明书	指	在《上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书》的基础上编制的，根据发行人最新情况、当期资金用途及基础募集说明书差错更正等方面，对其进行更新、补充或修改的募集说明书
簿记建档/集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
主承销商	指	指具备债务融资工具主承销资质，并已在“承销协议”中被发行人委任的承销机构
主承销方	指	与发行人签署“承销协议”并接受发行人委任负责承销“承销协议”项下债务融资工具的主承销商和联席主承销商
承销商	指	具备债务融资工具承销资质并已经签署“承销团协议”，接受主承销方的邀请，共同参与本期债务融资工具承销的承销机构
承销团	指	主承销方为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
簿记管理人	指	根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商
承销协议	指	发行人与主承销商为本次发行签订的承销协议及其补充协议（如有）
承销团协议	指	主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的

		《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，该承销团协议的版本为交易商协会备案版本
余额包销	指	主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
人民银行	指	中国人民银行
上海清算所/上清所	指	银行间市场清算所股份有限公司
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
中国外汇交易中心/全国银行间同业拆借中心	指	中国外汇交易中心暨全国银行间同业拆借中心
注册金额	指	经交易商协会注册的“承销协议”项下债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指	交易商协会《接受注册通知书》中核定的债务融资工具注册金额有效期
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日及休息日）
法定节假日	指	中华人民共和国规定的法定节假日和休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，均指人民币
新会计准则	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 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定
住建部	指	住房和城乡建设部
浦东新区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
中国	指	中华人民共和国
新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
天职	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京大成（上海）律师事务所
BT	指	Build-Transfer 建设-转让
浦建集团	指	上海市浦东新区建设（集团）有限公司
浦东路桥	指	上海浦东路桥（集团）有限公司
南汇建工	指	上海南汇建工建设（集团）有限公司
土控集团	指	上海土地控股（集团）有限公司
海诚投资	指	海盐县海诚新农村综合开发投资有限公司
海盐浦诚	指	海盐浦诚投资发展有限公司
南发集团	指	上海南汇发展（集团）有限公司
南汇工程	指	南汇生态专项工程

浦城热电	指	上海浦城热电能源有限公司
黎明资源	指	上海黎明资源再利用有限公司
近三年及一期末	指	2021 年末、2022 年末、2023 年末和 2024 年 3 月末
近三年及一期	指	2021 年、2022 年、2023 年及 2024 年 1-3 月
<p>本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。</p>		

第二章 风险提示

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务较高的风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人的有息债务总额分别为 4,491,834.22

万元、4,947,459.18 万元、5,323,674.56 万元和 4,520,584.42 万元，主要系发行人业务扩张速度较快，经营规模不断增长，导致其负债规模近年来逐渐增大，或对公司的偿债能力造成一定的影响。

2、存货跌价风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人存货分别为 4,048,767.07 万元、5,448,840.50 万元、5,764,236.39 万元和 6,012,631.57 万元，占公司总资产的比例分别为 21.84%、26.18%、26.12%和 29.11%，在公司流动资产中占比最大。公司的存货主要由开发成本和工程施工类存货组成，一旦出现存货大规模毁损或可变现净值降低的情况，将对发行人的盈利能力造成一定影响。

3、应收款项回收风险

公司的应收款项包括应收账款、其他应收款和长期应收款，2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，应收款项合计分别为 2,563,680.27 万元、1,862,993.17 万元、1,690,537.40 万元以及 1,495,248.99 万元，占总资产的比重分别为 13.83%、8.95%、7.67%及 7.24%，呈波动下降趋势，其中大部分为长期应收款。发行人主要从事基础设施建设业务，有投入资金大、建设周期长、收款周期长的特点，且在项目完工后会有部分尾款及质保金需延期回收。若未来市场情况发生变动将会给发行人带来一定回收风险。

4、短期偿债压力较大风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人短期负债（包括短期借款、一年内到期的非流动负债及其他流动负债（短期应付债券））分别为 1,198,506.78 万元、1,303,482.83 万元、1,548,727.4 万元和 1,102,717.3 万元，占有息债务的比重分别为 26.68%、26.34%、29.10%和 24.39%，短期负债的占比呈现波动趋势，总体金额较大，面临较大的短期偿债压力。

5、经营活动产生的现金流波动风险

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司经营活动现金净额分别为 174,355.20 万元、636,749.68 万元、-69,765.28 万元和-560,380.75 万元波动较大。这一方面是由于受到近年来宏观经济环境及政策调控的影响，另一方面是受工程基建业务投资进度和房地产开发周期的影响所致。一般在公司建设项目进入建设高峰期时，公司经营性现金呈现大量流出态势，2023 年公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要原因系房产项目回款减少以及项目投入增加所致。

6、未来资本支出较大风险

发行人所处的上海市浦东新区，面临改革开放 30 年后的新一轮改革发展，发行人作为浦东新区最重要的市场化建设主体，承担了大量的市政项目建设的职责，也为公司的发展提供了更好的机遇。随着发行人业务规模的不断扩大，未来几年公司面临较大的资本支出压力和风险。

7、长期收益结构稳定性风险

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人净利润分别为 148,038.12 万元、86,870.48 万元、125,508.41 万元和 35,271.25 万元。其中发行人的投资收益分别为 71,929.85 万元、-65,388.13 万元、98,462.85 万元和 13,770.53 万元，主要由各类金融投资收益、长期股权投资收益组成。如果未来公司投资收益出现波动，将给发行人的净利润稳定性及偿债资金来源造成一定影响。

8、资产负债率上升风险

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人负债总额分别为 10,367,907.27 万元、12,503,419.69 万元、13,597,074.91 和 12,287,003.28 万元；资产负债率分别为 55.91%、60.06%、61.61%和 59.49%，发行人整体负债规模较大，资产负债率目前保持在较低水平，但呈现逐年升高态势。如果未来发行人的负债规模进一步扩大，资产负债率不断提高，可能会面临长期偿债能力减弱的风险。

9、盈利能力较弱风险

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人净资产收益率分别为 1.88%、1.05%、1.50%和 0.42%（非年化），总资产报酬率分别为 1.62%、1.09%、1.22%和 0.29%（非年化），发行人的盈利能力指标均出现逐年下降趋势，存在盈利能力偏弱的风险。

10、关联交易风险

发行人作为一个大型企业集团，与下属控股子公司会产生一些关联交易，发行人为关联方提供担保、资金或以其他方式占用公司的资金均会给自身带来潜在的财务风险，若未来发行人的关联交易未能按照市场化原则定价或重点关联企业发生突发事件等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险。

11、资产中存在部分公益性资产的风险

截至 2024 年 3 月末，发行人资产总计 20,653,526.99 万元，所有者权益 8,366,523.71 万元，其中存在部分公益性资产（主要为道路）共计 3,518,536.32 万

元，占发行人 2024 年 3 月末总资产的比例为 17.04%，占发行人 2024 年 3 月末净资产的比例为 42.05%。该部分资产不存在被收回的风险，对发行人偿债能力影响较小。

12、受限资产较大风险

公司所有权受到限制的资产包括货币资金、存货和投资性房地产。截至 2024 年 3 月末，公司受限资产金额合计 167.30 亿元，占总资产的比重为 8.10%。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若公司无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

（二）经营风险

1、经济周期导致的经营风险

公司主营业务所属的房地产行业与宏观经济运行状况密切相关，行业发展与国民经济的景气度有较强的关联性，受固定资产投资规模、城镇化进程等宏观经济因素的综合影响深远重大。近年来，我国全社会固定资产投资规模持续保持快速增长，受此影响，城镇房地产开发投资规模亦保持较高的增长速度，为公司业务的发展创造了良好的外部条件。然而，现阶段国内经济形势面临较多不确定因素。随着宏观经济政策调整，工程基建投资增幅趋缓，生产成本不断提高，社会对房地产价格下行预期增加，使公司所处行业的业务空间、销售水平和利润率都面临逐渐下降的风险。如果未来国内经济增势放缓或宏观经济出现周期性波动而公司未能对其有合理的预期并相应调整经营行为，则将对公司的整体业绩和盈利能力产生不利影响。

2、行业竞争风险

随着新区工程基建市场更加开放，央企、市企加剧竞争，一部分有实力的集团也将逐步进入浦东新区工程基建项目领域，这些公司和发行人在资源、市场、人才方面的竞争将更加激烈，或将对公司未来的经营发展带来一定的影响。

3、土地开发原材料价格波动风险

发行人以工程基建和房地产开发为主营业务。由于工程基建和房地产开发所需要的钢材、水泥等原材料成本在工程建设总成本中占较大比重，若市场原材料价格出现大幅波动，可能对公司经营成本和现金流等产生较大影响。

4、合同履行风险

公司工程项目建设过程中存在很多不确定因素，如设计变更、气候变化、资金不到位等，都会对合同能否正常履约带来不确定性。如果发行人不能及时控制或者控制不当，可能会面临合同无法按时履约的风险。

5、经营区域单一风险

浦发集团作为浦东新区主要的大型国有集团公司，主要承担浦东新区重点工程项目市场化运作的筹融资、建设和投资管理职能，因此在资金、土地资源、项目资源等诸多方面享有优惠政策，浦发集团业务的经营区域也因此主要集中在浦东新区范围内，经营区域过于集中将可能在一定程度上制约公司的后续发展。若未来地区政府部门政策调整、控制固定资产投资规模和新开工项目，将对公司的正常经营带来一定的风险。

6、房地产业务工程进度风险

目前公司主要开发的住宅项目总体投资规模较大，开发周期较长，在目前我国房地产市场易产生波动的情况下，未来投资效益存在不确定性，或给发行人业务造成一定风险。

7、工程基建业务经营规模较大风险

发行人承担的工程基建业务的规模较大，项目涉及面较广。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人工程基建收入占主营业务收入的比重分别为 57.02%、56.68%、57.53%及 76.67%。若未来出现工程进度放缓，将增加公司的项目成本、人力资源压力和财务负担，或给发行人经营造成一定程度的影响。

8、建设施工和工程管理风险

发行人承接的工程基建及房地产开发项目数量较多，建设规模较大，施工强度高，对工程建设的组织管理和物资设备的技术性能的要求都比较高，项目建设能否按计划完成、能否如期投入使用、项目管理和技术上能否确保不出现重大问题等存在一定的不确定性，可能会对发行人的正常业务开展和未来发展产生影响。

9、项目建设风险

发行人承建的工程基建项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故，突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。

10、客户集中度风险

发行人作为上海市浦东新区国资委下属的全资子公司，在对区内项目的竞争中具有先天的地缘及人力方面的优势，这对其在区内的业务拓展较为有利，且发行人的目前也主要集中于浦东新区内。但若浦东新区的行业环境在未来发生重大变化，则可能对发行人的业务发展产生较大影响。虽然目前发行人业务也在向长三角、华东地区延伸，但仍存在业务集中度较高的风险。

11、市场竞争风险

发行人在浦东新区工程基建业务方面占有主导地位，在项目获取和资源分配方面较其他竞争对手都有明显的优势，但随着城市基础设施建设的市场化进程的加快，发行人目前的行业地位可能面临挑战。此外，工程施工行业也具有进入壁垒低、替代性强、毛利率低以及行业竞争较大的特点，因此，发行人面临一定的市场竞争风险。

12、原材料价格波动风险

发行人施工材料包括钢材、沥青、水泥、木材等较多品种，且工程基建项目施工周期较长，因此存在施工期间主要原材料价格上涨导致施工成本增加的风险，如原材料价格波动较大则会对项目收益产生影响。随着发行人承揽工程量的扩大，原材料价格的波动可能对发行人的生产经营产生一定的影响。

13、在建工程停缓建与减值风险

截至 2024 年 3 月末，发行人在建工程余额为 639,881.42 万元，占总资产的比例为 3.10%。未来发行人如果自身经营状况不佳或相关行业政策出现不利变化，则可能会面临在建工程停建、缓建与减值的风险。

14、工程质量管理风险

发行人所在的工程基建行业的项目建设周期较长，在项目建设施工期间，可能受到包括自然灾害、意外事故等在内的突发状况及不可抗力影响，同时项目人员对于原材料的采购及工程施工中各个环节的监督把控都可能对发行人的项目进度及工程质量造成影响，因此发行人面临一定的工程质量管理风险。

（三）管理风险

1、内部控制管理风险

发行人经营业务涵盖工程基建、房地产开发、环保等，下属子公司较多，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的管理能力要求较高。目前，公司建立了完善的内部控制体系，但随着经营规模的不断扩大，公司在运营管理、风险控制等

方面的难度也将增加。若公司不能相应提高其内部控制管理能力，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

2、安全施工风险

国务院颁布《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发[2004]2 号）要求进一步强化安全生产工作重点和政策措施，建设部也专门发文要求全国建设系统认真贯彻和落实。2011 年，上海市人民政府印发的《关于进一步规范本市建筑市场加强建设工程质量安全管理若干意见》（沪府发[2011]1 号）也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。安全生产对于工程基建和房地产行业来说至关重要，生产事故将直接影响公司的正常生产经营，并造成负面的社会影响。

3、人力资源短缺风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。近年来，公司通过建立并实施合理、多样的激励机制，使核心团队保持稳定，但由于行业竞争日益激烈，若公司的核心管理人员和技术人员流失，将会在一定时期内影响公司的生产经营及管理的顺利开展。此外，房地产行业下游的建筑施工行业属于劳动密集型行业，近几年来，我国已逐步出现了结构性劳务供应短缺现象，并有逐渐加剧的趋势，劳动力成本上升的势头明显，劳动力供应短缺亦可能会影响工程基建和房地产业务的正常开展。

4、下属子公司管理风险

发行人已制定《上海浦东发展（集团）有限公司产权代表责任人管理办法》《上海浦东发展（集团）有限公司委派所属企业财务负责人和财务部经理管理办法》等一系列规章制度，对直属企业委派产权代表责任人与财务负责人，从对人的控制入手，对直属企业加强日常经营的监管与财务的控制。但发行人下属子公司较多，若公司不能有效管理，可能会影响其经营效率，进而对经营业绩造成不利影响。

5、员工管理风险

截至 2024 年 3 月末，发行人共有直接投资企业 19 家。集团范围内在岗职工总计 5,412 人，人数多且分布广，需要发行人有较高的人力资源管理能力。目前发行人也已经建立了成熟的经营模式和管理制度，但如果由于内外部因素导致人力资源管理出现重大漏洞或失误，或人才建设滞后、短缺等情况，则可能对公司经营发展产生不利影响。

（四）政策风险

1、宏观政策风险

公司作为浦东新区重点工程及重大基础设施建设项目的主要建设承担者，国家宏观经济政策、货币政策、财政政策以及产业政策的调整，将直接影响浦东新区政府对市政基础设施建设项目的投入，并对公司的经营利润和未来的发展将产生一定影响。

2、房地产政策风险

房地产业务是公司营业收入的第二大板块，若未来房地产行业政策持续收紧，政府进一步利用产业政策、税收政策及信贷政策等对房地产行业实施调控，行业发展持续低迷，则有可能影响公司的房地产开发与销售业务，或可能增加发行人获取土地的难度与成本，进而可能会对公司的盈利情况产生一定的影响。

3、地方政府债务政策变化风险

发行人所处的浦东新区，其政府偿债资金安排和直接债务规模一直保持合理适度水平，从未发生违约行为，政府信誉佳，还款有保证。但随着全国财政收支矛盾的凸显，地方政府性债务累积的潜在风险在进一步增加，如果该政策发生重大变化，将对公司的经营业绩产生一定的影响。

4、土地政策变化风险

发行人的发展离不开浦东新区政府的大力支持。这些支持包括土地政策、享有充分的信息资源等方面。因此，公司经营决策、盈利水平受浦东新区政府支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，将对公司的经营业绩产生一定的影响。

5、基础设施建设政策变化风险

就发行人所处的浦东地区总体来看，区域经济实力和财政收入不断增长，且随着城市化进程的推进，为浦东新区基础设施建设和公用事业的发展提供了有利保障，区域基础设施建设的规模将不断扩大，发展速度不断加快。发行人作为浦东新区最主要的基础设施建设主体，如果区域内该政策发生重大变化，将对发行人的经营造成较大的影响。

第三章 发行条款

具体参见各期续发募集说明书。

第四章 募集资金运用

具体参见各期续发募集说明书。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概述

发行人中文名称:	上海浦东发展（集团）有限公司
发行人英文名称:	SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT (GROUP) CO.,LTD.
法定代表人:	李俊兰
注册资本:	人民币 399,881 万元
实缴金额:	人民币 399,881 万元
设立日期:	1997 年 11 月 14 日
统一社会信用代码:	91310000132294194W
注册地址:	中国（上海）自由贸易试验区浦东新区张杨路 699 号
办公地址:	上海市浦东新区东绣路 1229 号
邮政编码:	200127
信息披露事务负责人:	马诗经
电话:	021-50113062
传真号码:	021-50113010
电子邮箱:	zhangyingyi@shpdg.com
经营范围:	土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

上海浦东发展（集团）有限公司是经《上海市人民政府关于同意组建上海浦东发展（集团）有限公司的批复》（沪府[1996]47号）批准成立，由上海市浦东新区国有资产监督管理委员会以货币出资方式组建的国有独资公司。上海市浦东新区国有资产监督管理委员会作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

公司作为上海市浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者，经营业务包括工程基建、房地产开发、贸易、环保及发电等，同时拥有财务公司。发行人自成立以来不断强

化经营和资产管理功能，促进跨部门、跨行业资源合理配置，使公司逐步发展成为产业资本与金融资本的有机融合体。

发行人业务合法合规性：

（一）发行人不存在“名股实债”的情况；

（二）发行人基础设施建设业务、土地整理/一级开发业务、房地产及保障房等相应的业务模式、会计处理等均合法合规，各板块的具体业务情况已经在主营业务板块予以披露，符合国家相关规定，业务开展合法合规；

（三）发行人 PPP 项目均证照齐全、合法合规。根据《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）要求，发行人在文件下发日后，未再新签署非公路类 BT 项目，并于《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号文）下发后不再新签署 BT 项目。同时，根据财政部“三年（2015-2017）完成置换和清理存量债务”的统一部署，发行人与浦东新区人民政府已于 2016 年就存量 BT 项目进行了部分结算，剩余未完工的 BT 项目均已转为代建管理模式继续开展。发行人不涉及政府投资基金、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形；

（四）发行人应收账款、预付账款、其他应收款均有部分与政府部门间的往来款项，该部分往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资的现象；

（五）发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务；

（六）发行人不存在为地方政府和其他主体举借债务或提供担保的情形。

经征询上海市浦东新区财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规。发行本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务。

二、发行人历史沿革

1996 年 10 月，根据《上海市人民政府关于同意组建上海浦东发展（集团）有限公司的批复》（沪府[1996]47 号），同意成立上海浦东发展（集团）有限公司，并以浦发集团为核心，以国有资产为纽带，通过控股、参股等方式，吸纳 7 家子公司和 80 家有关企业，组成以浦发集团为核心的国有独资公司。

1997 年 11 月 14 日浦发集团成立，并领取了注册号为 3100001004966 的《企业法人营业执照》，并经上海长信会计师事务所验证，出具长信财验[1999]024 号

《验资报告》。公司成立时注册资本为人民币 399,000.00 万元，为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会货币出资。由上海长信会计师事务所出具的长信财验【1999】024 号《验资报告》予以验证。根据浦国资委（2009）10 号《关于增加浦发集团资本金的通知》及修改后的公司章程规定，浦发集团增加注册资本金人民币 881 万元，变更后的注册资本为人民币 399,881.00 万元，实收资本 399,881.00 万元，均为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会货币出资。由国富浩华会计师事务所有限公司上海分所出具的浩华沪验字（2010）第 27 号《验资报告》予以验证。2018 年 12 月 6 日，公司变更法人，新法人为李俊兰。

2001 年，在浦东新区区委《关于深化浦东新区国有开发公司改革的若干意见》（浦委办[2001]27 号）中正式明确浦发集团承担浦东新区重点工程和重大项目建设与资产经营两大功能。

截至本募集说明书签署日，根据发行人在工商主管部门备案的工商档案，发行人自设立后未发生其他重大事项变更，不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

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、发行人控股股东及实际控制人情况

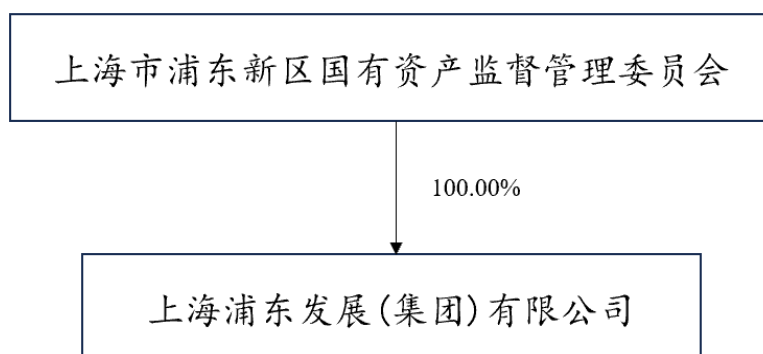
（一）发行人控股股东及实际控制人

截至 2024 年 3 月末，发行人控股股东及实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，控股比例为 100%。浦东新区国资委为浦东新区政府直属的特设机构。浦东新区政府授权新区国资委依照国家、上海市有关法律、法规和规章及浦东新区政府有关规定，代表浦东新区政府履行国有资产出资人职责和义务，负责监管浦东新区所属国有资产。

近三年及一期，发行人控股股东所持有股份无变动，且不存在质押所持有的企业股份情况。

（二）发行人与控股股东及实际控制人之间的产权及控制关系图

截至 2024 年 3 月末，发行人股权结构图如下：



图表：发行人股权结构图

四、发行人独立性

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会、经营层等组织机构，发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

（一）业务独立情况

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

（二）发行人资产独立完整

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

（三）发行人人员独立

发行人的董事长和监事会主席由出资人任命。董事长作为公司国有资产首席产权代表，在公司领取薪酬；监事会主席对出资人负责，向出资人汇报工作，在公司领取薪酬。发行人其他高级管理人员的劳动、人事及工资管理独立于出资人。股东浦东新区国资委按照公司章程规定程序对部分公司高级管理人员进行任免、

考核和管理。

（四）发行人机构独立

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

（五）发行人财务独立

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

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司基本情况

截至 2024 年 3 月末，公司纳入合并范围的主要子公司共 19 家企业，具体情况如下：

图表：截至 2024 年 3 月末公司纳入合并范围的主要子公司情况表

单位：万元/%

序号	公司名称	层级	业务性质	注册地	实收资本	持股比例	享有的表决权	投资额
1	上海浦东投资经营有限公司	2	建设投资	上海市	120,000.00	100	100	208,014.88
2	上海浦东城市建设投资有限责任公司	2	建设投资	上海市	200,000.00	100	100	352,353.70
3	上海浦东发展集团财务有限责任公司	2	金融	上海市	100,000.00	100	100	79,615.46
4	上海龙建房地产投资有限公司	2	房地产	上海市	5,000.00	52	52	2,408.60
5	上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司	2	投资管理	上海市	10,000.00	48.5	48.5	4,850.00
6	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	2	工程施工	上海市	100,000.00	100	100	108,067.66
7	上海浦东国有资产投资管理有限公司	2	国资管理	上海市	107,491.20	100	100	119,675.56
8	上海浦东环保发展有限公司	2	环保	上海市	16,200.00	100	100	151,190.39

序号	公司名称	层级	业务性质	注册地	实收资本	持股比例	享有的表决权	投资额
9	上海浦东建设股份有限公司	2	工程施工	上海市	97,025.60	36.9998	36.9998	119,206.31
10	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	2	房地产	上海市	150,000.00	100	100	1,777,148.44
11	上海南汇发展（集团）有限公司	2	工程施工	上海市	338,866.00	100	100	1,866,447.37
12	上海华夏文化旅游区开发有限公司	2	房地产	上海市	39,853.00	100	100	93,999.31
13	上海浦发综合养护（集团）有限公司	2	工程施工	上海市	20,000.00	100	100	68,582.06
14	上海浦发养老服务发展有限公司	2	养老服务	上海市	1,000.00	100	100	1,000.00
15	上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司	2	房地产业	上海市	1,000.00	100	100	1,678.69
16	上海市浦东第二房屋征收服务事务所有限公司	2	房地产业	上海市	1,000.00	100	100	822.58
17	上海浦东发展集团房屋管理有限公司	2	物业管理	上海市	5,000.00	100	100	23,935.65
18	上海浦发上城置业有限公司	2	建筑装饰	上海市	1,000.00	100	100	1,000.00
19	上海浦发上城企业管理咨询有限公司	2	租赁和商务服务业	上海市	100.00	100	100	100.00

注 1、发行人对上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司持股比例为 48.50%，享有的表决权比例为 48.50%，虽发行人在被投资单位表决权不足半数，但发行人为上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司的实际控制人，因此纳入发行人的合并范围。

2、发行人及其一致行动人上海浦东投资经营有限公司对上海浦东建设股份有限公司持股比例总计为 36.9998%，享有的表决权比例为 36.9998%，虽发行人在被投资单位表决权不足半数，但发行人为上海浦东建设股份有限公司的实际控制人，因此纳入发行人的合并范围。

3、发行人对上海浦东工程建设管理有限公司、上海浦发生态建设发展有限公司、上海南汇汇集建设投资有限公司、上海浦东大禹水利工程建设发展有限公司、上海浦发工程建设管理有限公司、上海浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司、上海浦惠投资有限公司持股比例均为 100.00%，由于发行人对以上持股公司无实质控制权，因此未纳入发行人的合并范围；发行人对上海新元劳动服务有限公司、上海新沪玻璃有限公司持股比例均为 100.00%，享有的持股比例与表决权比例一致，但并无实质控制权，因此未纳入发行人的合并范围。

发行人重要子公司基本情况如下：

1、上海浦东建设股份有限公司（上市代码：600284）

上海浦东建设股份有限公司成立于 1998 年，注册资本为 97,025.60 万元人民币，公司于 2004 年上市，股票代码为 600284.SH，公司经营范围：道路、公路、桥梁、各类基础工程施工，设备安装，装饰装修工程施工，园林绿化工程，建材研制及生产，水利和港口工程建筑，房屋工程建筑，公路管理与养护，市政公共设施管理，工程准备，房地产开发经营，城市轨道交通工程，实业投资，高新技术开发，汽配、机械加工，国内贸易（除专项规定），从事货物及技术的进出口

业务，从事道路技术专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。

【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

2、上海南汇发展（集团）有限公司

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

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

3、上海浦东发展集团财务有限责任公司

上海浦东发展集团财务有限责任公司成立于 1998 年，注册资本为 100,000.00 万元人民币，公司经营范围：对成员单位办理财务和融资顾问、信用鉴证及相关的咨询、代理业务，协助成员单位实现交易款项的收付，经批准的保险代理业务，对成员单位提供担保，办理成员单位之间的委托贷款及委托投资，对成员单位办理票据承兑与贴现，办理成员单位之间的内部转账结算及相应的结算、清算方案设计，吸收成员单位的存款，对成员单位办理贷款及融资租赁，从事同业拆借，经批准发行财务公司债券，承销成员单位的企业债券，对金融机构的股权投资，有价证券投资。**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】**

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

4、上海浦东环保发展有限公司

上海浦东环保发展有限公司成立于 2011 年，注册资本为 162,000.00 万元人

民币，公司经营范围：许可项目：城市生活垃圾经营性服务；发电、输电、供电业务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；特种设备安装改造修理；特种设备检验检测服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：对固废处理、污水处理、资源再利用项目的投资与管理，环保高新技术开发及相关产品的研制，并提供技术咨询，污水处理及其再生利用，新能源发电及电能、热能的综合利用，新型建筑材料制造（不含危险化学品），建筑砌块制造、销售，轻质建筑材料制造、销售，建筑材料销售，建筑废弃物再生技术研发，环境保护监测，碳减排、碳转化、碳捕捉、碳封存技术研发，热力生产和供应，供冷服务，节能管理服务，合同能源管理，土壤环境污染防治服务，土壤污染治理与修复服务，电气设备、通用设备、专用设备修理，园区管理服务，环保咨询服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2023 年末，该公司总资产为 785,404.18 万元，总负债为 519,514.57 万元，股东权益为 265,889.61 万元；2023 年度实现营业收入 142,072.29 万元，利润总额 25,093.62 万元，净利润 21,576.57 万元。

5、上海浦东城市建设投资有限责任公司

上海浦东城市建设投资有限责任公司成立于 1993 年，注册资本为 200,000.00 万元人民币，公司经营范围：城市基础项目投资开发,房地产开发经营,实业投资,建筑材料、装潢材料、金属材料、木材、机械及机电设备的销售,设计、制作、利用自有媒体发布各类广告。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2023 年末，该公司总资产为 340,513.02 万元，总负债为 57,465.82 万元，股东权益为 283,047.19 万元；2023 年度实现营业收入 0 万元，利润总额-4,299.60 万元，净利润-4,299.60 万元，与浦发集团一体化管理公司，无日常经营业务，同时承担集团本部部分管理费用，导致年度亏损。

6、上海浦东国有资产投资管理有限公司

上海浦东国有资产投资管理有限公司成立于 1993 年，注册资本为 107,491.20 万元人民币，公司经营范围：一般项目：对授权范围内的国有企业进行控股、参股、投资转让、资产托管、破产清理,国内贸易，物业管理，自有房屋租赁，自有

设备的融物租赁，招投标中介服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2023 年末，该公司总资产为 431,959.95 万元，总负债为 246,285.42 万元，股东权益为 185,674.52 万元；2023 年度实现营业收入 13,111.82 万元，利润总额 11,012.57 万元，净利润 10,766.68 万元。

7、上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

上海浦东新区房地产（集团）有限公司成立于 1996 年，注册资本为 150,000.00 万元人民币，公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2023 年末，该公司总资产为 8,239,782.40 万元，总负债为 5,695,226.79 万元，股东权益为 2,544,555.61 万元；2023 年度实现营业收入 668,518.90 万元，利润总额 87,690.95 万元，净利润 65,674.43 万元。

8、上海浦东投资经营有限公司

上海浦东投资经营有限公司成立于 1997 年，注册资本为 120,000.00 万元人民币，公司经营范围：投资经营土地、房产、科技、工业、农业、商业、服务业、社会事业等项目，城市基础设施建设，附设分支。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

截至 2023 年末，该公司总资产为 457,915.00 万元，总负债为 300,507.25 万元，股东权益为 157,407.75 万元；2023 年度实现营业收入 15,057.40 万元，利润总额-1,383.76 万元，净利润-1,383.76 万元，亏损原因为利息支出较大。

9、上海浦发综合养护（集团）有限公司

上海浦发综合养护（集团）有限公司成立于 1999 年，注册资本为 20,000 万元人民币，公司经营范围：许可项目：港口经营；各类工程建设活动。（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：公路管理与养护，园林绿化工程施工，设备租赁，城市绿化管理，排水管道养护维修，生活垃圾清扫，河道维修养护，保洁服务，泵站维护。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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

（二）发行人主要合营和联营企业

截至 2024 年 3 月末，发行人主要的合营和联营企业具体情况如下：

图表：截至 2024 年 3 月末发行人主要的合营和联营企业情况表

单位：万元/%

序号	参股公司名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例
1	上海宏汇混凝土有限公司	建筑	上海	1540	50
2	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	商务服务	上海	1000	17
3	上海浦东混凝土制品有限公司	水泥制造	上海	800	17.76
4	浦湘生物能源股份有限公司	环保	湖南长沙	40000	10
5	湖南浦湘环保能源有限公司	环保	湖南长沙	40000	15
6	浦东新能源发展有限公司	新能源	上海	5000	48
7	上海浦林城建工程有限公司	土木工程建筑	上海	2000	20
8	上海浦东公路养护建设有限公司	市政养护	上海	6140	20.52
9	上海凯隆石油制品有限公司	批发	上海	1180	34
10	上海石油集团申汇加油站有限公司	批发	上海	100	30
11	上海古春置业有限公司	房地产	上海	8000	48
12	上海浦东工程建设管理有限公司	工程管理服务	上海	1500	100
13	上海浦东软件园股份有限公司	园区建设	上海	55000	20.3
14	上海浦东唐城投资发展有限公司	实业投资	上海	20000	47
15	上海浦骥投资管理有限公司	商务服务	上海	3000	30
16	上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司	烟草制品零售	上海	6600	29.32
17	上海浦东新区仓储公司	仓储	上海	250	100

注：1、发行人持有上海浦东工程建设管理有限公司、上海浦东新区仓储公司 100.00% 的股份，但无实质控制权，因此未纳入发行人的合并范围；

2、上表中的持股比例均为发行人直接和间接持有的股权比例之和。

发行人重要合营和联营公司基本情况如下：

1、上海浦东软件园股份有限公司

上海浦东软件园股份有限公司于 1992 年 7 月 20 日在上海市工商行政管理局依法登记注册，由机械电子工业部、上海市经济委员会按照各出资 50% 的原则投资设立。该公司是中央和地方共同投资组建，致力于软件产业及信息技术发展的园区类企业，作为浦东软件园区开发运营和引领产业发展的主力军，主要从事

园区的综合开发、经营及服务。公司经营范围为许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建筑智能化系统设计；第一类增值电信业务；住宿服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；土地使用权租赁；软件开发；信息系统运行维护服务；信息系统集成服务；计算机系统服务；数据处理和存储支持服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2023 年末，浦东软件园总资产为 590,822.07 万元，总负债为 328,504.20 万元，股东权益为 262,317.87 万元；2023 年度实现营业收入 82,820.95 万元，利润总额 26,865.08 亿元，净利润 18,841.51 万元。

2、上海浦东唐城投资发展有限公司

上海浦东唐城投资发展有限公司于 2006 年 12 月由原上海杰高项目管理有限公司重组而成，由上海浦东发展（集团）有限公司、上海唐镇投资发展（集团）有限公司、上海浦东土地控股（集团）有限公司、上海张江火炬创业园投资开发有限公司共同出资设立，主要业务涉及实业投资、投资管理及咨询（除经纪），工程项目投资及管理，建筑工程设计咨询（除经纪）及其专业领域内技术开发、技术咨询、技术服务，企业策划服务，房地产开发与经营等。

截至 2023 年末，该公司总资产为 576,255.35 万元，总负债为 575,737.25 万元，股东权益为 518.10 万元；2023 年度实现营业收入 2,181.13 万元，利润总额 -3,149.16 万元，净利润 -3,149.16 万元，受管理费计提标准的政策性影响，公司代建项目确认的管理费收入无法覆盖公司相关固定支出；唐城人才公寓项目的租金收入暂无法覆盖折旧及借款利息支出。

六、发行人内部组织机构情况

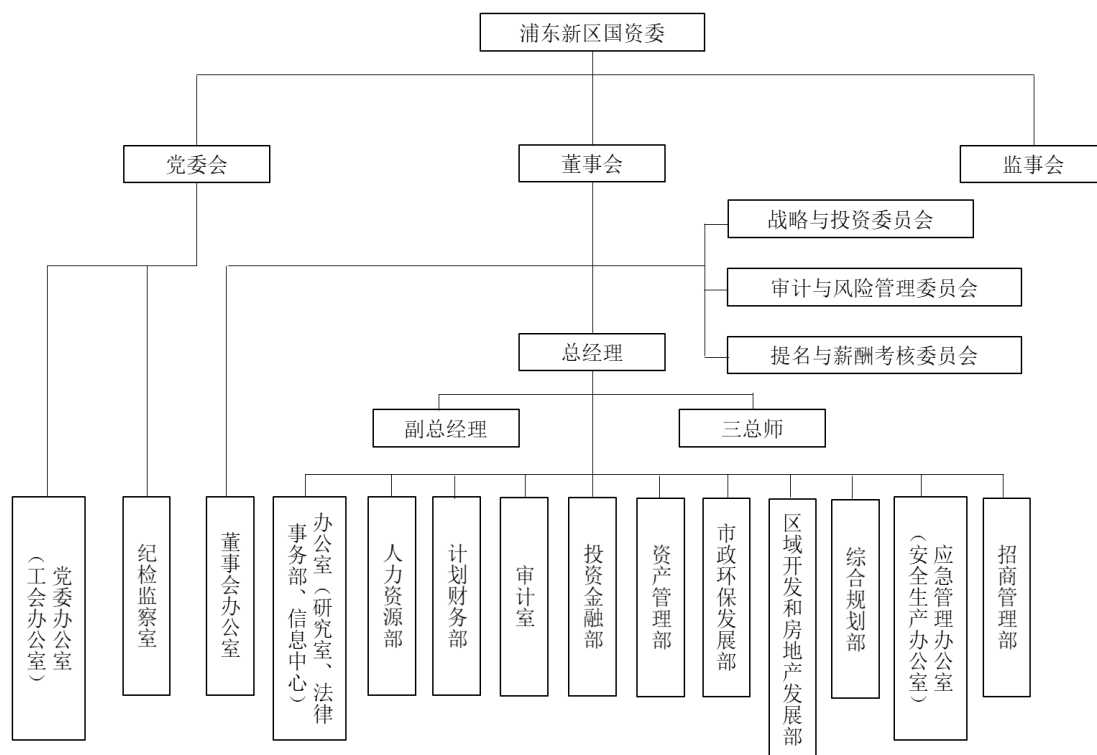
（一）公司的组织结构

公司严格按照《公司法》《中华人民共和国企业法人登记管理条例》等法律法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，制定了符合公司发展的各项规则和制度，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，形成了科

学有效的职责分工和制衡机制。出资人、董事会和监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。发行人组织架构完备，业务运营合法合规，不存在违法、违规行为。

截至本募集说明书出具之日，公司组织结构如下：

图表：发行人组织结构图



1、党委办公室（工会办公室）

主要负责集团公司党委综合、信息和宣传、文秘、督办、国家安全和保密、机要、联络等工作；负责集团公司党委会事项以及集团公司党委讨论和决定企业重大事项的协调和落实；负责集团公司党委班子建设、党委理论学习中心组学习事项的落实；负责集团公司基层党建责任制和党的基层组织建设、党员教育管理、党员发展、党建制度等工作的落实；负责集团公司意识形态责任制和思想政治工作、精神文明建设等工作的落实；负责集团公司法治工作责任制考核的协调和落实；负责集团党委管理干部的选拔任用、教育培训、考核、人事档案管理以及后备干部培养等工作的落实；负责集团公司信访案件处理等信访稳定工作的落实；负责集团公司工会组织建设、民主管理、劳动竞赛、帮困送温暖等工会工作及共青团等群团工作的落实；负责集团公司人大、政协、统战、离休干部、民兵、预备役等工作的联络和落实；负责指导、督促、考核所属企业上述工作的落实；完

成集团党委和上级主管部门交办的其他工作。

2、纪检监察室

主要负责集团党委履行党风廉政建设主体责任、纪委履行监督责任的具体工作落实；负责集团党风廉政相关制度建设和完善工作；负责集团党风廉政宣传教育工作；负责党风廉政查信办案并对查实的问题进行问责追责等工作；负责干部廉洁性审查工作；负责干部廉政档案管理工作；负责指导、督促和审核所属企业相关工作的落实；负责集团公司及所属企业纪检队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；负责集团纪委的日常工作；完成集团党委、纪委和上级主管部门交办的其他工作。

3、董事会办公室

主要负责集团公司董事会及其专业委员会会议的筹备、组织、会务工作；负责检查和督办董事会会议决议的落实情况，并将检查情况及时向董事会汇报；负责整理传递行业信息和公司经营管理信息，为董事会制定经营管理决策提供依据；负责董事会与董事、监事的呈报材料递交及日常联络服务工作；负责协助董事会办理董事会闭会期间的日常事务；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

4、办公室（研究室、法律事务部、信息中心）

主要负责牵头集团政策研究、战略规划研究、市场信息研究及实用性课题研究工作；负责集团信息化顶层设计、规划编制、绩效评估、系统建设、系统运维、信息安全、设备设施和制度建设等管理工作；负责集团公司法务管理体系的构建及法律风险防范；负责集团公司合同管理、诉讼管理等；配合落实法治建设责任制；负责牵头集团公司制度建设统筹以及相关制度的建立健全工作；负责集团公司综合文秘、信息宣传、档案管理、固定资产、后勤保障等行政管理工作；落实集团办公室负责的督查事项的下达、跟踪与考核；负责指导、督促、审核所属企业相关工作的落实；负责部门相关条线工作队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

5、人力资源部

主要负责集团人力资源规划工作；负责集团人力资源相关规章制度和管理体系的建立健全工作；负责牵头落实上级单位对集团公司年度和任期经营业绩考核工作，牵头开展集团公司对集团领导班子副职成员的年度和任期考核工作，牵头开展所属企业的年度和任期目标责任书考核工作；负责集团所属企业及实际控制

企业薪酬福利管理工作；负责集团人才盘点、人才梯队建设、招聘计划审核与监督等人才管理工作；负责集团所属企业及实际控制企业劳动关系管理、企业军转干部管理、员工人事档案管理工作；负责集团外事计划编制及成员企业因公出国（境）材料审核和报批工作；负责集团人力资源信息系统建设实施和管理；负责集团公司员工招聘配置、劳动关系、考核、教育培训和薪酬福利等工作；负责指导、督促、审核所属企业人力资源相关工作的落实；负责集团公司及所属企业人力资源队伍业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

6、计划财务部

主要负责集团全面预算的编制、审核、汇总与合并工作，负责预算管理过程中的统筹协调、跟踪反馈及综合平衡等工作，负责预算执行情况分析；负责集团资金集中管理工作，包括但不限于银行账户管理、资金归集管理、资金预算平衡管理等；负责集团财务管理工作，提供财务支持和分析建议；负责集团公司税务管理和所属企业税务管理统筹工作；负责集团会计核算工作；负责集团财务信息化管理工作，包括财务核算、资金管理等信息系统建设和管理工作；负责集团公司会计核算、财务管理等相关制度的建立健全工作；负责指导、督促、审核所属企业财务相关工作的落实；负责集团财务队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

7、审计室

主要负责编制集团内部审计工作计划和工作总结，并向董事会报告；负责建立健全集团风险管理和内部控制体系，制定完善集团内部审计工作的规章制度；负责组织开展集团所属企业主要负责人经济责任审计和集团各项专项审计，配合审计机关和上级主管部门、社会中介机构对集团公司及集团所属企业实施的审计，并督促落实审计发现问题的整改以及历史遗留问题的解决；负责指导、督促、审核所属企业审计相关工作的落实；负责集团公司及所属企业内部审计人员业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

8、投资金融部

主要负责集团投融资体系和相关规章制度的建立健全工作；负责集团公司年度投资计划和后评价计划的汇总上报，负责集团控股企业年度投资计划和后评价计划的汇总，负责金融投资类和非主业项目的年度投资计划编制审核以及项目调

研、论证、组织实施和后评价等工作；负责集团公司年度融资计划的编制、控股企业年度融资计划的审核与统计；负责集团公司直接融资和间接融资的方案设计、论证及组织实施；负责集团公司年度担保计划的编制、控股企业年度担保计划的审核与统计；负责集团公司担保项目的审核与管理；负责集团公司委托贷款及备忘录的审核与管理；根据授权代为行使集团公司的信息披露；根据规章制度规定，负责指导、督促和审核控股企业融资、担保和委托贷款及备忘录等相关工作的落实；参与集团公司及所属企业金融投资类投融资队伍的业务指导和能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

9、资产管理部

主要负责集团改革重组、资产管理、评估管理、产权事务管理等相关制度体系的建立健全；负责年度改制计划、改制专项资金使用计划、实物资产与无形资产处置计划、租赁预算、维修改造预算的汇总编制及评估费用预算的审核工作；负责重点企业改革方案、重要资产重组方案编制与实施工作；负责牵头审核所属企业上报的改革重组、资产处置、租赁、资产减值核销等事项；负责存量股权信息管理；负责资产信息系统的建设、管理与信息维护工作；负责资产评估管理工作，维护评估机构库；负责集团公司直接投资企业之董事会、股东会事项的流程管理；对集团公司派出的专职董监事、参股企业产权代表责任人重大事项报告及履职情况进行管理；负责托管企业对接国资委的日常管理工作；负责部门业务相关历史遗留问题的协调处理；负责指导、督促、审核所属企业落实资产运营管理相关工作；负责集团公司及所属企业资产管理条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

10、市政环保发展部

主要负责集团市政环保等业务管理体系与各项规章制度的建立健全工作；负责跟踪、统筹协调重大工程和重点项目的投资和施工进度推进工作；负责审核集团公司及所属企业市政环保等业务的投资计划和后评估计划；负责集团市政环保等项目投资决策流程的主办、建设推进协调、投资控制和后期运营监管、投资后评估审核等综合管理工作；负责协调推进重大工程前期征收、腾地等工作；负责集团道路养护、绿化养护、水务管养、垃圾收运、公厕保洁等城市运维养护业务的协调管理；根据上级部门要求，报送城市运维业务信息；负责重大活动市容环境保障等应急响应工作的协调管理；负责组织协调集团公司、所属企业及实际控

制企业立功竞赛、工程创优、技术创新、BIM 等业务工作；推动集团所属企业及实际控制企业的业务交流、业务拓展和产业联动等工作；负责协调处理城投公司涉及市政部的历史遗留问题；负责指导、督促、审核所属企业市政环保相关业务工作的落实；负责集团公司及所属企业市政环保条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

11、区域开发和房地产发展部

负责集团区域开发和房产工作相关管理体系和规章制度的建立健全工作；负责集团系统产业导入及土地一级开发与二级建设的推进与协调管理工作；负责集团系统承担的征收安置房、公共租赁住房等政府保障性项目的土地一级开发、二级建设的推进和协调管理工作；负责集团系统商品房、商办、综合体等市场化项目开发建设、销售、运营等的协调管理工作；负责集团系统租赁房的开发建设、运营的协调管理工作；负责房产板块所属企业资产运营管理工作；负责集团系统房地产项目储备和市场拓展工作；负责集团系统区域开发和房地产项目投资可行性方案的业务审核、项目策划定位及相关的技术论证工作；负责审核集团及所属企业区域开发和房地产开发等项目的投资决策流程主办、投资控制和投资后评估等综合管理工作；负责集团公司直接投资房地产项目的投资计划、后评估计划编制及执行；负责集团所属企业及实际控制企业房地产项目的投资计划、后评估计划审核、执行情况的监督管理；负责集团系统承担的公有房屋管理、物业管理、房屋修缮等业务的协调管理工作；负责集团承接养老机构的运营协调管理工作；负责集团系统承担的文保、历保建筑保护性修缮的推进和协调管理工作；负责指导、督促、审核所属企业相关业务工作的落实；负责集团公司及所属企业业务条线队伍的业务指导以及参与队伍能力提升工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

12、综合规划部

主要负责集团系统承担的重要区域的城市规划牵头研究和设计论证、协调等工作；负责集团城乡土地规划的编制、上报、获得批复，并监控规划执行等工作；负责牵头集团系统区域开发和房地产重点项目概念方案的设计工作；负责收集和国内外建筑设计行业发展趋势，并推进相关前瞻课题研究工作；参与集团系统房地产项目储备和市场拓展工作；参与集团系统区域开发和房地产项目的前期可行性研究、项目策划定位及相关的技术论证工作；完成集团领导交办和上级主

管部门交办的其他工作。

13、应急管理办公室（安全生产办公室）

主要负责集团公司、所属企业及实际控制企业突发公共事件（自然灾害类、事故灾难类）应急处理等工作；负责区域运中心、“12345”等热线工单的处置管理工作；负责集团公司应急管理、安全生产管理体系和规章制度的建立健全工作；负责组织和实施对集团所属企业及实际控制企业安全生产管理的策划、指导、监督和考核工作；负责组织集团所属企业及实际控制企业落实防汛防台、消防等重点工作；负责集团应急--安全管理信息系统的建设实施和运维等工作；负责协助政府职能部门对生产安全事故的调查处理和对事故责任企业内部调查处理审核结案工作；完成集团公司和上级主管部门交办的其他工作。

14、招商管理部

牵头集团系统重点产业开发园区、重点商业和经营合作项目的策划研究；负责重点资产合作运营项目的管理统筹、合作伙伴的选择和重点招商事项的落实；负责重点产业开发园区、重点商业和经营合作项目运营管理的跟踪和评估；负责相关所属企业招商工作的协调和指导。

（二）公司治理机制

浦发集团已形成一支高素质、专业化的人才队伍。按照《公司章程》的有关规定，浦发集团建立了由出资人、董事会、监事会、总经理组成的较为健全的公司治理结构，且近三年运行情况良好。

1、出资人

公司不设股东会，由出资人依法单独行使以下职权：

- （1）审议批准公司发展战略规划和经营方针；
- （2）审议批准公司投资计划；
- （3）委派非由职工代表担任的董事、监事，指定公司董事长、副董事长、监事会主席；决定有关董事、监事的报酬事项及奖惩事项；提名公司总经理；
- （4）审议批准董事会报告；
- （5）审议批准监事会报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）决定公司增加或者减少注册资本；

(9) 决定发行公司债券或其他具有债券性质的证券；

(10) 决定公司出资转让、合并、分立、变更公司形式、解散和清算事宜；

(11) 制定和修改公司章程；

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

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

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

(15) 决定重大会计政策和会计估计变更方案；

(16) 公司章程其他条款规定应当由出资人行使的职权。

出资人行使上述职权应采用书面形式并及时通知公司，保障决策的透明度和时效性。

2、董事会

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

董事会设董事长一人，可以设副董事长，由出资人在董事会成员中指定。

董事会行使下列职权：

(1) 向出资人报告工作；

(2) 执行出资人的决定；

(3) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；

(4) 制订公司战略规划、经营方针和投资计划；

(5) 决定公司投资方案、第十七条第（十二）款限额以下的资产处置；

(6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

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

(8) 确定对公司所投资企业重大事项的管理原则；

(9) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案；

- (10) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (11) 决定公司内部管理机构的设置；
- (12) 决定聘任或解聘公司总经理，并根据出资人或总经理的提名决定聘任或者解聘公司高级管理人员，并对高级管理人员进行检查和考核；
- (13) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- (14) 公司章程其他条款规定的职权；
- (15) 出资人依据公司章程及浦东新区国资委其他规范性文件授予的职权。

董事会决定公司重大问题时，应当由公司党委会先行研究讨论。董事会中的党员成员要按照党委会的意见发表意见，行使表决权。

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

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

3、监事会

公司设监事会，由五名监事组成，其中职工监事的比例不得低于三分之一。监事由出资人委派。但监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。监事会设监事会主席一名，由出资人委派。

监事会行使下列职权：

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

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

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

(4) 监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运行情况；

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

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

(7) 向出资人报告其认为出资人有必要知晓的事项；

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

(9) 法律、法规、公司章程规定及出资人交办的其他事项。

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

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

4、总经理

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

总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 拟订公司的经营计划和投资草案；
- (7) 拟订公司的年度财务预算、决算草案；
- (8) 拟订公司的利润分配草案和弥补亏损草案；
- (9) 拟订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券或其他具有债券性质的证券的草案；
- (10) 拟订公司合并、分立、解散、变更公司形式的草案；
- (11) 决定公司以发行公司债券或者其他具有债券性质的证券以外的方式进

行融资；

- (12) 决定聘任或者解聘除应由出资人任免以外的其他管理人员事宜；
- (13) 召集并主持总经理办公会议；
- (14) 出资人或董事会授予的其他职权。

（三）发行人内控制度

为了保护国有资产的安全、完整，公司通过企业的各级管理层，协调经济行为，控制经济活动，利用企业内部分工而产生的相互制约、相互联系的关系，形成一系列具有控制职能的办法和程序，并使之成为一个严密的、较为完整的内部控制体系。

1、全面预算管理制度

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

2、财务管理制度

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

3、对外投资决策机制

为了进一步规范浦发集团及成员企业的投资行为，提高投资决策的科学性和管理水平，公司用货币、实物、有价证券、无形资产等参与投资的行为进行了有

效管理，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司投资管理办法（2020 版）》，对拟投资项目进行严格审核，设定了具体的条件限制。同时，公司加强对外投资的决策管理，执行严格的审批程序，使对外投资活动得到有效的事前控制，并且强化对外投资的跟踪管理，及时有效地防范投资风险。

4、项目建设管理制度

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

5、安全生产管理制度

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

6、资金管理制度

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

得的各类财政资金，实施专项监督检查，并指导企业分情况进行财务处理；集团公司根据国家有关金融管理等法律、行政法规规定和内部管理的需要，实行内部资金集中统一管理。公司建立了内部资金调度控制制度以及短期资金调度应急预案，明确资金调度的条件、权限和程序，统一筹集、使用和管理资金，并保护成员企业的利益不受损害。

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。公司不存在须对外披露的、与合并范围外各关联方的关系及其重大交易。

8、对外担保制度

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

9、内部审计制度

为了加强内部审计监督，公司专门设立了审计室，并相继制定了《上海浦东发展（集团）有限公司内部审计工作管理办法（2020 版）》《委托中介机构开展

审计、审价和资产评估等业务的管理规定（试行）（2019 版）》《所属企业领导人员任期经济责任审计管理规定（2020 版）》《投资建设项目审计管理规定（2020 版）》等一系列规章制度。经多年经验总结，公司内审工作形成了“以管住源头和控制过程为主，以预防为主，以审计结果为辅”的指导思想，即公司内审工作不仅审计财务收支，更重视从内部控制的制度评审出发，及时发现管理中存在的漏洞和经营风险，为公司识别、防范风险服务，实现内部流程控制再监督。

10、对子公司的管理机制

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

11、公司的激励约束机制

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

12、信息披露制度

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

七、发行人企业人员基本情况

（一）员工构成情况

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

（二）发行人董事、监事及高级管理人员

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事及高管人员情况如下表所示：

图表：发行人董事会、监事会成员和高级管理人员情况表

序号	姓名	性别	出生年月	职务	任期期限	兼职情况
1	李俊兰	女	1973 年 8 月	董事长	2018.09 至今	上海市浦东新区区委委员、上海市绿色建筑协会副会长
2	陆基	男	1965 年 1 月	董事 总经理	2018.10 至今 2018.09 至今	无
3	马诗经	男	1966 年 7 月	董事	2020.03 至今	无
4	蔡静萍	女	1964 年 12 月	专职外部董事	2022.08 至今	无
5	李林	女	1970 年 10 月	职工董事	2023.01 至今	无
6	陈卫星	女	1968 年 2 月	监事会主席	2021.09 至今	无
7	王建	男	1980 年 8 月	专职监事	2021.09 至今	无
8	王晓芳	女	1980 年 8 月	专职监事	2021.09 至今	无
9	钱筱斌	男	1977 年 5 月	职工监事	2020.09 至今	无
10	龙买成	女	1976 年 6 月	职工监事	2023.01 至今	无
11	林东	女	1970 年 10 月	副总经理	2015.09 至今	上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司副董事长、上海浦东软件园股份有限公司监事会主席、上海市浦东新区内部审计师协会副会长
12	许广惠	男	1969 年 12 月	副总经理	2019.09 至今	上海市市政公路行业协会副会长
13	褚峰	男	1980 年 8 月	副总经理	2020.12 至今	无
14	张文革	男	1966 年 7 月	副总经理	2021.11 至今	无

（三）发行人董事、监事及高级管理人员简介

1、李俊兰：女，1973 年 8 月生，中共党员，研究生学历，工学博士。曾任浦东新区发展计划局规划管理处主任科员、浦东新区发展计划局投资管理处副处长（正科级）、浦东新区发展和改革委员会投资管理处副处长、上海市外高桥保

税区管理委员会主任助理、党组成员（正处级），上海综合保税区管理委员会主任助理、党组成员，浦东新区发展和改革委员会副主任、党组成员，上海轨道交通开发投资（集团）有限公司党委书记、执行董事、总经理，上海浦东开发（集团）有限公司党委副书记、董事长、总经理，浦东新区区委委员、上海浦东开发（集团）有限公司董事长、总经理、党委副书记，浦东新区区委委员、上海浦东开发（集团）有限公司董事长、党委书记。现任浦东新区区委委员，上海浦东发展（集团）有限公司董事长、党委书记。

2、陆基：男，1965 年 1 月生，中共党员，在职大学学历，中学二级教师。曾任川沙县江镇中学教师、团委书记，川沙县财政局政工股科员、川沙县财政局团委书记、川沙县财政局政工股副股长、川沙县财政局人教科科长（副科级）、浦东新区财税局办公室主任科员、浦东新区国库券推销委员会办公室负责人、浦东新区财税局办公室主任助理、浦东新区财税局办公室副主任（副处级）、浦东新区财税局基建财务处副处长、浦东新区政府采购中心主任、浦东新区政府采购管理办公室副主任兼采购中心主任（保留副处级）、浦东新区财政局行政事业处处长、浦东新区财政局行政事业处处长（正处级）、上海市外高桥保税区管理委员会办公室主任，浦东新区外高桥功能区域党工委、管委会办公室主任，浦东新区劳动和社会保障局副局长、党组成员，上海化学工业区发展有限公司办公室主任、上海化学工业区置业有限公司党委书记、总经理，上海化学工业区企业发展有限公司党委书记、总经理，上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥保税区开发股份有限公司党委委员、副总经理，上海外高桥集团股份有限公司党委委员、副总经理，上海金桥（集团）有限公司总经理、党委副书记。现任上海浦东发展（集团）有限公司董事、总经理、党委副书记。

3、马诗经：男，1966 年 7 月生，中共党员，研究生学历，硕士学位，助理研究员。曾任上海市政府研究室综合处副主任科员、经济处副处长，浦东新区区委办公室研究室主任（正处级），区政府办公室副主任、研究室主任，区发展和改革委员会党组成员、副主任，上海陆家嘴（集团）有限公司党委委员、副总经理、纪委书记。上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、副总经理、董事。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、纪委书记、董事。

4、蔡静萍：女，1964 年 12 月生，九三学社社员，在职大学学历。曾任浦东新区环境保护和市容卫生管理局绿化管理处副处长、处长及行政审批处处长，浦

东新区环境保护和市容卫生管理局总经济师，浦东新区生态环境局总经济师、一级调研员、副局长。现任上海浦东发展（集团）有限公司专职外部董事。

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

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

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

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

9、钱筱斌：男，1977 年 5 月生，中共党员，在职大学学历，会计师、注册

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

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

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

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

13、褚峰：男，1980 年 8 月生，中共党员，研究生学历，博士学位，高级工程师。曾任上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司办公建筑事业部总经理助理、前滩项目部总经理助理、副总经理，上海前滩实业发展有限公司副总经理（主持工作）、总经理，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司项目八部总经理。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

14、张文革：男，1966 年 7 月生，中共党员，在职大学学历，高级政工师、高级经济师。曾任川沙县医药药材公司职员、团支部书记，川沙县供销社团委书记

记、上海华夏文化旅游区开发公司公共关系部经理、上海华夏文化旅游区开发公司办公室主任、上海华夏文化旅游区开发公司总经理助理、办公室主任，上海华夏文化旅游区开发公司总经理助理、办公室主任、党委委员，上海华夏文化旅游区开发公司副总经理、党委委员，上海浦东新区粮食购销有限公司党委委员、副总经理，上海浦东国有资产投资管理有限公司行政办公室副主任、主任、总经理助理，上海浦东发展（集团）有限公司党委办公室副主任、办公室副主任（主持工作）、信息中心主任，上海浦东发展（集团）有限公司办公室主任、信息中心主任，上海浦东国有资产投资管理有限公司总经理、党委副书记、执行董事。现任上海浦东发展（集团）有限公司党委委员、副总经理。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事会、监事会、高级管理人员未发生重大变化，符合《公司法》、中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》《公务员法》及公司章程等相关要求，不涉及公务员兼职领取报酬的情况。

八、发行人经营范围与主营业务

（一）发行人的经营范围

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

（二）发行人主营业务构成情况

发行人是上海市浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的投资、建设和管理主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者，主要业务板块包括工程基建、房地产开发、环保和发电业务，并拥有非银行金融机构即财务公司。发行人自成立以来不断强化经营和资产管理功能，促进跨部门、跨行业资源合理配置，逐步发展成为产业资本与金融资本的有机融合体。

1、营业收入分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人的主营业务收入分别为 2,318,705.55 万元、2,530,999.51 万元、2,801,688.10 万元及 595,728.50 万元，占营业收入的比重分别为 99.28%、99.39%、99.27%及 99.67%，总体保持稳定。公司主营业务收入 2022 年较 2021 年，主营业务收入增加 21.23 亿元，增幅为 9.16%，2023 年较

2022 年，主营业务收入增加 27.07 亿元，增幅为 10.69%。公司主营业务收入增幅较快的主要原因为发行人各项业务规模迅速扩张所致。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人主营业务收入构成情况如下表所示：

图表：发行人最近三年及一期的主营业务收入构成情况

单位：万元/%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	456,732.07	76.67	1,611,872.36	57.53	1,434,463.67	56.68	1,322,197.42	57.02
房地产业务	39,531.09	6.64	812,200.53	28.99	791,864.84	31.29	728,506.42	31.42
其中：保障房	33,133.70	5.56	240,965.74	8.60	240,473.43	9.50	92,388.00	3.98
商品房	6,397.39	1.07	571,234.80	20.39	551,391.41	21.79	636,118.42	27.43
环保及发电业务	46,537.90	7.81	189,647.16	6.77	169,270.68	6.69	153,381.35	6.61
其他	52,927.44	8.88	187,968.05	6.71	135,400.32	5.35	114,620.36	4.94
合计	595,728.50	100.00	2,801,688.10	100.00	2,530,999.51	100.00	2,318,705.55	100.00

注：2024 年 1-3 月保障房收入为征迁户直接补充支付差额款，不涉及成本计算。

从收入构成情况看，工程基建业务作为公司最主要的业务，其业务收入在 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，分别占主营业务收入的 57.02%、56.68%、57.53% 及 76.67%，占比较为稳定，2024 年 1-3 月占比上升较多，主要系房地产业务收入当期下降所致。其次是房地产业务板块，2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人的房地产收入在主营业务收入中占比分别为 31.42%、31.29%、28.99% 及 6.64%。此外，发行人积极布局环保领域，开展垃圾焚烧发电业务，2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人环保及发电业务收入在主营业务收入中占比分别为 6.61%、6.69%、6.77% 及 7.81%。

发行人主营业务收入中的其他收入主要由下属子公司的物业经营收入构成。此外，还有少部分检疫仓储、高尔夫球场等其他业务收入，占主营业务收入比例较低。

2、营业成本分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人的主营业务成本分别为 1,968,974.17 万元、1,992,745.36 万元、2,548,044.76 万元及 520,191.32 万元，占营业成本的比重分别为 99.37%、99.31%、99.47% 及 99.71%，总体保持稳定，变动趋势与主营

业务收入基本相匹配。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人主营业务成本构成情况如下表所示：

图表：发行人最近三年及一期的主营业务成本构成情况

单位：万元/%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	437,032.59	84.01	1,497,819.05	58.78	1,313,169.61	65.90	1,223,905.14	62.16
房地产业务	5,077.63	0.98	750,411.01	29.45	423,711.23	21.27	523,422.59	26.58
其中：保障房	-	-	264,254.17	10.37	260,795.01	13.09	94,643.77	4.81
商品房	5,077.63	0.98	486,156.84	19.08	162,916.22	8.18	428,778.82	21.78
环保及发电业务	34,956.67	6.72	144,638.63	5.68	132,868.14	6.67	120,691.95	6.13
其他	43,124.44	8.29	155,176.07	6.09	122,996.39	6.17	100,954.50	5.13
合计	520,191.32	100.00	2,548,044.76	100.00	1,992,745.36	100.00	1,968,974.17	100.00

从成本构成情况看，2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人工程基建业务成本分别为 1,223,905.14 万元、1,313,169.61 万元、1,497,819.05 万元及 437,032.59 万元，占主营业务成本比重分别为 62.16%、65.90%、58.78% 以及 84.01%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人房地产业务成本分别为 523,422.59 万元、423,711.23 万元、750,411.01 万元及 5,077.63 万元，占主营业务成本比重分别为 26.58%、21.27%、29.45% 以及 0.98%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人环保及发电业务成本分别为 120,691.95 万元、132,868.14 万元、144,638.63 万元及 34,956.67 万元，占主营业务成本比重分别为 6.13%、6.67%、5.68% 以及 6.72%。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人其他业务成本分别为 100,954.50 万元、122,996.39 万元、155,176.07 万元及 43,124.44 万元，占主营业务成本比重分别为 5.13%、6.17%、6.09% 以及 8.29%。

3、毛利润及毛利率分析

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人实现的主营业务毛利润分别为 349,731.38 万元、538,254.15 万元、253,643.34 及 75,537.17 万元，报告期各期发行人毛利润情况如下：

图表：发行人最近三年及一期主营业务毛利润构成情况

单位：万元/%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程基建业务	19,699.48	26.08	114,053.31	44.97	121,294.06	22.53	98,292.28	28.11
房地产业务	34,453.46	45.61	61,789.52	24.36	368,153.61	68.40	205,083.83	58.64
其中：保障房	33,133.70	43.86	-23,288.43	-9.18	-20,321.58	-3.78	-2,255.77	-0.65
商品房	1,319.76	1.75	85,077.96	33.54	388,475.19	72.17	207,339.60	59.29
环保及发电业务	11,581.23	15.33	45,008.53	17.74	36,402.54	6.76	32,689.40	9.35
其他	9,803.00	12.98	32,791.98	12.93	12,403.93	2.30	13,665.86	3.91
合计	75,537.17	100.00	253,643.34	100.00	538,254.15	100.00	349,731.38	100.00

报告期内，发行人工程基建业务板块的毛利润占比分别为 28.11%、22.53%、44.97%及 26.08%，呈波动上升趋势，主要系施工项目结转类型差异导致毛利润波动；房地产业务板块的毛利润占比分别为 58.64%、68.40%、24.36%及 45.61%，呈波动下降趋势，其中，2023 年房地产业务板块毛利润占比有所下降，主要系市场化拿地导致商品房成本增加所致；环保及发电业务在主营业务毛利润中的占比相对较少，呈小幅波动趋势。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司的主营业务毛利率分别为 15.08%、21.27%、9.05%及 12.68%，报告期各期发行人毛利率情况如下：

图表：发行人最近三年及一期的主营业务毛利率情况

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
工程基建业务	4.31%	7.08%	8.46%	7.43%
房地产业务	87.16%	7.61%	46.49%	28.15%
其中：保障房	100.00%	-9.66%	-8.45%	-2.44%
商品房	20.63%	14.89%	70.45%	32.59%
环保及发电业务	24.89%	23.73%	21.51%	21.31%
其他	18.52%	17.45%	9.16%	11.92%
合计	12.68%	9.05%	21.27%	15.08%

报告期内，发行人房地产业务毛利率呈波动下降趋势，近三年及一期分别为 28.15%、46.49%、7.61%及 87.16%，2024 年 1-3 月毛利率增长较多，主要系当期保障房收入为征迁户直接补充支付差额款，不涉及成本计算，毛利率 100%所致；其次是环保及发电业务，近三年及一期分别为 21.31%、21.51%、23.73%及 24.89%；工程基建业务的毛利润相对较低，近三年及一期分别为 7.43%、8.46%、7.08%及

4.31%，且呈波动趋势。

（三）公司各业务板块经营情况

1、工程基建业务

（1）工程基建业务情况介绍

发行人及其下属子公司从事工程基建的投融资、建设、施工业务，多年来承接了大量的市、区重大工程基建项目和重大工程，逐步形成较为完善的产业链。发行人目前工程基建业务主要承接三类业务：一是房屋、路桥等项目的工程建造，二是基础设施项目代建管理，三是作为社会资本方参与 PPP 项目建设。业务区域主要以上海浦东新区为主，并辐射长三角和华东地区。

图表：发行人工程基建板块项目运营主体情况表

产业链细分	运营主体	简称	持股比例 (%)
项目投资管理	上海浦东城市建设投资有限责任公司	浦东城投	100.00
	上海浦迪投资发展有限公司	浦迪公司	68.75
	上海南汇发展（集团）有限公司	南发集团	100.00
	上海浦东发展（集团）有限公司	浦发集团	本部
项目建设管理	上海浦东工程建设管理有限公司	浦东建管	100.00
	上海浦发生态建设发展有限公司	浦发生态	100.00
项目施工	上海浦东建设股份有限公司	浦东建设	36.9998
	上海南汇建工建设（集团）有限公司	南汇建工	36.9998

图表：发行人 2023 年及 2024 年 1-3 月工程基建板块新签合同情况表

单位：亿元/个

项目类型	2023 年						2024 年 1-3 月					
	新签合同金额	新签合同个数	项目所在地	业主个数	截至 2024 年 3 月末完成金额	在手未完工合同金额	新签合同金额	新签合同个数	项目所在地	业主个数	截至 2024 年 3 月末完成金额	在手未完工合同金额
工程建设项目	251.29	251	上海市	140	144.59	247.76	58.68	43	上海市	32	106.53	194.65

在安全管理及工程质量管理方面，发行人已制定《“三合一”管理体系实施办法》《工程质量管理办法》《施工现场质量标准化管理办法》和《工程质量事故处理细则》，以三合一管理体系中的质量管理体系的有效运转确保公司工程质量的管控措施正常运行，并通过持续改进不断提升各项目质量管理水平。通过实施质量负责人委派管理，重点加强工程质量的事前控制，多部门协同，做好重难点分析、明确标准要求、做好新技术、新工艺落实、加强质量控制措施；通过推

行施工现场质量标准化管管理，在事中控制阶段严格检查，及时反馈、及时整改，对反复出现且整改力度不到位的行行为，严格遵照公司相关规章制度实施处罚，对出现严重质量安全问题实施通报；事后控制阶段，重视工程项目在单位工序、验收工作节点的控制，职能部门实时掌握和控制对各工程项目进度的管理，建立规范化的操作流程。目前公司已完工项目工程质量良好，符合合同约定，且无相关行政处罚情况。

工程基建业务作为公司最主要的业务，其收入在 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月分别占主营业务收入的 57.02%、56.68%、57.53%及 76.67%，其中，工程建造项目为工程基建业务中最主要的业务收入来源，在 2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月分别占工程基建业务收入的 99.11%、99.25%、99.59%和 99.76%。近三年及一期，发行人工程基建板块中各业务收入明细情况如下表所示：

图表：2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月发行人工程基建板块收入明细表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
工程建造项目	455,636.95	1,605,208.23	1,423,642.60	1,310,473.84
建设移交项目	-	2,283.67	5,661.74	7,685.45
PPP 项目	1,095.12	4,380.46	5,159.33	4,038.13
合计	456,732.07	1,611,872.36	1,434,463.67	1,322,197.42

注：建设移交项目收入包含在手未完工的 BT 项目收入及代建管理项目收入。

（2）工程建造项目

工程建造业务是发行人工程基建收入的主要来源，运营主体主要为浦东建设和南汇建工。浦东建设是该公司工程施工业务的最主要运营主体，拥有房屋建筑工程施工总承包国家一级资质、市政公用工程施工总承包国家一级资质、建筑装饰装修工程专业承包国家一级资质、公路路面工程专业承包一级资质、公路工程施工总承包二级资质、桥梁工程专业承包一级资质、综合养护一级资质和国家安全生产经营许可证等相关资质，以上海浦东新区为核心业务区域，并辐射长三角；南汇建工以房屋建筑施工为主，具有房屋建筑施工一级总承包资质，具有一定市场竞争力，业务范围以华东地区为主。

1) 工程建造业务模式

目前，浦发集团工程建造板块的业务模式主要为普通类型的工程建造，即集团通过公开竞标的形式获得工程建造项目，并根据施工要求，由集团下属具有相

应施工资质的企业进行施工建设，建设完成后将项目交由项目业主方，该类工程建造业务为集团工程基建业务的主要组成部分。

截至 2024 年 3 月末，公司主要实施的工程项目：S3 公路（周邓公路-G1503 公路两港大道立交）新建工程、外环东段（华夏中路-龙东大道）交通功能提升工程 1 标、沪南公路（闸航公路-G1503 公路）改建工程 1 标、金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 4 标、上海通汇汽车零部件研发和智能制造中心改扩建项目、浦东新区周浦镇 PDZP-01 单元 09-01 地块动迁安置房项目、浦东新区三林镇 19-01 地块征收安置房项目施工总承包（除桩基）、浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20C-14 地块项目（除桩基工程）、浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 05-01 地块租赁住房项目除桩基工程、金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 1 标；浦东新区新里城居住区 C01-8 地块（“城中村”改造项目—同福村、东明村地块）。上述项目均有序推进。

工程建造业务的主要盈利模式为公司进行项目工程施工建设，项目建成移交或者施工过程中，根据投标价或者工程量与项目业主方进行结算取得工程施工收入。

2) 会计处理方式

① 建造合同

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

② 预计合同损失

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

③ 会计处理依据

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

3) 项目情况

① 已完工项目情况

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人合同金额 5 亿元以上的已完工工程建设项目 22 个，合计项目金额 167.12 亿元，均按计划实现回款，符合国家相关法律法规的要求。

图表：发行人近三年及一期完工 5 亿元以上的工程建设项目清单

单位：万元

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	业主方	经营模式	结算方式	项目开工时间	完工时间	已回款金额	拟回款金额		
												2014 年 ¹	2025 年	2026 年
1	浦东路桥	泥城镇农村污水处理工程（一、二期）	浦东新区	2019 年	50,803.80	上海市浦东新区泥城镇人民政府	总包	按投标结算方式	2019.09.20	2021.01.29	47,928.22	-	-	-
2	浦东路桥	惠南镇农村污水处理工程 1、2 期	浦东新区	2019 年	56,766.59	惠南镇人民政府	总包	按投标结算方式	2019.09.26	2021.01.29	52,341.91	60	-	77
3	浦东路桥	浙江山水六旗 PPP 项目	浙江省嘉兴市海盐县	2017 年	89,488.11	海盐浦诚投资发展有限公司	总包	按投标结算方式	2017.06.06	2021.05.28	68,063.60	18,494.37	-	-
4	浦建集团	浦东新区周浦体育中心新建工程	浦东新区	2017 年	69,970.96	上海市浦东新区源深体育发展中心	总包	按投标结算方式	2017/11/10	2023.10.31	57,993.75	0	11,000	2,000
5	浦东路桥	济阳路（卢浦大桥-闵行区界）快速化改建工程 1 标	浦东新区	2017 年	108,688.00	上海浦东工程建设管理有限公司	总包	按投标结算方式	2018.04.28	2021.08.25	92,483.10	21,811.00	-	3,912.00
6	浦建集团	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1 地块工程	浦东新区	2018 年	92,330.123	上海鉴韵置业有限公司	总包	按投标结算方式	2018/4/1	2021.11.30	106,120.11	3,282	0	0

¹ 本处 2024 年拟回款时间段为 2024 年 4 月-12 月

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	业主方	经营模式	结算方式	项目开工时间	完工时间	已回款金额	拟回款金额		
												2014 年 ¹	2025 年	2026 年
7	浦建集团	浦东新区唐镇新市镇 D-03-05b 地块租赁住房住宅项目	浦东新区	2020 年	96,623.59	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	总包	按投标结算方式	2020/3/25	2023/3/30	73,905.90	0	5,000	0
8	浦建集团	萧山至磐安公路（金浦桥至三江口大桥段）快速化改建工程	浙江诸暨	2020 年	134,778.57	诸暨市交通基础设施建设有限公司	EPC 总承包	按投标方式结算	2020.05.28	2022.09.26	9,961.91	20,000	25,000	23,000
9	浦建集团	临港奉贤园 04FX-0002 单元 B0902 地块项目	浦东新区	2020 年	50,548.38	上海漕宜置业有限公司	总包	按投标结算方式	2020/4/3	2022.12.16	41,053.03	0	8,003	0
10	南汇建工	惠南镇东南社区 06-01 地块动迁房	浦东新区	2017 年	55,786.00	上海周房置业有限公司	总包	按投标结算方式	2018.10.08	2023.01.11	44,487.83	10,000.00	1,600.00	0
11	浦东路桥	杨高中路（罗山路立交-中环立交）改建工程 1 标	浦东新区	2020 年	60,511.89	上海浦东工程建设管理有限公司	总包	按投标结算方式	2021.03.23	2023.03.10	54,304.40	10,287.00	0	1,815.00
12	南汇建工	国际医学园区生物医药加速器（一期）	浦东新区	2020 年	63,818.00	上海国际医学园区集团有限公司	总包	按投标结算方式	2020.01.15	2023.04.19	49,804.50	0	9,000.00	900
13	浦东路桥	崧泽高架 2 标（漕盈路-崧复路）工程	青浦区	2017 年	141,700.40	上海青浦区公路管理所	总包	按投标结算方式	2017.120.5	2023.05.10	139,154.00	13,645.00	13,000.00	7,800.00
14	浦建集团	周家渡 16-07、16-10、16-11 地块项目施工总包	浦东新区	2021 年	103,849.12	上海浦兴创智企业	总包	按投标结	2021.03.01	2023.05.10	84,679.45	16,054	2,077	0

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	业主方	经营模式	结算方式	项目开工时间	完工时间	已回款金额	拟回款金额		
												2014 年 ¹	2025 年	2026 年
						管理有限公司		算方式						
15	浦东路桥	杨高南路（高科西路-外环立交）改建工程 3 标	浦东新区	2021 年	66,583.89	上海浦东工程建设管理有限公司	总包	按投标结算方式	2022.06.01	2024.02.01	48,859.73	10,965.00	4,660.00	1,997.00
16	浦东路桥	沪南公路污水总管改扩建工程 4 标	浦东新区	2020 年	56,022.33	上海市浦东新区建设和交通委员会	总包	按投标结算方式	2021.07.01	2023.10.10	38,749.79	14,000.00	-	-
17	南汇建工	浦东新区新场镇 PDS2-0102 单元控制性详细规划 C 街坊 C-06a 地块征收安置房项目	浦东新区	2021 年	59,406.00	上海周房置业有限公司	总包	按投标结算方式	2021.03.01	2023.12.01	44,241.69	5,900.00	8,000.00	0
18	南汇建工	松江永丰街道 H 单元 41-01 号动迁安置房	松江区	2021 年	59,317.88	上海大运置业有限公司	总包	按投标结算方式	2021.01.15	2023.11.30	39,966.32	11,300.00	4,000.00	1,700.00
19	浦建集团	临港产业区“先租后售”园区公共租赁住房四期项目（除桩基）精装修工程	上海市浦东新区	2022 年	54,769.34	上海建工五建集团有限公司	总包	按投标结算方式	2022/8/15	2023.6.25	42,873.86	0	0	11,000
20	浦建集团	张江西北区 07-03 科技总部平台项目（除桩基工程）	上海市浦东新区	2021 年	54,985.69	上海灏巨置业有限公司	总包	按投标结算方式	2021/8/8	2023/12/20	42,060.58	0	0	7,000
21	浦建集团	周浦镇西社区 PDPO-1001 单元 09-01 地块租赁住房项目	上海市浦东新区	2020 年	53,829.69	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	总包	按投标结算方式	2020/11/1	2023.12.14	43,336.28	0	8,500	1,500

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	业主方	经营模式	结算方式	项目开工时间	完工时间	已回款金额	拟回款金额		
												2014 年 ¹	2025 年	2026 年
22	浦建集团	龙东大道（罗山路-G1501）改建工程 4 标	上海市浦东新区	2019 年	90,617.92	上海浦东工程建设管理有限公司	总包	按投标结算方式	2019/5/12	2021.9.31	79,824.32	0	1,508	0

② 在建项目情况

截至 2024 年 3 月末，发行人合同金额 5 亿元以上的在建工程建设项目 25 个，合计项目金额 206.71 亿元，均按项目计划开展施工，符合国家相关法律法规的要求。

图表：截至 2024 年 3 月末发行人在建 5 亿元以上的施工项目清单

单位：万元/%

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	开工日期	建设进度	业主方	经营模式	结算方式	预计完工时间	已回款金额	拟回款金额		
													2024 年 ¹	2025 年	2026 年
1	浦建集团	浦三路两侧地区 S6 东侧地块浦发商业项目	上海市浦东新区	2021 年	79,190.33	2021/8/5	85%	上海浦东发展（集团）有限公司	总包	按投标结算方式	2023/9/8	46,196.09	9236	6000	12000
2	浦建集团	北蔡镇同福村“城中村”改造 C01-2 地块项目	上海市浦东新区	2021 年	77,848.45	2021/12/31	80%	上海浦发御湾房地产开发有限公司	总包	按投标结算方式	2024/7/31	43,446.66	18500	13000	2300
3	浦建集团	浦东新区新里城居住区 C01-8 地块（“城中村”改造项目—同福村、东明村地块）	上海市浦东新区	2021 年	67,522.76	2021/10/8	80%	上海浦发御湾房地产开发有限公司	总包	按投标结算方式	2023/10/15	33,339.54	5000	6000	11000
4	浦建集团	周浦镇 03 单元 11-05 地块公共租赁住房项目	上海市浦东新区	2021 年	63,849.97	2021/6/18	100%	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	总包	按投标结算方式	2023/8/27	21,372.64	14427	9000	6500
5	浦建集团	浦东新区川沙新市镇 D10B-04 地块征收安置房项目	上海市浦东新区	2021 年	61,106.99	2021/9/1	60%	上海庆发房地产开发有限公司	总包	按投标结算方式	2024/3/26	27,769.47	10000	6000	3000

¹ 本处 2024 年拟回款时间段为 2024 年 4 月-12 月

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	开工日期	建设进度	业主方	经营模式	结算方式	预计完工时间	已回款金额	拟回款金额		
													2024 年 ¹	2025 年	2026 年
6	浦建集团	唐镇新市镇 D-04-10b 地块商业项目	上海市浦东新区	2021 年	59,720.26	2021/11/24	60%	上海南苑房地产有限公司	总包	按投标结算方式	2024/7/16	18,187.09	21000	8600	10000
7	浦建集团	浦东新区惠南镇东南社区 16-05 地块征收安置房项目	上海市浦东新区	2021 年	54,403.64	2021/10/25	95%	上海东鉴房地产开发有限公司	总包	按投标结算方式	2024/5/30	33,556.56	4000	5400	9400
8	浦东路桥	沪南公路（闸航公路-G1503 公路）改建工程 1 标	浦东新区	2021 年	66,036.67	2021.02.01	98	上海浦东工程建设管理有限公司	总包	按投标结算方式	2024.05.01	37,951.60	3,000.00	6,500.00	6,600.00
9	浦东路桥	S3 公路（周邓公路-G1503 公路两港大道立交）新建工程浦东地面系统施工 S3PD-2 标段	浦东新区	2020 年	56,520.16	2021.07.02	90	上海沪洋高速公路发展有限公司	总包	按投标结算方式	2024.06.01	37,785.00	1,762.00	7,000.00	3,780.00
10	南汇建工	上海临港 G60 科创云廊二期 01-05 地块-1 工程	松江区	2021 年	94,688.34	2021.07.25	41.33	上海临港松江高科技发展有限公司	总包	按投标结算方式	2025.09.02	26,877.01	2,588.00	14,107.00	11,286.00
11	浦建集团	浦东新区川沙新市镇 D05C-13 地块项目	上海市浦东新区	2022 年	89,647.45	2022/9/30	65%	上海浦迪房地产开发经营有限公司	总包	按投标结算方式	2025/3/14	29,433.01	32100	24530	0
12	浦建集团	浦东新区国际医学园区 PDP0-1501 单	上海市浦	2022 年	74,635.52	2022/11/30	30%	上海浦发安寓公寓管理有限公司	总包	按投标结	2025/6/15	12,570.79	17500	17500	7000

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	开工日期	建设进度	业主方	经营模式	结算方式	预计完工时间	已回款金额	拟回款金额		
													2024 年 ¹	2025 年	2026 年
		元 44A-06 地块租赁住房项目除桩基工程	东新区							算方式					
13	浦建集团	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 1 标	上海市浦东新区	2022 年	67,279.32	2022/12/30	55%	上海浦东工程建设管理有限公司	总包	按投标结算方式	2024/12/28	19,620.53	33700	5000	5000
14	浦建集团	临港交通智能制造产业园	上海市浦东新区	2022 年	64,406.62	2022/8/17	75%	上海毅卓建设发展有限公司	总包	按投标结算方式	2024/2/7	33,547.29	18461	7300	1850
15	浦建集团	川沙新市镇城东社区 D06B-08 地块征收安置用房项目	上海市浦东新区	2022 年	63,080.98	2022/1/2	90%	上海心圆房地产开发有限公司	总包	按投标结算方式	2023/7/26	36,412.39	9464	8351	1892
16	浦建集团	浦东新区惠南镇东南社区 07-01 地块征收安置用房项目	上海市浦东新区	2022 年	58,113.47	2022/8/20	25%	上海东鉴房地产开发有限公司	总包	按投标结算方式	2026/2/20	10,142.10	18000	15700	5800
17	浦建集团	唐镇镇南社区 13A-05 地块商品房项目	上海市浦东新区	2022 年	54,519.97	2022/10/1	60%	上海华夏文化旅游区开发有限公司	总包	按投标结算方式	2024/10/22	18,376.96	19800	5400	9200
18	浦东路桥	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 4 标	浦东新区	2022 年	86,335.66	2023.05.01	60	上海市工程建设咨询监理有限公司	总包	按投标结算方式	2025.01.03	8,508.50	59,160.00	2,000.00	4,000.00
19	浦东路桥	外环东段（华夏中路-龙东大	浦东新区	2022 年	107,799.26	2023.02.01	35	上海浦东工程建设管理有限公司	总包	按投标结	2025.06.30	16,568.00	53,462.00	16,239.00	18,325.00

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	开工日期	建设进度	业主方	经营模式	结算方式	预计完工时间	已回款金额	拟回款金额			
													2024 年 ¹	2025 年	2026 年	
		道) 交通功能提升工程 1 标								算方式						
20	南汇建工	上海通汇汽车零部件研发和智能制造中心改扩建项目总承包(除桩基)工程	浦东新区	2023 年	119,769.20	2023.11.1	5.18	上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	总包	按投标结算方式	2025.9.30	2,111.00				
21	浦建集团	临港新片区 PDC1-0103 单元 I08-01、I12-02 地块普通商品房项目施工总承包(除桩基)	上海市浦东新区	2023 年	232,239.29	2023/3/25	30%	上海崧港房地产有限公司	总包	按投标结算方式	2025/1/6	46,047.22	69344	109880	69676	
22	浦建集团	浦东新区三林镇 19-01 地块征收安置房项目施工总承包(除桩基)	上海市浦东新区	2023 年	112,188.20	2023/7/1	35%	上海浦东发展置业有限公司	总包	按投标结算方式	2026/9/26	31,531.13	25984	32234	19071	
23	浦建集团	浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20C-14 地块项目(除桩基工程)	上海市浦东新区	2023 年	107,233.37	2023/5/20	27%	上海迎博房地产开发有限公司	总包	按投标结算方式	2025/7/31	18,675.32	28000	39200	18000	
24	浦建集团	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 05-01 地块	上海市浦东新区	2023 年	93,153.02	2023/5/30	50%	上海浦发美寓公寓管理有限公司	总包	按投标结算方式	2025/9/24	20,116.41	32000	22000	16000	

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同签订时间	合同金额	开工日期	建设进度	业主方	经营模式	结算方式	预计完工时间	已回款金额	拟回款金额		
													2024 年 ¹	2025 年	2026 年
		租赁住房项目 除桩基工程													
25	浦建集团	新场 12 万吨粮 库新建工程 (除桩基工 程)	上海 市浦 东新 区	2023 年	55,858.36	2023/5/4	30%	上海市浦东 新区商务委 员会	总包	按投 标结 算方 式	2025/6/21	16,694.53	19000	9000	9000

③ 重点项目介绍

S3 公路（周邓公路-G1503 公路两港大道立交）新建工程浦东地面系统施工 S3PD-2 标段，范围为鹤连路以北~惠新港桥以北地面道路部分，桩号 K8+735.9~K13+627.9，全长约为 4.892km。主要建设内容包括桥梁工程、道路工程、排水工程、水工工程及浦东地面道路 K4+885.9~K14+964.042 范围内黑色铺装、防水层或封层。包含 8 座跨河+航头东边人行天桥。本标段范围内平行匝道接地段，以平面图标注的工程范围线来划分高速系统和地面系统施工界面。

外环东段（华夏中路-龙东大道）交通功能提升工程 1 标，为上海外环线（S20 高速）交通功能提升的重要部分。本工程将现状地面快速路改建为高架快速路，南接外环线跨华夏中路跨线桥，起点桩号 K0+586.712，北至高科中路南侧与 2 标主路相接，终点桩号 K2+281.902，全长约 1.7km。主路抬升后，新建地面辅路，南起华夏中路交叉口（含交叉口），起点桩号 K0+384.090，北至高科中路交叉口南侧（不含交叉口），终点桩号 K2+281.902，全线长约 1.9km。本标段地面辅路与规划创新西路平面交叉，相交路口纳入本工程进行建设。

沪南公路（闸航公路-G1503 公路）改建工程项目为浦东新区的一条城市主干路，由西至东横贯航头、新场、宣桥和惠南四个镇，路线全长 18.278km。标段工程西起闸航公路（K0+000），东至众安路（K5+800）（不含路口），全长约为 5800m，道路红线 40m。主要建设内容包括桥梁工程、道路工程、排水工程、水工工程及道路附属设施和绿化工程等。桥梁工程包含 6 座跨河桥+1 座跨申江路跨线桥，道路工程断面按双向 6 块 2 慢设置，全线道路下设置 2 道雨水管道。沪南公路 1 标截至 2024 年 3 月项目 40m 红线内全部建设完毕，剩余咸塘港桥出浜口及联络道因清障未完成暂未施工。

金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程位于浦东新区，西起杨高中路，东至华东路东侧，道路全长约 7 公里，规划道路红线宽度 50 米，规划道路等级为城市快速路。本工程金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 4 标采用“高架主路+地面辅路”的建设形式，实施范围西起民宝路西侧（桩号 K5+032），工程终点位于民雷路交叉口（K7+010.499），本标段全长约 1.98km。车道规模为“主六辅六”，主路线位北偏，以避让轨交 9 号线，减小桥梁下部结构对轨道交通的影响，主路过华东路后接地，接地点主路线位居中。沿线在华东路西侧设置上下匝道 1 对服务曹路集镇及沿线大学等区域。本工程主要建设内容有实施道路工

程、桥梁工程、排水工程、管线保护、交通便道以及照明、信号灯、合杆整治、交通监控、交通标志标线等道路附属工程。

上海通汇汽车零部件研发和智能制造中心改扩建项目：本工程位于上海市浦东新区金桥镇乐园路、金京路交叉口西南侧。金京路 1500 号。本项目分别包含 1#丙类厂房、2#宿舍、3#楼宿舍、4#开关站及垃圾房、5#产业配套用房、6#楼产业配套用房、7#楼丙类厂房、8#楼丙类厂房、9#楼门卫、10#楼门卫、11#地下车库。总建筑面积为 239883.17 m²，地上建筑面积为 175335.27 m²，地下建筑面积为 64547.9 m²，无人防。

浦东新区周浦镇 PDZP-01 单元 09-01 地块动迁安置房项目：本工程位于浦东新区周浦镇，沪康路以南、建韵路以东、横桥陆以北、沪南公路以西地块内，总占地面积 47630.55。项目总建筑面积 129386.70 平方米，其中地上 99611.37 平方米，地下建筑面积 26980.55 平方米。本项目拟建设内容包含高层住宅、配套综合楼、地下车库以及其他门卫、街坊站、垃圾房等附属建筑。

临港新片区 PDC1-0103 单元 I08-01、I12-02 地块普通商品房项目施工总承包（除桩基）：本项目总用地面积 94139m²，总建筑面积 366844.88m²，其中地上建筑面积 239916.85m²，地下建筑面积 126928.03m²。本项目主要建设内容住宅、保障房、配套(含商业)用房，包括 31 栋多层、高层住宅及 2 栋商业配套用房等。结构形式：地上结构采用装配整体式剪力墙结构，地库结构采用框架结构。

浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元 05-01 地块租赁住房项目除桩基工程：本项目为新建住宅单体建筑，公共配套用房及小区配套工程，项目用地面积 59997m²(以实测为准)。项目总建筑面积 170681.13 平方米，其中地上建筑面积 111809.34 平方米，地下建筑面积 58871.19 平方米。

金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 1 标：本项目为改建市政公用工程，实施范围西起杨高中路，东至华东路，道路全长约 7km，规划道路红线宽度 50 米，道路等级高架主路为城市快速路，地面辅道为城市主干路。总修缮面积为 104650m²。

④ 拟建项目情况

截至 2024 年 3 月末，发行人主要拟建工程建造项目情况如下：

图表：截至 2024 年 3 月末发行人主要拟建的施工项目清单

单位：万元

序号	施工单位	项目名称	项目所在地	合同金额	业主方	预计开工时间
1	浦建集团	金桥地铁上盖 J9A-05 地块公寓式酒店及商业项目	浦东新区	149,108.45	上海盛世申金投资发展有限公司	2024.11
2	浦建集团	金桥地铁上盖 J9A-06 地块公寓式酒店及商业项目	浦东新区	55,122.91	上海盛世申金投资发展有限公司	2024.6
3	浦建集团	周邓快速路（S3-G1503）新建工程 7 标	浦东新区	112,110.75	上海浦东工程建设管理有限公司	2023.9

（3）基础设施代建管理项目

发行人基础设施项目早期大部分采用 BT 模式开展。公司自成立以来先后完成了浦东国际机场南线快速干道、浦东国际机场北通道、外环线二期工程（浦东段）、外环线环城绿带二期（浦东段）、申江路北段、五洲大道和浦兴路一期等重大市政道路项目的建设任务。

BT 模式下具体会计核算为：BT 公司将工程成本以及发生的资本化利息作为投资成本，计入“长期应收款建设期”科目。“长期应收款建设期”科目余额（实际投资额）与回购基数之间的差额一次计入“主营业务收入”，同时结转“长期应收款建设期”至“长期应收款回购期”。如有关项目于完工审价前进入合同约定的回购期，则以合同原约定的暂定回购基数由“长期应收款建设期”结转至“长期应收款回购期”，“长期应收款建设期”科目余额（实际投资额）与暂定回购基数之间的差额继续列报“长期应收款”（借差）或“长期应付款”（贷差），待工程审价完成后比较前款规定处理，即调整长期应收（付）款，并将“长期应收款建设期”科目余额（实际投资额）与审价确定的回购基数之间的差额于工程审价后一次计入主营业务收入。“长期应收款回购期”在回购期间按照摊余成本计量，采用实际利率法计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率按 BT 项目回购协议相关规定计算确定，在该预期存续期间内一般保持不变。

根据《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）要求，发行人在文件下发日后，未再新签署非公路类 BT 项目，并于《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发【2014】43 号文）下发后不再新签署 BT 项目。同时，根据财政部“三年（2015-2017）完成置换和清理存量债务”的统一部署，发行人与浦东新区人民政府已于 2016 年就存量 BT 项目进行了部分结算，剩余未完工的 BT 项目均已转为代建管理模式继续开展。

目前，发行人主要通过代建管理的模式开展基础设施项目，经营主体为上海浦发生态建设发展有限公司，经营主体不承担融资职能，仅负责代建管理并收取

代建管理费，管理费收取比例一般为 1%-2%。上海浦发生态建设发展有限公司已于 2021 年进行经营整合，并入上海浦东工程建设管理有限公司（不在发行人合并范围内）管理，待存量在建项目消化完毕，该经营主体将关闭注销。后续发行人及合并范围内公司将不再承担委托代建模式的基础设施建设职责，故无拟建项目。

发行人已完工及在建基础设施建设项目均证照齐全，签署了相关合同或协议，业务开展合法合规。

1) 已完工项目情况

图表：发行人近三年及一期已完工的主要基础设施项目清单

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	开工时间	完工时间	总投资额	已投资额	拟回款额	截至 2024 年 3 月末已回款额
1	龙东大道（罗山路-G1501）改建工程 4 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2018/6/1	2022/11/30	7.33	7.33	7.98	7.98
2	杨高南路（龙阳路立交-高科西路）改建工程	上海浦东工程建设管理有限公司	2021/1/30	2022/11/11	3.01	2.71	2.71	2.71
3	泥城镇农村污水治理工程（一、二期）	上海市浦东新区泥城镇人民政府	2019/9/20	2021/1/29	5.08	4.17	4.79	4.79
4	林海公路（外环立交-上南路）改建工程 2 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2021/9/28	2023/8/3	2.77	2.19	2.38	2.38
5	杨高中路（罗山路立交-中环立交）改建工程 2 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2021/1/4	2023/6/2	10.77	10.77	10.87	9.25
6	惠南镇农村污水治理工程 1、2 期	惠南镇人民政府	2019/9/26	2021/1/29	5.68	4.66	5.24	5.27
7	浙江山水六旗 PPP 项目	海盐浦诚投资发展有限公司	2017/6/6	2021/5/28	8.95	7.42	8.63	6.75
8	萧山至磐安公路（金浦桥至三江口大桥段）快速化改建工程	诸暨市交通基础设施建设有限公司	2020/5/28	2022/9/26	13.48	13.48	13.48	5.56
9	杨高中路（罗山路立交-中环立交）改建工程 1 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2021/3/23	2023/3/10	6.76	5.34	6.05	5.43
10	崧泽高架 2 标（漕盈路-崧复路）工程	上海青浦区公路管理所	2017/12/5	2023/5/10	14.17	14.89	16.37	12.55
合计					78.00	72.96	78.50	62.67

2) 在建项目情况

图表：截至 2024 年 3 月末发行人在建的主要基础设施项目

单位：亿元

序号	项目名称	委托方	开工时间	预计完工时间	总投资额	已投资额	自有资金比例	资本金到位情况	回款期间	未来三年投资计划		
										2024	2025	2026
1	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 1 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2022/1/4	2025/6/30	6.73	2.35	/	/	2023-2027	2.76	0.94	0.67
2	外环东段（华夏中路-龙东大道）交通功能提升工程 2 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2023/1/30	2025/12/30	11.6	4.85	/	/	2023-2027	2.86	1.57	2.32
3	S3 公路（周邓公路-G1503 公路两港大道立交）新建工程浦东地面系统施工 S3PD-2 标段	上海沪洋高速公路发展有限公司	2021/7/2	2024/6/1	5.65	4.04	/	/	2023-2025	0.58	0.44	0.18
4	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 2 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2023-01-04	2025/6/30	9.24	3.41	/	/	2023-2027	3.61	1.29	0.92
5	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 3 标	上海市浦东新区建设和交通委员会	2023-09-26	2025/6/30	10.76	3.43	/	/	2023-2027	4.75	1.51	1.08
6	金海路（杨高中路-华东路东侧）改建工程 4 标	上海市工程建设咨询监理有限公司	2023/9/26	2025/6/30	8.63	3.5	/	/	2023-2027	3.06	1.21	0.86
7	外环东段（华夏中路-龙东大道）交通功能提升工程 1 标	上海浦东工程建设管理有限公司	2023/1/30	2025/12/30	10.78	4.38	/	/	2023-2027	2.79	1.46	2.16
	合计				63.39	25.96				20.41	8.42	8.19

注：发行人对基础设施项目进行项目工程施工建设，无需投入资本金。

3) 拟建项目情况

无。

（4）PPP 项目

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

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

PPP 项目会计处理：项目建设期，实际发生的工程成本以及资本化利息作为投资成本，计入“长期应收款-建设期”科目。项目运营期，根据取得对价的方式分为金融资产模式、无形资产模式和两者兼有之模式。金融资产模式下按无条件收取可确定金额的现金或其他金融资产的合同权利折现确认金融资产（长期应收款），对于政府保底金额现值大于建造期间确认的长期应收款金额确认为营业收入，长期应收款后续按摊余成本计量，以实际利率计算利息收入；无形资产模式在未来特定期间特许运营该已建成的基础设施，并就其提供的服务收取费用的权利确认无形资产（特许经营权），向使用者收取的费用确认为营业收入；两者兼而有之的则对将取得的对价进行拆分，对确定金额部分确认为金融资产，对浮动收益部分确认为无形资产，对于合同约定无条件收款部分冲减金融资产，剩余部分作为无形资产的特许经营权确认为营业收入。

发行人的基础设施 PPP 项目主要通过下属子公司浦东建设开展，不存在被主管机构认定违规及整改的情况。

截至 2024 年 3 月末，公司共签订 1 个 PPP 项目，包括浙江山水六旗基础设施配套工程项目及诸暨环城东路延伸段项目。

图表：发行人主要 PPP 项目开展情况

单位：亿元/%

项目名称	开工时间	预计完工时间	总投资	自筹比例	项目已投入资金	截至 2024 年 3 月末项目已回笼资金	收益平衡方式	项目建设进度	是否签订协议
浙江山水六旗基础设施配套工程 PPP 项目	2017.6	子项目 2-4 已于 2019 年 12 月竣工通车进入运营期，子项目 1 已于 2020 年 6 月竣工通车进入运营期，子项目 6 于 2020 年 9 月竣工通车进入运营期，预计 2021 年 4 月底前子项目 5 竣工通车进入运营期	16.69	85.50	14.64	6.81	自养护开始日起，公司提供 PPP 合同条款约定的养护服务范围的养护，并收取相应服务费	已完工	是

注：自筹比例为站在浦东建设角度，自身需要投入的资金占项目总资金的比例，其余部分由其他合作方投入。

浙江山水六旗基础设施配套工程 PPP 项目投资额较大，该项目位于浙江省嘉兴市海盐县，该项目具体包括杭浦高速海盐互通改造及连接线工程项目、创业路（盐平塘西路-海景路）项目、滨海大道北段（创业路-盐东路、水桥-海港大道）项目、水桥（杭平申线航道改造工程海盐段）项目、滨海大道南段（环城南路—秦山路）项目、滨海大道南段（秦山路-朝阳东路）项目等 6 个子项目，项目估算投资总额为 16.69 亿元。根据有关约定，浦东建设联合体与海盐县海诚新农村综合开发投资有限公司（简称“海诚投资”）在海盐县设立了项目公司即海盐浦诚投资发展有限公司（简称“海盐浦诚”），其中浦东建设持有海盐浦诚 85.50% 股权，江苏省镇江市路桥工程总公司持有海盐浦诚 9.50% 股权，海诚投资持有海盐浦诚 5% 股权。海盐县城市开发建设办公室授予海盐浦诚在特许经营期 8 内独家的权利，期限为 15 年；海盐浦诚负责项目的投资、融资、建设和养护，并获得服务费，服务费在养护期内按年予以支付；特许经营期满时将该项目的项目设施完好无偿移交给海盐县城市开发建设办公室或政府指定机构。该项目工程子项目建设最早于 2017 年 6 月开工，各子项目工期为 18-25 个月不等，截至 2024 年 3 月末已投入 14.64 亿元。

发行人开展的 PPP 项目两评一案已获得政府批复并完成入库手续，发行人角色均为社会资本方，付费机制包括使用者付费、政府付费和可行性缺口补贴三种模式，其中，政府付费的 PPP 项目均已建立绩效评价机制，发行人的 PPP 项目符合《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发[2015]42 号文）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的

通知》（财办金[2017]87 号文）、《关于规范政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台项目库管理的通知》（财办金[2017]92 号文）、《关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财办金[2019]10 号文）、《政府投资条例》（国务院令 712 号）和《国家发展改革委关于依法依规加强 PPP 项目投资和建设管理的通知》（发改投资规[2019]1098 号）等的规定。

2、房地产业务

（1）房地产业务情况介绍

发行人房地产业务主要由保障房与商品房建设及销售业务两部分组成，保障房是指政府向低收入住房困难家庭提供的具有保障性质的政策性住房，包括廉租房、公共租赁房、经济适用房、市政配套动迁房、限价商品房、定向安置房、危旧房和棚户区改造房等。商品房业务主要指发行人作为开发商进行拿地开发建设，完成后向一般民众进行房屋销售的业务。发行人保障房及商品房主要由全资子公司上海市浦东新区房地产（集团）有限公司和上海南汇发展（集团）有限公司开展实施。

近三年及一期，发行人的房地产收入在主营业务收入中占比分别为 31.42%、31.29%、28.99%及 6.64%，为发行人第二大收入来源。报告期内，发行人房地产业务板块的毛利润占比分别为 58.64%、68.40%、24.36%及 45.618%，整体呈波动趋势，毛利占比相对较高。

1) 发行人房地产业务相关资质

发行人下属主要从事房地产业务的上海浦东新区房地产（集团）有限公司及上海南汇房地产开发经营有限公司分别获得由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质及房地产开发企业二级资质。

2) 发行人房地产业务的合规性

发行人不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人在房地产开发领域诚信合法经营，不存在下列情况：违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；土地权属存在问题；未经国土部门同

意且未补缴出让金而改变容积率和规划；项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况。

发行人所开发的项目的不存在合法合规问题，如不存在相关批文不齐全或先建设后办证、自有资金比例不符合要求、未及时到位等；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

(2) 保障房住房建设与销售业务

发行人保障性住房建设业务主要由子公司上海市浦东新区房地产（集团）有限公司以及发行人的孙公司上海南汇房地产开发经营有限公司承担。

1) 保障房业务经营模式

保障性住房建设的经营模式主要为定向供应模式，由建设单位通过定向招拍挂方式获得土地，并与建交委签署建设协议，协议约定项目规划设计要求、建设管理要求以及违约责任等。

发行人保障房项目通过政府指定部门统筹安排、定向供应的方式完成出售，属于政府统筹安排发行人自建出售模式。具体模式为浦东新区政府根据《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综【2016】4号）的要求，指定上海市浦东新区土地储备中心（以下简称“土储中心”）统筹负责区内的一级土地开发及后续安置工作，土储中心指派实施单位（即安置服务公司）负责具体的征收安置工作。安置服务公司征收工作完成后，根据实际用房需求向浦东新区住宅发展和保障中心（以下简称“住保中心”）提出书面用房申请；住保中心依据征收和安置置换房屋总量，核定房源调配计划；住保中心经审核后出具《浦东新区征收安置房调拨供应联系单》，明确供应房源的位置、套数、建筑面积、价格及限制使用范围，安置服务公司凭《浦东新区征收安置房调拨供应联系单》与保障房建设项目公司（即发行人或下属子公司）签订定向供应协议。实际购房款实际来源于土储中心拨付给安置服务公司并最终支付给安置户的安置资金，对于选择房屋实物安置的居民，安置服务公司代表征迁户将安置资金作为购房款支付给发行人，其中可能存在小部分差额款由征迁户直接补充支付保障房建设项目公司。

2) 保障房业务盈利模式

保障性住房建设的盈利模式为实行政府指导价的房屋回购收入。保障性住房

价格实行政府指导价，建设单位与建交委指定的用房单位签订定向供应协议，用房单位按协议约定的付款方式支付回购款。保障性住房房源供应由住宅发展和保障中心统筹安排，建设单位根据其批复的房源供应单定向供应房源。

3) 保障房业务会计处理模式

发行人保障性住房建设业务的会计处理模式为：项目建设支出，借记“开发成本”及“应交税金”，贷记“银行存款”或“应付账款”；项目销售收款，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；项目完工收入结转，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”及“应交税金”；项目完工成本结转，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”及“应付账款”。

现金流量表的处理，项目建设支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，项目销售收款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

发行人开展保障性住房建设业务符合国家政策要求，且具备相关业务开发资质，所承建项目证照齐全合规，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。

4) 保障房业务报告期内已完工项目情况

图表：发行人近三年及一期已完工保障房项目情况表

单位：亿元

项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资金额	采购方	项目回款期限	拟回款额	截至 2024 年 3 月末已回款额	未来三年回款计划		
									2024 年	2025 年	2026 年
周浦 07-01 地块	2017 年 12 月	2021 年 1 月	10.25	9.8	由南汇生态代区政府回购	2017-2024	9.22	9.22	0	0	0
六灶 01-03 地块	2017 年 12 月	2022 年 10 月	5.54	4.69	川沙镇政府	2017-2024	5.43	5.16	0.27	0	0
六灶 05-06 地块	2017 年 12 月	2022 年 10 月	4.52	3.9	川沙镇政府	2017-2024	4.36	4.14	0.22	0	0
惠南 06-01 地块	2019 年 2 月	2022 年 12 月	12.3	9.82	老港镇政府、浦惠投资、工程咨询、南汇农业	2019-2025	10.38	9.25	0.35	0.52	0
周浦南块 06-04 地块	2019 年 12 月	2022 年 10 月	2.86	2.72	上海浦惠投资有限公司	2019-2026	2.44	2.44	0	0	0
B02A-2 地块	2019 年 12 月	2022 年 12 月	2.46	1.92	北蔡政府、浦东地产、三林政府	2019-2026	1.51	1.52	0.01	-	-
B02B-5 地块	2019 年 12 月	2022 年 12 月	12.33	9.24	北蔡政府、浦东地产	2019-2026	10	9.23	0.09	-	-
C02-3 地块	2019 年 12 月	2022 年 12 月	8.1	6.26	北蔡政府	2019-2026	6.38	6.42	0.07	-	-
六灶 07-01 地块项目	2019 年 7 月	2023 年 1 月	7.47	6.77	川沙镇政府、祝桥镇、轨交公司、建管公司、其余未明确	2019-2026	6.74	6.04	0.21	0.2	0.35
六灶 02-01 地块项目	2019 年 5 月	2023 年 1 月	8.23	5.77	川沙镇政府、祝桥镇、建管公司、其余未明确	2019-2026	5.94	6.81	0.31	0.2	0.38
川沙 A01-02C 地块	2020 年 10 月	2023 年 10 月	7.36	6.93	川沙新镇、浦惠投资	2019-2026	7.01	5.62	0.92	0.47	0
川沙新镇六灶 01-02 地块	2020 年 12 月	2023 年 11 月	10.74	9.16	川沙镇政府，南汇汇集、浦惠投资、其余未明确	2019-2026	9.73	9.06	0.23	0.31	0.13

项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额	已投资金额	采购方	项目回款期限	拟回款额	截至 2024 年 3 月末已回款额	未来三年回款计划		
									2024 年	2025 年	2026 年
川沙 A01-02b 地块	2020 年 12 月	2023 年 12 月	10.74	9.08	川沙镇政府、交通投资	2019-2026	10.88	10.06	0.33	0.27	0.22
完工项目小计			102.9	86.06			90.02	84.97	3.01	1.97	1.08

5) 保障房业务报告期末在建项目情况

图表：截至 2024 年 3 月末发行人在建保障房项目情况表

单位：亿元

项目名称	开工时间	预计完工时间	项目进度	总投资额	已投资金额	采购方	是否签订合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	回款期间	是否按照合同或协议执行回款	截至 2024 年 3 月末已回款金额	未来三年回款计划		
													2024	2025	2026
新场 C-06a	2021 年 12 月	2024 年 7 月	已完成红线内全部工作量	12.51	10.17	上海浦惠投资有限公司	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	9.17	0	1.26	0.88
惠南镇 04-02 地块	2020 年 3 月	2024 年 7 月	已完成红线内全部工作量	11.18	7.85	惠南镇、祝桥镇、轨交公司、浦惠投资、建管公司	是	20%	按贷款需求到位	2020-2025	是	8.03	0.64	0.81	0.56
惠南 16-05 地块	2021 年 6 月	2024 年 7 月	景观施工	12.2	9.1	惠南镇、祝桥镇、老港镇、浦惠投资、南汇农业	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	8.89	0	1.22	0.85
惠南 07-01 地块	2021 年 6 月	2025 年 7 月	主体结构施工	12.84	6.1	老港镇、浦惠投资、浦东地产、宣黄管理、临港土地	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	7.76	0.89	1.75	1.75

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

项目名称	开工时间	预计完工时间	项目进度	总投资额	已投资金额	采购方	是否签订合同或协议	自有资金比例	资本到位情况	回款期间	是否按照合同或协议执行回款	截至 2024 年 3 月末已回款金额	未来三年回款计划		
													2024	2025	2026
川沙 D06B-08 地块	2021 年 4 月	2024 年 12 月	外立面施工	15.96	10.4	川沙镇政府, 浦惠投资, 致力城, 合庆镇政府、浦投公司、其余未明确	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	9.6	0.92	2.4	1.67
合庆镇 D06A-02 地块	2021 年 4 月	2025 年 9 月	基坑围护桩施工	5.2	3.07	合庆建设、浦惠投资	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	2.2	0.53	0.92	0.64
合庆镇 D06D-15 地块	2021 年 4 月	2024 年 12 月	二结构施工	8.28	5.65	合庆建设、浦惠投资建管公司	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	5.72	0.18	0.99	0.69
宣桥镇 05-01 地块	2021 年 4 月	2025 年 3 月	外立面施工	8.4	5.5	老港镇政府	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	5.72	0	0.79	0.55
宣桥镇 07-01 地块	2021 年 4 月	2025 年 4 月	外立面施工	4.86	3.24	老港镇政府	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	3.21	0	0.44	0.31
宣桥镇 09-01 地块	2021 年 4 月	2025 年 6 月	外立面施工	7.62	5.07	老港镇政府	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	5.16	0	0.71	0.49
宣桥镇 11-01 地块	2021 年 4 月	2025 年 6 月	外立面施工	7.64	4.92	浦房集团、其余未明确	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	3.45	1.02	1.67	1.16

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

项目名称	开工时间	预计完工时间	项目进度	总投资额	已投资金额	采购方	是否签订合同或协议	自有资金比例	资本到位情况	回款期间	是否按照合同或协议执行回款	截至 2024 年 3 月末已回款金额	未来三年回款计划		
													2024	2025	2026
宣桥镇 08-01 地块	2021 年 12 月	2026 年 3 月	主体结构施工	4.07	1.79	-	尚未签订	20%	按贷款需求到位	2021-2025	-	0	0	0	0
宣桥镇 10-01 地块	2021 年 12 月	2026 年 5 月	主体结构施工	10.09	5.02	老港镇人民政府和交通投资	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	-	3.68	1.43	1.91	1.71
宣桥镇 12-01 地块	2021 年 12 月	2025 年 3 月	主体结构施工	8.79	3.58	老港镇人民政府	是	20%	按贷款需求到位	2021-2026	-	1.25	0.14	1.33	1.09
三林镇东明村“城中村”改造 C03B-4 地块	2021 年 12 月	2024 年 9 月	室外总体施工	7.22	5.49	三林政府	是	20%	按贷款需求到位	2021-2026	是	0.58	-	-	-
北蔡镇同福村“城中村”改造 C01-2 地块	2021 年 12 月	2024 年 8 月	室外总体施工	19.56	14.87	北蔡政府	是	20%	按贷款需求到位	2021-2025	是	2.08	0.39	0.13	-
宣桥镇 01-01 地块	2022 年 9 月	2025 年 12 月	二结构施工	8.94	4.82	老港镇人民政府和浦投	是	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	2.24	1.21	1	1.81
宣桥镇 02-01 地块	2022 年 9 月	2026 年 3 月	主体结构施工	10.82	5.82	老港镇人民政府和浦投	是	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	3.06	1.57	1.3	2.39

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

项目名称	开工时间	预计完工时间	项目进度	总投资额	已投资金额	采购方	是否签订合同或协议	自有资金比例	资本到位情况	回款期间	是否按照合同或协议执行回款	截至 2024 年 3 月末已回款金额	未来三年回款计划		
													2024	2025	2026
宣桥镇 03-01 地块	2022 年 9 月	2026 年 9 月	二结构施工	10.1	5.58	-	尚未签订	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	1.02	0.66	0.82	0.72
宣桥镇 04-01 地块	2022 年 9 月	-	待一级单位处理净地事宜	4.81	1.68	-	尚未签订	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	0	0	0	0
合庆镇 D10B-04 地块	2022 年 9 月	2025 年 9 月	外立面施工	14.97	8.84	浦投、祝桥政府、合庆政府、轨道交通投资、浦惠投资	是	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	5.25	0	3.97	3.32
C03A-2 地块	2022 年 9 月	2024 年 12 月	外立面施工	11.21	8.42	-	尚未签订	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	-	-	-	-
合庆 D04C-09 地块	2022 年 11 月	2026 年 7 月	主体结构施工	11.54	7.42	浦投、合庆政府、	-	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	2.3	2.42	3.22	2.71
合庆 D04A-02 地块	2022 年 12 月	2026 年 7 月	主体结构施工	8.17	6.55	川沙政府	-	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	0.49	2.17	2.66	2.19
合庆 D04B-07 地块	2022 年 12 月	2026 年 9 月	桩基施工	16.15	9.71	-	尚未签订	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	2.3	1.27	3.73	4.16

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

项目名称	开工时间	预计完工时间	项目进度	总投资额	已投资金额	采购方	是否签订合同或协议	自有资金比例	资本到位情况	回款期间	是否按照合同或协议执行回款	截至 2024 年 3 月末已回款金额	未来三年回款计划		
													2024	2025	2026
杨思 19-01 地块	2022 年 12 月	2026 年 10 月	主体结构施工	33.49	20.37	-	尚未签订	20%	按贷款需求到位	2022-2026	是	10.9	4.54	3.75	7.33
宣桥 27B-F2-01 地块	2023 年 8 月	2026 年 7 月	主体结构施工	6.65	4.73	-		20%	按贷款需求到位	2023-2027	-	0.25	3.57	2.07	2.85
小计				293.27	185.76							104.31	23.55	38.85	39.83

6) 保障房业务报告期末拟建项目情况

截至 2024 年 3 月末，发行人无拟建保障房项目。

(3) 商品住宅建设和销售业务

发行人房地产开发业务主要为商品住宅建设和销售，主要由子公司上海市浦东新区房地产（集团）有限公司以及发行人的孙公司上海南汇房地产开发经营有限公司承担。

1) 商品房业务经营模式及经营情况

发行人房地产业务（商品房）的经营模式主要为自主开发。截至 2024 年 3 月末，发行人主要在建商品房项目 11 个，建筑面积合计 113.29 万平方米，计划总投资 271.44 亿元，已投资 185.21 亿元，目前可供销售面积 22.98 万平方米，已回笼资金 154.38 亿元。

2) 商品房业务会计处理、收入确认及工程结算模式

会计处理模式：针对商品房，项目建设支出，借记“开发成本”及“应交税金”，贷记“银行存款”或“应付账款”；项目销售收款，借记“银行存款”，贷记“预收账款”；项目完工收入结转，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”及“应交税金”；项目完工成本结转，借记“主营业务成本”，贷记“开发成本”及“应付账款”。现金流量表的处理，项目建设支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，项目销售收款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

收入确认模式：转让、销售商品房和商业用房，在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明，并且符合前述“销售商品收入”时，确认营业收入的实现。

工程支付及结算模式：房地产项目工程进度款按照当月项目工程形象进度（或工程量）产值的一定比例进行支付。工程形象进度（或工程量）定期由工程部门、第三方监理单位进行核实确认后，再通过第三方投资监理及公司其他相关部门审核批准。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，承包人在协议约定的时限内向公司提交工程结算申请资料，公司在签收结算申请资料一定期限内完成复核并回复承包人，双方确认无误后，进行工程款最终支付结算。

3) 商品房业务报告期内完工情况

2021-2023 年及 2024 年 1-3 月，发行人房地产业务（商品房）已完工项目情况如下：

图表：发行人近三年及一期房地产（商品房）已完工项目情况表

单位：亿元/%

序号	项目主体	施工方	项目名称	项目类别	项目所在地	截至最近一期已销售总额	销售进度	回款情况	项目批文情况	项目后续销售安排	资金回笼计划情况
1	上海鼎坤房地产有限公司	上海南汇建工建设（集团）有限公司	平坡厂商品房项目（浦发东悦城）	住宅	浦东周浦	49.53	100	49.49	上海代码 31011505593 323820151D4 601001	售罄	回笼 100%
2	上海鉴韵置业有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4/E24-1	住宅/商业	浦东洋泾	39.84	100	39.84	沪浦发改陆核[2017]3号 15LJPD000 5D01 15LJPD0005 D02	售罄	回笼 100%
3	上海新联弈房地产发展有限公司	上海建工四建集团有限公司	周浦西社区 04-01、04-04 地块项目	住宅/商业	浦东周浦	58.5	100	58.5	上海代码 31011578242 764920191D3 10100	售罄	回笼 100%

4) 商品房业务报告期内在建情况

图表：截至 2024 年 3 月末公司房地产（商品房）主要在建项目情况表

单位：亿元/万平方米

序号	项目名称	开发主体	施工方	项目类别	项目所在地	总投资额	已投资金额	建筑面积	项目进度	开工时间	预计竣工时间	资金来源	项目批文情况	未来三年投资计划		
														2024	2025	2026
1	唐镇 W09-06 地块	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	上海建工五建集团有限公司	住宅	浦东唐镇	29.88	27.09	12.09	精装施工	2021年6月	2024年12月	贷款和自筹	上海代码 31011531230794120201D3101010	2.41	2.74	0.15
2	唐镇“城中村”项目（唐镇 W15-01 地块）	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	上海建工五建集团有限公司	住宅	浦东唐镇	21.67	20.17	8.95	景观施工	2021年1月	2024年11月	贷款和自筹	上海代码 31011531230794120201D3101009 2002PD0377D01	1.86	1.71	0.15
3	新里城居住区 C01-8 地块	上海浦发御湾房地产开发有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	住宅	浦东北蔡	33.27	27.59	8.5	精装、景观施工	2021年9月	2024年10月	贷款和自筹	上海代码 310115MA1H83DT620201D3101001	2.79	0.47	1.73
4	唐镇新市镇 D-04-10B 项目	上海南苑房地产有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	商业	浦东唐镇	12.21	5.25	6.41	抹灰施工	2021年11月	2025年3月	贷款和自筹	上海代码 31011568547118920211D3101002	1.47	2.77	0

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	项目名称	开发主体	施工方	项目类别	项目所在地	总投资额	已投资金额	建筑面积	项目进度	开工时间	预计竣工时间	资金来源	项目批文情况	未来三年投资计划		
														2024	2025	2026
5	川沙新市镇 D05C-13 地块	上海浦东迪房地产开发有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	住宅	浦东唐镇	43.85	30.16	13.31	外立面施工	2022年9月	2026年6月	贷款和自筹	上海代码 31011555007707X20221D3101001	5.51	2.96	4.31
6	杨思社区 Z000602 单元 20-14 地块	上海迎博房地产开发有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	住宅	浦东三林	63.25	50.22	13.67	主体结构施工	2023年3月	2025年12月	贷款和自筹	上海代码 31011568870130620221D3101001	11.87	5.07	4.36
7	浦三路 S6 商业项目	上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	商业/办公	浦东三林	11.61	5.13	9.64	外立面施工	2021年6月	2025年3月	贷款和自筹	上海代码 31011513229419420151B4608001	1.8	2.1	0
8	唐镇新市镇 C-13C-01 地块	上海华夏文化旅游区开发有限公司	上海建工四建集团有限公司	住宅/商业/办公	浦东唐镇	17.36	10.64	11.64	精装、景观施工	2021年2月	2024年9月	贷款和自筹	上海代码 31011513350316220201D3101003	3.42	1.76	0.11
9	唐镇新市镇 C-13B-04 地块	上海华夏文化旅游区开发有限公司	上海建工四建集团有限公司	住宅/商业	浦东唐镇	18	5.95	15.8	住宅主体结构施工	2021年12月	2025年6月	贷款和自筹	上海代码 31011513350316220201D3101005	4.44	6.17	2.35

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	项目名称	开发主体	施工方	项目类别	项目所在地	总投资额	已投资金额	建筑面积	项目进度	开工时间	预计竣工时间	资金来源	项目批文情况	未来三年投资计划		
														2024	2025	2026
10	唐镇新市镇 13A-05 地块	上海华夏文化旅游区开发有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	住宅	浦东唐镇	12.17	2.93	7.62	外立面施工	2022 年 9 月	2025 年 6 月	贷款和自筹	上海代码 31011513350316220211D2202003	4.86	1.99	3.57
11	唐镇新市镇 07B-01 地块	上海华夏文化旅游区开发有限公司	上海浦东新区建设（集团）有限公司	住宅	浦东唐镇	8.17	0.078	5.66	围护施工	2023 年 11 月	2026 年 10 月	贷款和自筹	上海代码 31011513350316220231D3101004	1.58	1.35	1.07
小计						271.44	185.21							42.01	29.09	17.8

5) 商品房业务报告期内拟建情况

截至 2024 年 3 月末，发行人商品房建设与销售业务板块无拟建项目。

(4) 发行人土地储备情况

1) 截至本募集说明书出具日，发行人土地储备情况如下表所示：

图表：发行人土地储备情况表

单位：平方米/万元

序号	地块名称	地块所在地	土地面积	出让金总额	截至目前已交出让金	后续出让金计划及资金来源	项目类别
1	合庆镇 PDP0-0602 单元 54-02 地块	合庆	18,122.27	79,374.00	79,374.00	/	商品房
2	浦东新区唐镇 PDP0-0403 单元 W13-01 地块	唐镇	29,474.00	145,315.00	145,315.00	/	商品房
3	浦东新区金桥开发区 Y00-1203 单元 J9A-03 地块、J9A-04 地块	金桥	124,485.60	76,067.00	76,067.00	/	街巷、科研设计用地、商业用地
4	浦东新区金桥开发区 Y00-1203 单元 J9A-05 地块、J9A-06 地块	金桥	99,746.00	106,860.00	106,860.00	/	餐饮旅馆业用地、街巷、商业用地
5	浦东新区金桥开发区 Y00-1203 单元 J9A-02 地块、J9A-07、J9A-014 地块	金桥	147,727.00	309,919.00	309,919.00	/	办公楼、餐饮旅馆业用地、街巷、普通商品房、商业用地
6	浦东新区唐镇镇南社区单元东区 07A-01 地块	唐镇	14,381.00	53,027.50	53,027.50	/	商品房
7	浦东新区唐镇镇南社区单元东区 08A-01 地块	唐镇	26,184.00	96,549.06	96,549.06	/	商品房
8	浦东新区唐镇镇南社区单元东区 C-13A-07 地块	唐镇	33,219.00	122,489.43	122,489.43	/	商品房
9	浦东新区唐镇镇南社区单元东区 12A-01 地块	唐镇	49,566.00	182,766.22	182,766.22	/	商品房
10	浦东新区唐镇镇南社区单元东区 C-11E-01 地块	唐镇	18,012.00	66,416.20	66,416.20	/	商业
11	浦东新区惠南东城区中单元 (PDS3-0203) A4-3 地块	惠南	30,063.80	19,962.00	19,962.00	/	租赁住房
小计			590,980.67	1,258,745.40	1,258,745.40		

2) 发行人 2021 年至本募集说明书签署日拍地情况如下表所示：

图表：发行人拍地情况表

单位：平方米/万元/（元/平方米）/%

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	拟建项目类别	取得时间	占地面积	规划计容建筑面积	起拍价	成交价	拿地时楼面价	出让资金来源	权益比例
1	合庆	合庆镇川沙北社区 D06D-15 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	37,083.00	66,749.40	28,851.00	28,851.00	4,322.29	自有资金	100
2	川沙	川沙新市镇城东社区（“十二五”保障房）D06B-08 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	70,712.20	127,281.96	55,113.00	55,113.00	4,329.99	自有资金	100
3	新场	浦东新区新场镇 PDS2-0102 单元控制性详细规划 C 街坊 C-06a 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/13	59,651.90	119,303.80	36,746.00	36,746.00	3,080.44	自有资金	100
4	惠南	惠南镇东南社区 PDS3-0210 单元 16-05 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	72,457.80	115,932.48	36,751.00	36,751.00	3,170.03	自有资金	100
5	惠南	浦东新区惠南镇东南社区 PDS3-0210 单元 07-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	58,653.90	117,307.80	36,131.00	36,131.00	3,080.02	自有资金	100
6	宣桥	宣桥老港农民集中安置单元 05-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	33,933.60	74,653.92	22,919.00	22,919.00	3,070.03	自有资金	100
7	宣桥	宣桥老港农民集中安置单元 07-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	19,115.40	42,053.88	12,953.00	12,953.00	3,080.10	自有资金	100
8	宣桥	宣桥老港农民集中安置单元 09-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	27,009.90	67,524.75	20,663.00	20,663.00	3,060.06	自有资金	100
9	宣桥	宣桥老港农民集中安置单元 11-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/1/20	27,267.50	68,168.75	20,996.00	20,996.00	3,080.00	自有资金	100
10	川沙	浦东新区川沙新市镇 D10B-04	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/6/18	69,876.20	118,789.54	51,436.00	51,436.00	4,330.01	自有资金	100

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	拟建项目类别	取得时间	占地面积	规划计容建筑面积	起拍价	成交价	拿地时楼面价	出让资金来源	权益比例
11	宣桥	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 08-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	15,330.00	33,727.00	10,352.00	10,352.00	3,069.38	自有资金	100
12	宣桥	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 10-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	33,711.00	84,278.00	25,958.00	25,958.00	3,080.06	自有资金	100
13	宣桥	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 12-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	29,996.00	74,990.00	23,112.00	23,112.00	3,082.02	自有资金	100
14	宣桥	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 01-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	33,732.00	74,209.00	22,782.00	22,782.00	3,069.97	自有资金	100
15	宣桥	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 02-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	40,773.00	89,700.00	27,538.00	27,538.00	3,070.00	自有资金	100
16	宣桥	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 03-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	37,859.00	83,290.00	25,653.00	25,653.00	3,079.94	自有资金	100
17	宣桥	浦东新区宣桥老港农民集中安置单元 04-01 地块	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	17,605.00	38,731.00	11,929.00	11,929.00	3,079.98	自有资金	100
18	三林	浦东新区新里城居住区 C01-2 地块（“城中村”改造项目—同福村、东明村地块）	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	85,369.00	102,442.00	93,939.00	93,939.00	9,169.95	自有资金	70
19	三林	浦东新区新里城居住区 C03B-4 地块（“城中村”改造项目—东明村地块）	定向招拍挂	征收安置房	征收安置房	2021/11/29	27,042.00	40,562.00	33,850.00	33,850.00	8,345.20	自有资金	70

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	拟建项目类别	取得时间	占地面积	规划计容建筑面积	起拍价	成交价	拿地时楼面价	出让资金来源	权益比例
20	三林北蔡	浦东新区新里城居住区 C03A-2 地块（“城中村”改造项目——东明村地块）	协议	征收安置房	征收安置房	2022/9/26	21,040.60	31,560.90	71,202.00	71,202.00	22,560.19	自有资金	100
21	川沙	浦东新区川沙城东社区 PDP0-0703 单元 D04C-09B 地块	协议	征收安置房	征收安置房	2022/11/29	38,553.30	57,829.95	56,211.00	56,211.00	9,720.05	自有资金	100
22	川沙	浦东新区川沙城东社区 PDP0-0703 单元 D04A-02B 地块	协议	征收安置房	征收安置房	2022/12/27	37,880.20	56,820.30	55,229.00	55,229.00	9,719.94	自有资金	100
23	川沙	浦东新区川沙城东社区 PDP0-0703 单元 D04B-07 地块	协议	征收安置房	征收安置房	2022/12/29	44,513.10	89,026.20	82,972.00	82,972.00	9,319.95	自有资金	100
24	杨思	杨思社区 Z000602 单元 19-01 地块	协议	征收安置房	征收安置房	2022/12/29	97,315.30	194,630.60	147,725.00	147,725.00	7,590.02	自有资金	100
25	宣桥	浦东新区宣桥镇 27B-F2-01 地块	协议	征收安置房	征收安置房	2023/8/1	32,710.20	58,878.00	39,213.00	39,213.00	6,660.04	自有资金	100
26	川沙	浦东新区川沙新市镇 D05C-13 地块	招拍挂	商品房	商品房	2021/12/1	46,049.00	92,097.00	250,919.00	250,919.00	27,245.02	自有资金	100
27	杨思	浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20C-14 地块	招拍挂	商品房	商品房	2022/10/10	53,118.20	90,300.94	453,700.00	453,700.00	50,243.11	自有资金	100
28	合庆	合庆镇 PDP0-0602 单元 54-02 地块	招拍挂	商品房	商品房	2023/10/24	18,122.30	36,244.60	79,374.00	79,374.00	21,899.54	自有资金	100
29	唐镇	浦东新区唐镇 PDP0-0403 单元 W13-01 地块	协议	商品房	商品房	2024/2/27	29,474.00	53,053.20	145,315.00	145,315.00	27,390.43	自有资金	51
30	金桥	浦东新区金桥开发区 Y00-1203 单元 J9A-03 地块、J9A-04 地块	协议	街巷、科研设计用	街巷、科研设计用地、商业用地	2023/10/23	124,485.60	239,378.24	76,067.00	76,067.00	3,177.69	自有资金	50

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

序号	区域	储备土地名称	取得方式	土地类型	拟建项目类别	取得时间	占地面积	规划计容建筑面积	起拍价	成交价	拿地时楼面价	出让资金来源	权益比例
				地、商业用地									
31	金桥	浦东新区金桥开发区 Y00-1203 单元 J9A-05 地块、J9A-06 地块	协议	餐饮旅馆业用地、街巷、商业用地	餐饮旅馆业用地、街巷、商业用地	2023/10/23	99,746.00	164,114.64	106,860.00	106,860.00	6,511.30	自有资金	50
32	金桥	浦东新区金桥开发区 Y00-1203 单元 J9A-02 地块、J9A-07、J9A-014 地块	协议	办公楼、餐饮旅馆业用地、街巷、普通商品房、商业用地	办公楼、餐饮旅馆业用地、街巷、普通商品房、商业用地	2023/10/23	147,727.00	226,034.16	309,919.00	309,919.00	13,711.16	自有资金	50
33	周浦	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 05-01 地块	定向招拍挂	租赁住房	租赁住房	2021/1/7	59,997.00	107,994.60	52,917.00	52,917.00	4,899.97	自有资金	100
34	周浦	浦东新区上海国际医学园区 19-07 地块	定向招拍挂	租赁住房	租赁住房	2021/1/13	28,911.40	72,278.50	35,416.00	35,416.00	4,899.94	自有资金	100
35	惠南	浦东新区惠南东城区中单元 (PDS3-0203) A4-3 地块	定向招拍挂	租赁住房	租赁住房	2021/11/29	30,064.00	60,128.00	19,962.00	19,962.00	3,319.94	自有资金	100

(5) 前五大供应商及客户情况

图表：发行人近三年及一期房地产业务前五大供应商情况表

单位：万元

序号	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2022 年度	
	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额
1	供应商 A	137,372.45	供应商 A	222,675.33	供应商 A	15,641.00	供应商 A	105,080.96
2	供应商 B	19,270.30	供应商 B	50,380.93	供应商 B	12,654.18	供应商 B	92,865.09
3	供应商 C	4,948.47	供应商 C	14,686.49	供应商 C	12,094.99	供应商 C	79,190.32
4	供应商 D	4,049.54	供应商 D	7,570.32	供应商 D	6,823.71	供应商 D	3,632.95
5	供应商 E	4,287.66	供应商 E	7,106.28	供应商 E	6,359.08	供应商 E	3,527.57

注：上述数据由公司主要业务部门提供，非合并口径数据。

公司房地产业务的下游客户主要是个人消费者。

3、环保及发电业务

(1) 环保业务相关情况

发行人利用基础设施建设产业的优势，将垃圾处理等高科技环保产业作为公司一项新兴产业，目前发行人主要的环保业务模式是通过垃圾焚烧进行发电已获得相应电费收入。最近三年及一期，发行人环保及发电业务营业收入分别为 153,381.35 万元、169,270.68 万元、189,647.16 万元及 46,537.90 万元。

截至 2024 年 3 月末，发行人拥有 4 家垃圾焚烧发电公司，以固废垃圾处理为主，日处理生活垃圾能力达 8200 吨，总装机容量 245 兆瓦，采用先进的环保技术工艺，执行严格的环保标准，其中上海的两家为浦发热电和黎明资源，日处理生活垃圾达 5,000 多吨，另有常熟二厂和建德浦发热电。

2000 年，浦发集团下属的浦城热电投资兴建了国内第一家千吨级现代化生活垃圾焚烧发电厂，并于 2002 年正式运行。通过引进法国先进的环保型垃圾焚烧处理技术，浦城热电实现日处理生活垃圾 1,000 吨、年发电 13,000 万度，焚烧残存物可加工成道路基建材料，具有较好的经济效益和社会效益。2004 年，浦发集团按照国际惯例，围绕引进先进管理理念和技术、共同发展环保产业等目标，通过国际招商，以净资产溢价超过 30% 的价格转让 50% 的国有股权，成功引进国际知名环保企业——意大利英波基洛公司作为投资合作伙伴。2014 年英波基洛公司已将 50% 股权转让给上海环境实业控股有限公司。

此外，上海的有机质固废（餐厨垃圾）处理一期项目已建成投运，处理餐饮

垃圾 200 吨/天，厨余垃圾 100 吨/天。在建有三座垃圾焚烧项目，分别是建德项目、常熟二厂扩建项目和浦东新区海滨资源再利用中心项目，新增日处理生活垃圾能力 5,300 吨，总装机容量增加 187 兆瓦。同时在建的一个有机质餐厨垃圾处理项目和一个建筑装潢垃圾资源化利用项目，分别为浦东新区有机质固废处理厂扩建工程项目和浦东新区建筑装潢垃圾资源化利用项目，新增处理餐饮垃圾 300 吨/天，厨余垃圾 400 吨/天，新增处理建筑装潢垃圾 2,000 吨/天。同时还参股两家垃圾焚烧发电公司并拓展生物质处理和垃圾转运站等领域，其中参股长沙生活垃圾焚烧厂 10%和长沙市污泥与生活垃圾清洁焚烧协同处置二期项目 15%，投资的安徽濉溪浦发生物质发电项目已建成投运。

图表：近一年及一期末发行人垃圾焚烧发电业务情况表

序号	发电厂名称	2024 年 3 月末			2023 年末		
		进场垃圾量 (万吨)	焚烧垃圾量 (万吨)	上网电量 (亿度)	进场垃圾量 (万吨)	焚烧垃圾量 (万吨)	上网电量 (亿度)
1	建德浦发热电能源有限公司	4.81	3.85	0.14	20.97	17.83	0.59
2	上海黎明资源再利用有限公司	18.49	15.42	0.54	76.70	64.25	2.22
3	常熟浦发热电能源有限公司	-	-	-	-	-	-
4	常熟浦发第二热电能源有限公司	20.61	21.40	0.82	108.49	89.48	3.56
5	上海浦发热电能源有限公司	27.31	23.09	1.2	64.14	48.07	2.42
6	上海浦城热电能源有限公司	-	-	-	19.48	19.98	0.66

注：常熟浦发热电能源有限公司已于 2022 年 12 月关停，上海浦城热电能源有限公司已于 2023 年 8 月停止垃圾焚烧业务，转型为垃圾中转站。

(2) 垃圾焚烧发电项目的会计处理方式

在项目建设过程中，股东投入的资本金借记“货币资金”、贷记“资本公积”、“实收资本”等相关科目，项目建设过程中产生的资金缺口则从金融机构长期项目建设资金，借记“货币资金”、贷记“长期借款”。

项目建设过程中支付土建工程款、设备款等全部计入该项目的建设成本，借记“在建工程-固定资产构建”、“应交税费-进项税”，贷记“货币资金”、“预付账款”、“应付账款”“应付职工薪酬”等相关科目。

建设项目在试运行调试阶段应确认的不含税收入金额冲减项目建设成本，借记“货币资金”、“应收账款”，贷记“在建工程-固定资产构建”，“应交税费-销项税”。

建设项目试运行结束，资产达到可使用状态时，结转固定资产或无形资产，

借记“固定资产”、“无形资产”、贷记“在建工程-固定资产构建”、“应付账款”。

项目实际运营阶段应确认的收入，借记“应收账款”、贷记“主营业务收入-环保业务”，“应交税费-销项税”；收到的现金及银行存款，借记“货币资金”、贷记“应收账款”；项目实际运营阶段应确认的成本费用金额，则根据支出的性质的划分，分别计入主营业务成本、管理费用、研发费用等科目中。借记“主营业务成本”、“管理费用”、“研发费用”“应交税费”贷记“累计折旧”、“累计摊销”“应付账款”“银行存款”“应付职工薪酬”等科目。

收到的垃圾焚烧发电项目的增值税即征即退金额，借记“银行存款”贷记“其他收益”科目。

项目建设过程中收到的计入专项应付款中的政府补助金额，在运营阶段进行摊销处理计入其他收益中，借记“专项应付款”、贷记“其他收益”科目。

现金流量表的处理：项目建设投入的资本金计入“吸收投资收到的现金”、融资借款金额计入“取得借款收到的现金”、融资借款支付的利息计入“分配股利、利润或偿付利息所支付的现金”项目，支付的其他项目建设过程中的支出计入“购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金”；项目运行期间收到的销售回款计入“销售商品、提供劳务收到的现金”、运行期间发生的成本费用支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。归还的项目借款计入“偿还债务所支付的现金”。

(3) 环保及发电业务相关资质

发行人下属上海浦东环保发展有限公司获得了从事城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理服务及新能源发电及电能、热能的综合利用相关资质。

(4) 上下游产业链情况

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

(5) 前五大供应商及客户情况

图表：近三年及一期发行人环保及发电业务的前五大供应商情况表

单位：万元

序号	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额	供应商	金额
1	供应商 A	1,127.81	供应商 A	2,118.65	供应商 A	739.7	供应商 A	2,663.36
2	供应商 B	307.61	供应商 B	739.7	供应商 B	647.12	供应商 B	1,596.00
3	供应商 C	286.9	供应商 C	561.93	供应商 C	616.28	供应商 C	1,585.85
4	供应商 D	280	供应商 D	380	供应商 D	590.1	供应商 D	1,096.28
5	供应商 E	213.84	供应商 E	213.84	供应商 E	574.48	供应商 E	739.7

注：上述数据由公司主要业务部门提供，非合并口径数据。

发行人环保及发电业务的客户主要为政府部门及国网公司。

4、其他业务

发行人其他业务板块主要包括资产经营业务和物业管理业务，其中资产经营业务主要为自持物业的对外租赁，物业管理业务主要为小区物业管理业务，该部分业务收入在发行人主营业务收入中占比较少。

（四）发行人安全生产及环保检查情况

发行人重视安全生产问题，加强安全管理，夯实安全根基。以倡导先进安全文化为主线，不断强化安全基础，严格控制安全管理过程，努力提升安全系统管理的水平，确保公司安全运营。发行人近三年及一期未发生重大安全生产事故，且安全生产管理制度遵循了国发（2010）23号文的要求。

同时，在实际经营中，发行人认真遵循国家有关环保规定，积极推动生产设备更新维护。近三年及一期，发行人未因环保问题而受到处罚。

九、在建工程及拟建工程

（一）在建工程

截至 2024 年 3 月末，发行人在建工程 639,881.42 万元，其中，主要在建工程项目清单如下：

图表：截至 2024 年 3 月末发行人主要在建工程明细

单位：万元

项目名称	预算总投资金额	已投资金额	资本金金额及到位情况	工程进度	资金来源	批文情况
浦东新区环城绿带开天窗补绿工程	210,000.00	210,000.00	56,739.00 万元已到位	未完工	自有资金	1、关于浦东新区海滨资源再利用中心项目建议书的批复（沪浦发改城【2019】251号）

						2、关于浦东新区海滨资源再利用中心项目可行性研究报告的批复（沪浦发改城【2019】445号） 3、关于批准上海浦发电能源有限公司建设浦东新区海滨资源再利用中心建设项目供地方案的通知（沪浦府土[2019]125号） 4、国有建设用地划拨决定书（沪浦规划资源【2019】划拨决定书第052号） 5、建设用地批准书（浦东新区市[2019]浦府土书字第061号） 6、建设用地规划许可证（沪浦地（2019）EA31011520194206） 7、建筑工程规划许可证（桩基）（沪浦建（2019）FA31011520194102） 8、建筑工程规划许可证（沪浦建（2020）FA310115202001616） 9、建筑工程施工许可证（1标）（1902PD0197D01） 10、建筑工程施工许可证（1902PD0197D02） 11、关于浦东新区海滨资源再利用中心项目环境影响报告书的审批意见（沪浦环保许评[2019]462号）
合计	210,000.00	210,000.00	-	-	-	-

发行人重点在建工程项目情况如下：

浦东新区环城绿带开天窗补绿工程位于老港固废基地北侧，海滨污水处理厂东侧空地。四至范围：东至老港郊野公园一期造林，南至拱极东路红线北侧，西至规划东海大道，北至规划中港河，占地 95,528.9 平方米，约 143 亩。主要从事城市生活垃圾处理，供电，日处理生活垃圾 3000 吨，采用四炉二机配置（即 4 台 750t/d 机械炉排炉+2 台 65MW 凝气式汽轮发电机组）。海滨项目总投资 28.37 亿元，自有资本金 56,739.00 万元，均已到位，自 2019 年 10 月开工建设，预计 2024 年正式投运。

（二）拟建工程

截至 2024 年 3 月末，发行人无拟建项目。

十、发行人发展战略规划

（一）战略目标导向

在我国城镇化进入新阶段背景下，浦东新区进入提质发展的新阶段。结合区委、区政府“四高”战略等最新指示、《上海市浦东新区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》等文件及外部趋势变化，在“十三五”后半期乃至更长一段时期，集团发展目标仍应立足“深耕浦东，当好主力军”定位，担负起新时代加快建设高品质浦东的使命与担当，着力打造成为“城市开发运维集成商”。同时，更加突出城市开发运维对于“三位一体”功能体系的引领带动作用。面向更

长远的未来，集团应进一步结合国家对上海引领长三角高质量发展、服务全国、面向世界的战略部署要求，以“品质浦东的卓越服务商”为发展愿景，着力提升“扎根浦东、服务长三角、面向全国”的品牌价值。该愿景目标的实现需要集团“三维转型”支撑，包括定位、产业、模式转型。

在定位转型维度，集团要着眼从“基础设施投融资与建设主体”向“现代化城市开发运维集成商”转变。目前，市政基础设施建设与发展的内涵要求与运作模式已发生较大改变，集团传统赖以生存发展的业务与操作空间已大幅压缩。随着城市基础设施建设开发的模式转型与城市精细化管理需求的不断提升，城市运维市场迅速扩大。因此，集团应从“大市政、大建设”向“大民生、大运维”转变，提升面向政府的产品供给契合度。

在产业转型维度，集团要从“支撑功能发挥”的业务体系向“服务核心竞争力”的业务体系转变。集团原有业务体系主要围绕功能性任务构建，当前形势下“以功能带动主业，以主业支撑功能”的发展路径已缺乏可持续性。以城市开发运维集成商为目标，以增强可持续发展能力为导向，集团亟待面向新的市场空间，形成现代可持续发展业务体系。具体包括金融保障服务、区域开发与房地产、城市基础设施建设、生态环保、民生养老、国资经营六大业务。在六大业务体系中，应着重提升市场经营性业务比重，持续提升集团可持续发展能力，并积极探索“以资源整合配置核心业务，以服务提升资产运营价值”的发展路径。

在运作模式维度，集团要从“资源进入、资本运作、资产支持”的发展模式向“题材导入、服务提升、竞争优势”转变。在保证功能性重大项目的基礎上，不断降低集团可持续发展对于政府政策直接支持的依赖性。主动挖掘经营性题材，持续扩大市场性业务份额，逐渐调整集团运作逻辑。聚焦自贸区新片区、乡村振兴等重大战略，形成从题材发现、项目策划到项目融资开发建设，再到利用题材市场融资的全链条服务体系。并通过题材项目品牌化建设，带动集团服务能级提升，增强集团市场竞争力。如深度嵌入乡村振兴战略，通过一级开发带动二级开发，并在大都市美丽乡村运营中寻找新增长点；又如充分利用租赁住房平台等政府平台型资源，盘活行政办公楼宇等公共可经营性资产，激活独占性资源的市场活力，在提升集团服务能级的基础上提高市场竞争力。

（二）具体发展思路

为推动集团转型发展，构建可持续发展现代业务体系，最终打造成为品质浦

东的城市开发运维集成商，应坚定不移贯彻落实“深耕浦东，当好主力军”工作基准，以“统筹整合、联动提升、注重品质、强化内控”为主线，把功能性任务转变为业务，在完成区委、区政府功能性任务的同时，实现企业可持续发展。

1、立足统筹整合，强化集团现代管理

为解决集团内各业务板块资源较分散，管理不统一，整体竞争力较弱等问题，浦发集团从资源、业务板块、制度等视角出发，统筹整合集团各类资源，理顺公司管理架构，提高资源集中度，提升集团现代管理水平和核心竞争力。

(1) 统筹整合集团各类资源

统筹集团各项资源，对分散的产业资源进行归并重组，实现统筹优质资源、突出主业优势、持续提质增效的目标，着力破除可持续经营瓶颈；提升集团整体运营效率，为集团转型发展、开拓新市场业务提供坚实的资源保障。

第一，统筹资金使用，统一渠道，规定其他板块均通过集团财务公司进行多元融资、资金管理、债务偿还等。减轻其他板块项目融资压力，为各子公司提供低价、优质融资服务，提升集团资金整体使用效率；划出部分资金，为集团生态环保、城市运维等新业务增长奠定基础。

第二，统筹土地资源，在梳理存量土地的基础上，分析具有较高提升潜力的土地资源，为提升集团收益率做准备。尤其要梳理房地产板块土地资源，考虑容积率提升等可能性。同时，统计可供多种业务转换使用的土地资源，为新业务开展提供支撑。

第三，统筹房产资源，提升集团资产使用效率。梳理集团内部各低效产出房产资源，通过整修、市场化出租、提升物业管理水平等形式，提高单位建设面积经济产出，提升集团利润率。

第四，统筹人才与资质资源，提升人才队伍的专业化能力，为各业务板块配备最专业的人才，提高项目运行效率。统筹建筑资质等资源，为各业务板块联动奠定坚实基础。

(2) 统筹整合集团各业务板块

以落实“横向整合工作”为重点，全力推进各板块资源整合，提高资源集中度，提升集团核心竞争力；全区统一管理各板块业务，提高资源配置效率。

第一，推动集团业务板块整合。浦发集团围绕区国资委确定的城市服务、房地产与区域开发、建筑施工三大主业，根据“现代化城市开发运维集成商”的功

能定位，积极谋划发展目标与路径。

第二，全区一盘棋统筹集团业务。以“集团管控中枢—板块核心企业—项目公司”三层扁平化管理为目标有效实现发展愿景，推动区域开发板块、生态代建板块的整合任务，同时，进一步深化各板块三层面公司的改革重组。

（3）探索现代企业治理改革路径

为在统筹整合各类资源、各业务板块的基础上，形成对标国际一流企业的现代管理模式，加快制度改革探索步伐，完善现代国企治理机制。探索适度授权、分层决策、有效监管为原则的授权决策机制，提高决策效率，提升企业对市场快速反应能力。围绕“城市开发运维集成商”发展目标，夯实并延伸主业产业链，重视资产运营，健全投资管控，强化项目初期的管控手段，加强投中进度及成本管理，同时，注重人才建设、品牌建设、信息化建设，推动技术赋能，提升信息管理水平，推动企业核心竞争力和可持续发展能力实现跨越式提升。

2、加强联动提升，延长集团产业链

立足提升核心竞争力和增强可持续发展能力，通过产业链延伸等方式重点分别形成开发、建设、运维三大业务链，加强金融服务业务纽带作用，并强化其他业务的功能联动。通过延伸产业链，拓展集团新业务版图，强化集团造血功能，增强集团可持续发展能力。在分工和协作方面加强内部合作，形成联动效应，最终形成上下游连通、大中小协同的生态体系。

（1）强化金融服务板块纽带作用

结合新形势变化，探索新机制，持续保持金融创新能力，挖掘融资题材，拓宽融资渠道，进一步服务集团拓展业务。一方面，结合我国城投企业融资新趋势，构建多元化融资格局，支撑集团各业务板块发展。另一方面，拓展金融板块内部链条，发展项目全链条金融综合服务业务。

第一，创新融资模式，强化金融保障服务能力。深化金融创新，拓宽融资渠道，以长接短，平滑资金需求。通过产业基金、海外融资、资产证券化、专项债券、住房租赁债等方式，解决增量资金和拍地资金的合规性问题，确保保障房、租赁房及“城中村”项目的资金需求。

第二，强化金融板块对业务板块的资金支持。围绕集团产业链向上下游延伸，针对基础设施建设、房地产等主业的转型发展和民生保障领域的新产业培育，提供切实有效的融资支持，不断强化金融保障服务能力。加强金融与征收板块对于

集团其他业务的支撑作用。围绕“三个优化”与“三个统一”战略要求，应进一步强化集团金融的统一运作，提升金融板块对于市政设施建设、区域开发与房地产、环保等业务的支撑，提升对于其他业务板块项目全过程的金融服务支撑。

第三，强化金融板块对于业务板块的咨询服务。强化金融综合服务业务，为其他项目提供前期方案设计等服务，为相关项目提供全过程资金解决方案。

第四，探索融资租赁等新的金融服务内容。结合上海市融资租赁发展趋势及相关政策文件，探索开展融资租赁业务，力争使得融资租赁成为浦发集团新的增长点。

（2）强化城市开发全要素服务链

提升区域开发与房地产板块的整体开发能力，构建进一步向下延伸业务链的能力。推动“买地、建房、卖房”的传统运营模式向“建造房屋、运营社区、服务生活”转变。

第一，严控集团开发品质，推动区域开发业务链延伸。针对政策性保障房和中高端商品房、市场型和保障型两类物业管理及商业地产项目，要根据不同业务类型，分析市场、精准定位、专业策划，立足规范化、流程化和精细化的高水平建设运营模式，把自建和代建相结合、自主运营和委托运营相结合，做高品质、积累经验，形成竞争优势。在项目品质提升的基础上，塑造集团开发品牌，带动上下游业务延伸。

第二，转变发展理念，扩大房地产管理业务。区域开发不仅要看房地产的开发水平，而且还要关注房地产管理水平，包括环境营造、规划能力、后期运营等。转变物业理念，从“管理”向“服务”转变，提高物业服务质量与效率，打造浦发集团区域开发后期管理水平与口碑。从老旧小区改造中，探索新的业务增长点。如结合智慧城市等技术，为老旧小区加装智慧设备，并后期运营服务；又如为老旧小区提供电梯加装、停车位改造等服务，扩张物业管理发展空间。

第三，借助新区住房租赁信息平台，开拓轻资产平台型业务。借助住房租赁独特性优势，与互联网巨头企业联合探索开发新的业务模式，形成“互联网+住房”经济增长点。并依托信息平台优势，开拓多元化互联网经济，如与传统金融机构合作开拓互联网金融业务，与传媒集团合作开展数字营销业务等。

第四，借助乡村振兴等机遇，充实区域开发内涵。跟踪研究、超前谋划，充分借助乡村振兴战略机遇，找到新的“深耕浦东”突破口和增长点。从乡村振兴

规划嵌入，以城中村改造、农村居民集中居住等为契机，构建从农村房地产建设、运营、周边配套为一体的开发体系。

（3）强化建设运维全周期管理链

聚焦浦发基础设施建设老本行，围绕建设运营拉长产业链，探索基础设施智慧化运维相关业务。通过建设、运营一体化，充分发挥浦发集团优势，借助运维服务体现浦发建设品质。

第一，依托浦发集团市政设施建设，重点在路桥养护、燃气、水务等领域获得更多完工设施运营权。在路桥等市政建设过程中，采用项目全生命周期监测管理理念，提高信息化建设比例；充分应用高科技手段，增加监测设备在设施中的应用，重视建设过程中数据采集，为未来运营维护奠定数据基础。设施完工结束后，浦发集团充分发挥智能化设施建设基础，以及采集的相关数据，力争获得相关设施运营权，为未来长期现金流获得提供保障。

第二，在市政设施运营维护方面，不断提升运营维护的科技含量，提升智能化水平；不断提升市政设施运营维护专业化水平，通过标准设立等手段，提升运营维护效率。通过专业化队伍建设与智能化设施应用，不断提升集团市场占有率，不断提升市政基础设施市场运营份额，增强集团可持续发展能力。

（4）强化生态环保全流程处置链

围绕城市生态发展理念，做强集团生态环保板块。在强化生态环保建设的同时，抓牢后端运营维护业务，并加大循环经济培育力度。整合养护资源，加强人才储备，提升养护资质，推进施工与养护联动发展。

第一，紧抓城市环保合并窗口期，延长浦发集团环保产业链，从垃圾收集处置向后端分类回收再利用延伸，提升循环经济业务比重。一方面，在垃圾收集处置环节，不断扩大集团市场占有率，通过市场化方式获得新业务，不断提升市场占有率，提升集团品牌影响力，实现经济效益与品牌双提升。另一方面，在垃圾分类回收再利用环节，加快开拓新业务步伐，从垃圾回收再利用探索盈利模式，增加集团可持续发展能力。最终形成“源头分类收集—中端分类清运—末端分类处理”的生活垃圾分类收运处体系，实现“两网融合”。

第二，紧抓新区新一轮城市养护招标、水利系统管养分离改革的重要机遇，全力打造“水（海塘、河道、水闸、泵站）、陆（道路、公路）、空（高架）”三位一体联动发展的养护产业发展新格局。

第三，紧抓生态城市建设机遇，延长浦发集团生态绿地产业链，从公园绿地代建向运营养护延伸。在公园养护方面，不断向苗木培育、树木养护等领域拓展，扩大集团生态养护的范畴与体系。与体育集团等相关部门合作，探索生态体育休闲一体化运营模式。并从内部提升专业化能力，为承接更多市政绿地运营维护奠定基础。

（5）强化各业务板块的功能联动

强化集团各板块、各子公司业务、集团主要功能联动，打造集团内部产业链。

第一，形成集团一二级联动开发机制。立足自身土地一级开发优势，在落实一级开发的同时，做好二级开发的项目储备，确保企业可持续发展。一级收储是铺垫，二级开发是命脉。在意识方面，要在集团领导层及二层面公司领导层统一思想，强化一级开发带动二级开发的大局意识。在机制联动方面，应在集团层面建立相应沟通协调机制，强化一级开发团队与二级开发团队的沟通与协调，并整合所属企业一二级开发的优质资源。在信息联动方面，要强化一级开发与二级开发在时间、规模、难点等方面的信息联通。

第二，推动集团内部各业务板块之间联动。强化开发、建设、运维板块之间的联动，推动各板块之间形成良性互动局面。继续加强金融服务业务对于其他板块的业务支撑，推动市政建设与区域开发房地产之间的联动，加强区域开发房地产业务与新兴产业的联动。同时，要强化国资与产业及金融的互动支撑。

第三，加强集团内部各子公司之间的项目联动。鼓励集团内部各子公司在依法合规的基础上自营承接更多项目。围绕施工相关产业链建设，充分利用现有资源，最终提高承接项目的能力和经济效益。

3、注重品质管理，塑造集团一流品牌

围绕“开放、创新、高品质的卓越浦东”建设目标，对照国内外一流品牌，持续提升浦发集团品质，打造集团软性核心竞争力。未来，浦发集团要实现高起点规划、高标准建设、高水平管理，打响浦发集团品牌，塑造城市运营好口碑。

（1）全方位打造集团品牌

加大集团品牌建设力度，全力打造“浦发集团”品牌，以提升集团社会辨识度与影响力，形成品牌建设带动集团可持续发展的局面。对标国际一流水平、机构、团队等，强化浦发集团以品牌建设带动能力提升。一方面，集团通过统一标识，品牌合作等方式，提升“浦发集团”品牌知名度；并通过与外部品牌合作，

提升浦发集团核心竞争力。另一方面，集团通过内部培育全球产业链品牌体系，提升“浦发集团”含金量，提升浦发集团知名度与核心竞争力。

（2）建造一批标志性项目

打造一批地标产品，赢得上海百姓好口碑。落实四届区委五次全会“通过绣花般的细心、耐心、巧心，绣出城市的品质品牌”，“必须把对品质的不懈追求贯穿到城市发展的方方面面”的精神，在与行业品牌、标杆企业合作中锻炼培养人才队伍，同时形成一批具有鲜明标志度的品质佳作。如将海滨资源项目要按“国际一流、国内领先”标准建设；将金桥上盖项目打造成为上海轨道交通站点土地复合利用的标志性项目，成为全国土地复合利用的典范，提升浦发集团土地集约节约利用品牌；将歇浦路浦发滨江项目打造成为一流的商业住宅小区，成为上海高端住宅的代表，从而带动浦发集团品牌价值的提升。此外，可探索在浦东轨道交通密集交叉区域打造若干区域性地标项目。

（3）持续提升产品及服务品质

提升浦发集团全业务体系的产品及服务品质。对于功能性业务，集团要在国内横向对比基础上，严控项目品质，并且形成系列标准，如探索建立保障房品质标准。并通过信息等手段提升建设等服务及产品品质，如提升建管公司等企业的管理规范性，成为政府项目代建排头兵。对于市场化业务，集团要找准市场定位，着力打造一批高端项目，如把歇浦路、周浦商品房和浦三路项目打造为集团房地产板块的新标杆、新名片。

4、强化集团内控，提高风险防控能力

紧紧围绕国家风险防范战略重点或主要任务，强化集团内控，防范各类风险。在国内宏观经济形势变化及各项改革深入推进背景下，应着重构建完善的内控体系，推动集团稳中有进地度过“变局”。

（1）梳理集团内控重点

一方面，结合上海市风险防范重点及策略，明确集团相关领域或环节的主要风险。另一方面，围绕集团可持续发展及竞争力提升，找准主要制约因素，着力构建关键环节、重点项目的内控机制。

（2）完善现代化管理制度

在地方投融资平台转型升级大背景下，围绕集团未来发展重点，不断优化集团各项规章制度，为提升效率与可持续发展能力奠定制度基础。紧紧围绕市场规

律，构建有利于竞争意识增强的公司制度，并根据城市发展趋势动态调整。对于功能性板块与市场性板块分别构建不同的内部控制体系。

（3）构建集团底线防控标准

强化集团底线防控思维，加大底线思维宣传，提高全集团人员中的底线思维意识。通过构建集团红线体系、明确若干重点指标等方式，指明集团管理的负面清单。并将底线思维及红线体系纳入集团干部考核标准体系中。

5、加强金融保障服务

金融保障服务支撑集团开展多元化业务，构建集团融资长效机制。深化金融创新，拓宽融资渠道，形成多元融资格局，提升对于集团主业的支撑力度。并且要强调金融服务功能，强化项目前期相关环节如方案咨询、工程设计等业务的开展。

第一，金融支撑集团开展多元业务。为确保集团长期投融资能力，应加大金融板块对于其他业务的项目投资力度。在未来一段时间里，应对波动性较大的政策环境，为维持稳定的投融资能力，应加大对于环保、养护等项目的投资，保持业务多元化，确保近阶段不被归类为房地产企业；中长期，布局一些资金流量较大、回笼较快的业务来进行平衡。

第二，加大直接融资比例。梳理集团经营性资产，将具有长期现金流特质的经营性业务打包进行股权融资。

第三，丰富债券融资方式方法。加快适应金融监管新框架步伐，加大专项债发放力度，并积极探索境外债券发行路径。

十一、发行人所在行业状况、行业地位及面临的主要竞争状况

浦发集团经营业务包括土地开发和经营管理，房地产开发经营，环保，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口业务等，主营业务为基础设施建设行业、房地产行业、环保和商贸行业。发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43号文等国家有关政策规定、“六真”原则等要求。

（一）发行人所处行业现状和发展分析

1、建筑施工行业

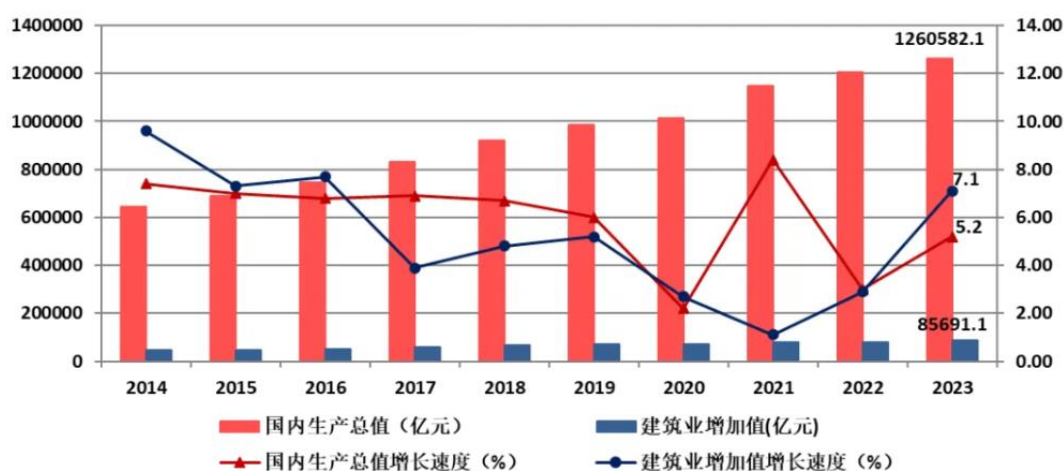
在经历了 20 多年的快速增长之后，中国经济进入了“新常态”，宏观经济面临下行探底压力。固定资产投资作为政府拉动经济增长的有效手段，在国民经济提质增速中持续扮演着重要角色。建筑施工行业与宏观经济变化密切相关，其发

展以完成全社会固定资产投资建设任务为基础。

目前，国内固定资产投资维持增长态势，同时随着我国工业转型升级、城市化进程及政府和社会资本合作（PPP）机制的推进，建筑施工行业总产值持续增长，且中长期仍存在一定的发展机遇。近年来，我国的城镇化率不断提高，根据《国务院关于加强城市基础设施建设意见》，明确城市道路交通基础设施、管网建设、污水及垃圾处理设施、生态园林建设是未来城市基础设施建设的四大核心领域，同时要求加快在建项目建设、积极推进新项目开工、做好后续项目储备，切实保障项目的落实和进度管控。从长期来看，为稳经济而加大基建投资可为基建施工行业带来较好的市场前景。

全国建筑业企业（指具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业，不含劳务分包建筑业企业，下同）完成建筑业总产值 315,911.85 亿元，同比增长 5.77%；完成竣工产值 137,511.82 亿元，同比增长 3.77%；签订合同总额 724,731.07 亿元，同比增长 2.78%，其中新签合同额 356,040.19 亿元，同比下降 0.91%；房屋建筑施工面积 151.34 亿平方米，同比减少 1.48%；房屋建筑竣工面积 38.56 亿平方米，同比减少 2.72%；实现利润 8326 亿元，按可比口径计算比上年增长 0.2%。截至 2023 年底，全国有施工活动的建筑业企业 157,929 个，同比增长 10.51%；从业人数 5,253.79 万人，同比增长 2.18%；按建筑业总产值计算的劳动生产率为 464,899 元/人，同比下降 3.90%。

图表：2014-2023 年国内生产总值、建筑业增加值及增速图



资料来源：中国建筑业协会（单位：亿元）

2、房地产行业

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激之下，全国房地产固定投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位，房地产市场整体表现活跃，房产价格与销售量快速增长，各地市场全面扩张。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近几年国家为了抑制房价过度投机，进行房地产宏观调控，市场出现一定程度的回调，其后整个市场处于平稳发展态势。

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

(1) 行业集中度将提高，具有品牌、资金优势的企业将得以壮大

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

(2) 科技进步促进行业变革，住宅社区化、规模化、智能化是发展方向

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

(3) 供需关系将得以改善，自住性需求得以保障并逐步增长

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

随着新冠疫情防控向好，2020 年上海市房地产开发建设持续推进，疫情后积压的购房需求释放，市场活跃度提高，楼市交易回暖。2021 年初，上海楼市调控政策进一步收紧，随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。2022 年，上海继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的总定位，完善租购并举，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”总目标，落实促恢复、稳市场的政策措施，促进房地产市场健康有序发展。2023 年，上海坚持房住不炒、因城施策，稳中有进，落实国家出台的一系列支持政策，并结合房地产市场新形势，稳妥实施了相关调整优化政策措施，支持刚性和改善性住房需求，保持房地产市场平稳健康发展。

2023 年，在扩大有效投资的作用下，全市房地产开发投资保持较快增长。全年完成投资 5,885.79 亿元，比上年增长 18.2%。从房屋类型看，住宅投资 3,403.21 亿元，增长 22.8%；办公楼投资 724.52 亿元，增长 4.1%；商业营业用房投资 461.28 亿元，增长 10.8%。2023 年，随着房地产开发建设常态化推进，全年房屋建设规模总体平稳。全市房屋施工面积 17,215.73 万平方米，比上年增长 3.2%。其中，房屋新开工面积 2,373.60 万平方米，下降 19.3%；房屋竣工面积 2,096.36 万平方米，增长 25.1%。

图表：上海市主要房产开发销售指标及增速情况

单位：亿元/万平方米/%

主要指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	数额	增速	数额	增速	数额	增速
房地产开发投资	5,885.79	18.2	4,979.54	-1.1	5,035.18	7.2
商品房施工面积	17,215.73	3.2	16,678.19	0.3	16,627.90	5.6
商品房新开工面积	2,373.60	-19.3	2,939.74	-23.6	3,845.97	11.8
商品房竣工面积	2,096.36	25.1	1,676.4	-38.8	2,739.55	-4.8
新建商品房销售面积	1,808.03	-2.4	1,852.88	-1.5	1,880.45	5.10
其中：住宅销售面积	1,454.02	-6.9	1,561.51	4.80	1,489.95	3.90

资料来源：上海市统计局

2023 年，上海保持原有政策的稳定性，结合市场形势调整优化相关政策，稳

定供应、稳定预期。全市新建商品房销售面积 1,808.03 万平方米，比上年下降 2.4%。其中，住宅销售面积 1,454.02 万平方米，下降 6.9%；商办销售面积 141.30 万平方米，比上年增长 18.2%。

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

3、环保行业

环保行业与人们的生活健康休戚相关，是国民经济的重要组成部分，包括污水处理、大气治理、环境修复、固废等。全国环境污染治理投资总额及其占 GDP 比重逐年增长，2000~2022 年投资总额复合增长率为 19.38%。根据发达国家经验，一个国家在经济高速增长时期，通常环保投入要达到 GDP 的 1%-1.5%，才能有效控制住污染；达到 3% 才能使环境质量得到明显改善。未来环保行业发展趋势主要有以下两方面：

（1）市场化趋势建立

节能环保行业受政府主导的模式将会逐步被市场化趋势所取代：①“十四五”期间的环保投资将由“十三五”时期的十几万亿，上升到 70 亿-100 万亿左右，仅靠政府，无力完成；②《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》鼓励民间资本进入环保领域；③水价成本公开，定价持续上涨；向居民征收垃圾处理费范围扩大；④PPP 等社会融资模式在节能环保行业的各个领域得到广泛应用。

（2）环保企业的集团化

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

发行人的环保产业主要载体为垃圾焚烧发电厂。相对填埋等传统技术，垃圾经焚烧后不仅可大幅降低体积，从中获得电力能源，避免填埋等处理方式对地下

水和土壤可能产生的二次污染，以及减缓我国各级城市人均面积和耕地面积紧张局面。《“十四五”城镇生活垃圾分类和处理设施发展规划》的目标中指出，到 2025 年底，全国城市生活垃圾资源化利用率达到 60%左右，全国生活垃圾分类收运能力达到 70 万吨/日左右，基本满足地级及以上城市生活垃圾分类收集、分类转运、分类处理需求；鼓励有条件的县城推进生活垃圾分类和处理设施建设，全国城镇生活垃圾焚烧处理能力达到 80 万吨/日左右，城市生活垃圾焚烧处理能力占比 65%左右。同时，国家也出台了一系列的政策措施，如提高垃圾焚烧发电的上网电价，给予垃圾焚烧项目的财政补贴，加强垃圾焚烧厂的环境监管等，为垃圾焚烧行业的发展营造了良好的市场环境。

在垃圾焚烧发电市场中，国内企业与外资企业并存，市场竞争较为激烈。国内企业凭借本土化优势和政策支持，占据了一定的市场份额。而外资企业在技术和管理方面具有丰富的经验，也在积极拓展中国市场。

目前，我国生活垃圾处理已全面进入焚烧阶段且处于行业成熟期，综合化、规模化、专业化是行业发展的必然方向。参考国外垃圾处理发展历程，预计未来几年炉排炉焚烧处置仍将是我国的主流技术。随着垃圾分类的逐步推广和新技术的应用，未来将逐步向资源化方向发展。我国垃圾焚烧企业高度重视和依托技术创新，积极运用大数据、人工智能、5G 等多种新兴技术，推动新技术与核心业务深度融合：开发高效节能低氮氧化物的新型炉排焚烧技术，降低污染物排放浓度，提高发电效率；开发“无废城市工业互联网平台”，实现城市固废处理全产业链智慧管理，进一步打造垃圾焚烧行业的产业链。

“十四五”期间，生活垃圾处置需求仍存增长空间，但增量将逐步减少。而垃圾分类、无废城市等或将进一步驱动行业进一步发展。领先企业基本为全产业链模式，通过全产业链、多元化模式拓展市场，生态资源化园区模式也成为热点。

2022 年全国垃圾焚烧发电企业实际处理生活垃圾 2.81 亿吨，人均生活垃圾焚烧处理量约为 199kg/a。

随着垃圾发电的行业持续发展，未来中国垃圾焚烧发电投资规模有望进一步扩大，预计 2023 年中国垃圾焚烧发电投资规模有望突破 1200 亿元。

（二）发行人所处区域经济环境

近年来，上海市经济总体保持稳步增长态势，2023 年地区生产总值达到 4.72 万亿元，比上年增长 5.0%，经济总量位居全国所有城市首位。上海交通网络资

源丰富，拥有国内最大的海港和深水港，以及浦东、虹桥两个航空港。同时，京沪高铁是国内最现代化的铁路，长三角地区是国内高速公路最密集的地区之一。凭借良好的经济发展水平和优越的交通地理条件，上海外资吸引能力较强，上海跨国公司地区总部、外资研发中心分别新增 65 家和 30 家，累计分别达到 956 家和 561 家。首批创新型企业总部达到 40 家，居全国大中城市之首。

上海浦东新区是上海经济发展的强力“发动机”。自 1990 年国家实施开发开放浦东战略以来，浦东经历了 30 年的快速发展，目前已建立起外向型、多功能、现代化新城区框架。随着 2009 年原南汇区的并入，浦东新区的总面积从 532 平方公里迅速扩展至 1210 平方公里，地域面积的扩大为浦东地区进一步发展提供了良好的空间。浦东新区作为我国改革开放先行先试区、自主创新示范引领区和现代服务业核心集聚区，目前已经是上海建设国际金融中心、国际航运中心和贸易中心的核心功能区，经济总量多年来均位居上海市各区县首位。全年实现地区生产总值 16715.15 亿元，比上年增长 4.8%。其中，第一产业增加值 17.92 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 4137.49 亿元，增长 3.0%；第三产业增加值 12559.74 亿元，增长 5.4%。第一产业增加值占地区生产总值比重为 0.1%，第二产业增加值比重为 24.8%，第三产业增加值比重为 75.1%。

2023 年，上海市工业战略性新兴产业总产值占规模以上工业总产值比重达到 43.9%，集成电路、生物医药、人工智能三大先导产业规模达到 1.6 万亿元。全社会研发经费支出相当于全市生产总值的比例达到 4.4% 左右，每万人口高价值发明专利拥有量提高到 50.2 件。

同时浦东新区依照市政府要求落实国家战略任务，全面支持临港新片区启动建设，支持新片区推进规划建设、项目落地、功能培育和制度创新，保税区、陆家嘴、金桥、张江、世博等片区功能不断拓展；全年全社会固定资产投资总额比上年增长 14.1%。其中，城市基础设施投资下降 14.9%，房地产开发投资增长 28.5%，工业投资增长 12.7%，社会事业投资下降 4.2%。全年实现社会消费品零售总额 4090.71 亿元，比上年增长 13.6%。全年货物进出口总额 25759.04 亿元，比上年增长 4.7%。

图表：上海市浦东新区主要经济指标

单位：亿元/%

指标	2023 年		2022 年		2021 年	
	金额	增幅	金额	增幅	金额	增幅
地区生产总值	16,715.15	4.8	16,013.40	1.1	15,352.99	10.0
外商直接投资实际到位金额[亿美元]	103.44	-6.4	110.6	3.3	107.03	14.2
新增内资企业注册资本	3,061.32	-11.5	6,330.21	52.95	6,573.15	3.8
全社会固定资产投资总额	3,452.5	14.1	3,025.06	11.4	2,716.18	10.8
规模以上工业总产值	13,660.81	2.6	13,390.24	4.0	12,442.43	14.8
社会消费品零售总额	4,090.71	13.6	3,599.54	-6.06	3,831.79	20.4
商品销售总额	57,814.38	-4.3	59,060.83	-4.1	56,494.69	19.2
外贸进出口总额	25,759.04	4.7	24,636.91	3.2	23,886.07	13.9

资料来源：上海浦东新区政府网

（三）行业竞争态势

1、建筑施工行业

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

截至 2023 年底，全国共有建筑业企业 157929 个，比上年增加 15023 个，增长 10.51%。国有及国有控股建筑业企业 10060 个，占建筑业企业总数的 6.37%。2023 年，建筑业从业人数 5253.75 万人，比上年末增加 112.15 万人，增长 2.18%，结束了连续三年减少的态势。自 2014 年以来，建筑业增加值占国内生产总值的比例始终保持在 6.70% 以上，2023 年为 6.80%，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

图表：建筑施工行业概况

单位：万家/万人

项目	2023 年	2022 年	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年	2017 年	2016 年
企业数量	15.79	14.4	12.9	11.67	10.38	9.54	8.81	8.3
从业人数	5253.75	5,184.02	5,282.94	5,366.92	5,427.37	5,563.30	5,536.90	5,185.24

数据来源：国家统计局

建筑业准入及行业壁垒主要体现在两个方面，一是技术及资质水平，二是资金及融资实力。首先，建筑企业只有在取得相应资质证书后，才能在资质许可的范围内从事建筑施工活动，技术及资质等级是建筑企业的重要基础条件。建筑企业资质等级划分为施工总承包、专业承包和劳务分包三个序列。其次，由于建筑企业承接项目后往往需要投入大量的流动资金，加之 EPC、BT、BOT 和 PPP 等已成为建筑业企业主流的承包模式和获利模式，承包商资金及融资能力已经成为决定其承揽项目的核心因素。因此，具备较高技术及资质水平，且资金及融资实力较强的建筑企业，往往聚焦自身侧重的专业建筑领域，并能够利用自身优势占据更高的市场份额。

建筑业竞争格局方面，从国内建筑业目前形成的竞争格局看，国内建筑市场按照企业属性可划分五类，分别为：“五大”中央国有企业、地方国有企业、大型民营企业、外资巨头以及众多中小建筑公司。“五大”中央国有企业经过大规模的整合之后，具备了雄厚的资金实力，技术水平及资质等级高，在技术资本密集型的高端项目及其所在的细分行业中形成了较高的壁垒；地方国有企业能够一定程度得到地方政府支持，在所在区域做深做透的同时，跨区域扩张也取得一定成果，依靠较好的管理和成本控制能力，获取较好的收益；大型民营企业管理机制灵活，成本控制能力强，业务资质也在不断提升，近年取得了较快的发展，但同时也面临着更加激烈的竞争；外资企业具备资本、技术、信息、装备等方面的优势，在勘察、设计、智能建筑等高端建筑市场拥有很强的竞争力。

2、房地产行业

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

2021 年，上海市房地产开发投资、新开工面积快速回升，带动全部房屋在建规模有所扩大。此外，新建商品房销售面积及住宅销售面积均较上年同期快速增长，也明显大于 2019 年同期。为缓解楼市紧张的供需关系及平稳楼市房价，2021 年以来，上海楼市调控高频加码，接连出台“121 新政”、“沪七条”、加强个人住房信贷管理工作、新盘积分摇号等政策，从资金监管、限购限售、购房资格排序、土地管理、中介管理等多方面加大调控力度。2023 年楼市全面松绑，降利率降首付，调整普宅认定标准，“认房不认贷”，特殊片区定向微调等。2024 年，

需关注楼市后续运行状况。

（四）发行人行业地位及竞争优势

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

1、政府支持优势

公司在浦东新区基础设施建设领域拥有较高度度的垄断地位，与区域外的企业相比，浦发集团作为浦东新区国资委下属的全资子公司，在对区内项目的竞争中具有先天的地缘及人力方面的优势；与区域内的企业相比，浦发集团作为区域内最大的基础设施建设企业，拥有较高的资质水平。目前，浦发集团通过不断发展，已初步成为一个产业资本和金融资本有机融合，以基础设施建设、高科技环保、金融服务、商业贸易和房地产等领域为主导产业的现代企业集团。

2、下属子公司资质水平较高优势

浦发集团下属公司均具有较高的资质水平，为实施基础设施建设项目提供了有力的技术保障。其中，浦建集团具有建筑工程施工总承包一级资质、市政公用工程施工总承包一级资质、地基与基础工程专业承包一级资质、建筑装饰装修工程专业承包一级资质、桥梁工程专业承包一级资质等五项一级资质以及河湖整治工程专业承包二级资质、钢结构工程专业承包叁级资质、水利水电工程施工总承包叁级资质、综合养护一级、绿化养护、道路保洁养护资质；浦东建设具有市政公用工程施工总承包一级、公路路面工程专业承包一级资质。

3、专业化的人才队伍

通过多年的项目实施经验，浦发集团已形成一支高素质、专业化的人才队伍。截至 2024 年 3 月末，集团在岗职工共计 5,364 人，其中集团本部 126 人。集团本部的职工中研究生及以上学历共 72 人，占 57.14%，本科 46 人，占 36.51%，年龄结构中 30-50 岁员工 81 人，占到了集团本部总数的 64.29%。浦发集团下属子公司的人员素质也较高，拥有大量技术经验丰富的人才，为浦发集团承接各类建设项目提供了有力保障。

4、资深和稳定的管理层

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

5、品牌优势

浦发集团下属公司建设项目曾获得“詹天佑奖”、“鲁班奖”、“中国市政工程金奖”等国家级奖项 30 余项，“白玉兰奖”等市级奖项 200 余项。在浦发集团所属企业中，浦东建管曾连续十年获得中国市政金奖；浦建集团连续 13 年获得市优秀企业综合考评 30 强称号，连续 16 年获得市文明单位称号，并首批入选全国建筑业 AAA 级信用企业，多次获评上海市建筑施工行业履行社会责任先锋企业，2016 年纳入全国建筑行业履行社会责任蓝皮书试点单位；浦东建设荣获上海市专利示范企业、上海市高新技术企业、上海市道路功能性铺装工程技术研究中心、上海市创新型企业、上海市认定企业技术中心等荣誉称号。

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

第六章 发行人主要财务状况

一、财务报表情况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅读发行人完整的财务报表以及本募集说明书附录部分对于发行人财务指标的解释。

（一）财务报表的编制基础

发行人以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）注册会计师对发行人财务报告的审计意见

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2021 年度、2022 年度、2023 年度合并及母公司口径财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2022]14558 号、天职业字[2022]14800 号、天职业字[2023]15456 号、天职业字[2023]8674 号、天职业字[2024]14371 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2024 年 1-3 月合并及母公司口径财务报表未经审计。

（三）会计政策变更、会计估计变更及差错更正

1、2021 年度

（1）会计政策变更情况

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

图表：2021 年的会计政策变更

单位：元

会计政策变更的内容和原因	报表	报表项目	期初影响金额
首次执行金融工具准则，将原“可供出售金融资产”、“长期股权投资”、“持有至到期投资”、“以公允价值计量且其变动计	合并资产负债表	可供出售金融资产	-20,632,258,945.58
		长期股权投资	-5,024,191,690.94
		持有至到期投资	-4,000,000,000.00

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

图表：2021 年的会计政策变更（续）

单位：元

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

2) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

图表：2021 年的会计政策变更（续）

单位：元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初影响金额
	资产负债表	预收款项	-11,638,861,344.03

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

3) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

图表：2021 年的会计政策变更（续）

单位：元

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

4) 本公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

上述会计政策变更对本公司报表科目无影响。

5) 本公司自 2021 年 12 月 31 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。

上述会计政策变更对本公司报表科目无影响。

(2) 会计估计变更情况

2021 年度，发行人无会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正情况

2021 年度，发行人无前期重大差错更正。

(4) 首次执行上述准则，调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

图表：2021 年的会计政策变更（续）

单位：元

项目	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整数
流动资产			
货币资金	18,171,109,205.10	18,159,305,593.99	11,803,611.11
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产	3,943,047,610.22	2,639,783,632.23	1,303,263,977.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	1,303,263,977.99	-1,303,263,977.99
衍生金融资产			
应收票据	1,887,811.28	1,887,811.28	
应收账款	3,709,742,005.38	4,631,464,509.36	-921,722,503.98
应收款项融资			
预付款项	413,372,697.27	413,372,697.27	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	2,549,445,181.14	2,606,297,572.11	-56,852,390.97
其中：应收利息	38,081,095.13	94,933,486.10	-56,852,390.97
应收股利	7,557,247.44	7,557,247.44	
△买入返售金融资产	2,596,630,532.31	2,595,443,000.00	1,187,532.31
存货	31,738,500,379.50	31,738,500,379.50	
合同资产	5,177,618,811.00	2,809,350,023.64	2,368,268,787.36
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	122,758,261.92	122,758,261.92	
其他流动资产	885,752,493.14	885,752,493.14	
流动资产合计	69,309,864,988.26	67,907,179,952.43	1,402,685,035.83
非流动资产			
△发放贷款和垫款	73,125,000.00	73,125,000.00	
债权投资	4,000,000,000.00		4,000,000,000.00
可供出售金融资产		20,632,258,945.58	-20,632,258,945.58
其他债权投资	3,486,574,547.55		3,486,574,547.55

项目	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整数
持有至到期投资		4,000,000,000.00	-4,000,000,000.00
长期应收款	17,943,716,070.87	17,943,716,070.87	
长期股权投资	3,145,616,330.92	8,167,696,195.21	-5,022,079,864.29
其他权益工具投资	23,160,749,679.16	21,253,745.77	23,139,495,933.39
其他非流动金融资产	331,650,970.68	285,000,000.00	46,650,970.68
投资性房地产	3,630,431,485.06	3,630,431,485.06	
固定资产	31,672,161,472.24	31,672,161,472.24	
在建工程	5,107,977,454.03	5,107,977,454.03	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	34,840,642.05		34,840,642.05
无形资产	627,389,429.99	627,389,429.99	
开发支出			
商誉	68,560,395.08	68,560,395.08	
长期待摊费用	147,174,329.61	147,174,329.61	
递延所得税资产	798,913,922.04	798,418,922.04	495,000.00
其他非流动资产	3,342,885,385.38	3,022,982,557.79	319,902,827.59
非流动资产合计	97,571,767,114.66	96,198,146,003.27	1,373,621,111.39
资产总计	166,881,632,102.92	164,105,325,955.70	2,776,306,147.22
流动负债			
短期借款	7,400,000,000.00	7,400,000,000.00	
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	124,150,045.34	124,150,045.34	
应付账款	13,152,678,391.49	11,383,602,022.86	1,769,076,368.63
预收款项	86,411,600.53	11,725,272,944.56	-11,638,861,344.03
合同负债	12,057,926,092.18	861,582,116.26	11,196,343,975.92
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放	7,304,614,941.31	7,149,315,043.41	155,299,897.90

项目	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整数
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	330,729,198.42	330,729,198.42	
应交税费	549,964,950.05	549,964,950.05	
其他应付款	9,291,990,107.68	9,447,290,005.58	-155,299,897.90
其中：应付利息	386,688,374.44	541,988,272.34	-155,299,897.90
应付股利	18,695,681.89	18,695,681.89	
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	3,205,094,821.45	3,205,094,821.45	
其他流动负债	669,519,382.31	226,318,294.11	443,201,088.20
流动负债合计	54,173,079,530.76	52,403,319,442.04	1,769,760,088.72
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	13,306,358,412.62	13,306,358,412.62	
应付债券	13,757,375,827.34	13,757,375,827.34	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	34,840,642.05	0.00	34,840,642.05
长期应付款	5,760,538,724.80	5,760,538,724.80	
长期应付职工薪酬	1,810,035.01		1,810,035.01
预计负债	852,312,737.70	854,122,772.71	-1,810,035.01
递延收益	101,802,895.48	101,802,895.48	
递延所得税负债	703,385,758.20	440,103,308.03	263,282,450.17
其他非流动负债	129,464,919.01	130,148,639.10	-683,720.09
非流动负债合计	34,647,889,952.21	34,350,450,580.08	297,439,372.13
负 债 合 计	88,820,969,482.97	86,753,770,022.12	2,067,199,460.85
所有者权益			
实收资本（或股本）	3,998,810,000.00	3,998,810,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			

项目	2021 年 1 月 1 日	2020 年 12 月 31 日	调整数
永续债			
资本公积	56,593,928,867.55	56,593,928,867.55	
减：库存股			
其他综合收益	1,664,292,110.96	1,181,145,207.34	483,146,903.62
专项储备			
盈余公积	798,933,093.42	798,933,093.42	
△一般风险准备			
未分配利润	8,210,966,717.85	7,985,006,935.10	225,959,782.75
归属于母公司所有者权益合计	71,266,930,789.78	70,557,824,103.41	709,106,686.37
少数股东权益	6,793,731,830.17	6,793,731,830.17	
所有者权益合计	78,060,662,619.95	77,351,555,933.58	709,106,686.37
负债及所有者权益合计	166,881,632,102.92	164,105,325,955.70	2,776,306,147.22

2、2022 年度

(1) 会计政策变更情况

1) 公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号) 相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。

上述会计政策对公司无影响。

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

上述会计政策对公司无影响。

(2) 会计估计变更情况

2022 年度，发行人无会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正情况

2022 年度，发行人无前期重大差错更正。

3、2023 年度

(1) 会计政策变更情况

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

利润为-111,736.12 元。同时，根据累积影响数，调整 2022 年度合并财务报表相关项目金额：

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

(2) 会计估计变更情况

2023 年，发行人无会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正情况

2023 年，发行人无前期重大差错更正。

4、2024 年 1-3 月

(1) 会计政策变更情况

2024 年 1-3 月，发行人无会计政策变更。

(2) 会计估计变更情况

2024 年 1-3 月，发行人无会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正情况

2024 年 1-3 月，发行人无前期重大差错更正。

(四) 发行人报表及变化情况

1、2021 年末合并范围变化情况

(1) 新纳入合并范围

图表：发行人 2021 年末新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	变动原因
1	上海浦东建设商业保理有限公司	上海	商业保理	100.00	100.00	投资设立
2	上海浦周清运保洁服务有限公司	上海	保洁清运	90.00	90.00	投资设立
3	上海浦发礼寓公寓管理有限公司	上海	房屋租赁	100.00	100.00	投资设立
4	上海浦发美寓公寓管理有限公司	上海	房屋租赁	100.00	100.00	投资设立

5	上海浦发安寓公寓管理有限公司	上海	房屋租赁	100.00	100.00	投资设立
6	上海浦发臻寓公寓管理有限公司	上海	房屋租赁	100.00	100.00	投资设立
7	上海浦发嘉寓公寓管理有限公司	上海	房屋租赁	100.00	100.00	投资设立

(2) 不再纳入合并范围

图表：发行人 2021 年末不再纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	变动原因
1	上海北通投资发展有限公司	上海	城市基础建设投资	100.00	100.00	注销关闭
2	上海三林环境卫生有限公司	上海	垃圾清运	51.00	51.00	处置转让
3	上海浦治生态建设发展有限公司	上海	生态环保投资	100.00	100.00	注销关闭
4	上海迎昕投资有限公司	上海	商务服务	100.00	100.00	吸收合并
5	上海浦波房地产开发有限公司	上海	地产开发	86.50	86.50	注销关闭

2、2022 年末合并范围变化情况

(1) 新纳入合并范围

图表：发行人 2022 年末新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
1	上海浦发上城置业有限公司	上海	基础建设投资	100.00	100.00	投资设立
2	上海浦发有家房屋租赁有限公司	上海	房屋租赁	100.00	90.00	投资设立
3	上海浦东建筑设计研究院有限公司	上海	技术服务	75.00	75.00	非同一控制下合并
4	上海浦发盛世商业管理有限公司	上海	商务服务	100.00	100.00	非同一控制下合并
5	上海浦绘企业管理有限公司	上海	商务服务	100.00	100.00	投资设立
6	上海市缝纫机研究所有限公司	上海	专业技术服务业	100.00	100.00	非同一控制下合并
7	上海平板玻璃有限公司	上海	非金属矿物制品业	100.00	100.00	非同一控制下合并
8	上海方正缝制设备质量监督检验站有限公司	上海	检验检测服务	100.00	100.00	非同一控制下合并

(2) 不再纳入合并范围

图表：发行人 2022 年末不再纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
1	上海合庆建设开发有限公司	上海	基础建设投资	0	0	注销关闭

3、2023 年合并范围变化情况

(1) 新纳入合并范围

图表：发行人 2023 年末新纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
1	上海浦发上城公寓开发经营有限公司	上海	房地产业	100	100	投资设立
2	上海浦发上城商业建设发展有限公司	上海	房地产业	100	100	投资设立
3	上海浦发上城企业发展有限公司	上海	房地产业	100	100	投资设立
4	上海浦发上城企业管理咨询有限公司	上海	租赁和商务服务业	100	100	投资设立

(2) 不再纳入合并范围

图表：发行人 2023 年末不再纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
1	诸暨浦越投资有限公司	浙江	商务服务业	100	100	注销关闭
2	上海龙江房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	70	70	注销关闭
3	上海平板玻璃有限公司	上海	制造业	100	100	吸收合并
4	上海建南实业有限公司	上海	批发和零售业	100	100	吸收合并
5	上海浦发生态建设发展有限公司	上海	生态保护	100	100	划拨转出
6	上海市浦东新区房地产集团科技有限公司	上海	房地产业	100	100	吸收合并

4、2024 年 3 月末合并范围变化情况

(1) 新纳入合并范围

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
1	上海浦发上城企业管理合伙企业（有限合伙）	上海	租赁和商务服务业	99.99%	99.99%	投资设立
2	上海暄和申港护理院有限公司	上海	卫生和社会工作	100.00%	100.00%	投资设立

(2) 不再纳入合并范围

图表：发行人 2024 年 1-3 月不再纳入合并范围的子公司

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
1	上海汇房建筑装璜拆迁有限公司	上海	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00%	100.00%	公司注销

(五) 发行人最近三年及最近一期主要会计数据

本募集说明书中发行人 2021、2022、2023 年财务数据引自 2021、2022、2023 年度经审计的财务报表的期末数；2024 年 1-3 月财务数据引自 2024 年 1-3 月未经审计的财务报表的期末数。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报告。

1、发行人合并口径最近三年及一期主要数据

(1) 合并资产负债表主要数据

图表：发行人近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				
货币资金	1,490,566.21	1,766,723.12	2,261,321.79	1,678,757.94
交易性金融资产	1,401,626.89	2,787,659.23	2,203,787.40	1,563,501.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	287,608.48	392,350.97	492,746.14	391,744.61
其中：应收票据	90.12	4,801.25	375.52	689.73
应收账款	287,518.37	387,549.73	492,370.62	391,054.88
预付款项	13,209.77	11,730.14	14,620.96	20,479.99
其他应收款	169,028.57	275,359.50	348,147.97	333,793.68
买入返售金融资产	40,000.00	204,271.50	196,113.85	198,882.81
存货	6,012,631.57	5,764,236.39	5,448,840.50	4,048,767.07
合同资产	672,298.66	576,575.47	530,019.73	389,918.36
一年内到期的非流动资产	8,914.91	389.04	17,799.23	13,596.40
其他流动资产	351,192.41	296,343.23	237,365.91	173,167.98
流动资产合计	10,447,077.46	12,075,638.60	11,750,763.48	8,812,610.77
非流动资产：				
发放贷款及垫款	3,338.75	3,851.25	5,313.75	6,483.75
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	100,000.00
其他债权投资	10.00	10.00	10.00	130,680.95
长期应收款	1,038,702.05	1,027,628.17	1,022,474.58	1,838,831.71
长期股权投资	341,837.00	334,853.83	317,643.92	320,561.69

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
其他权益工具投资	2,624,185.73	2,624,032.33	2,606,565.27	2,559,301.66
其他非流动金融资产	118,822.54	118,861.61	80,156.28	66,112.49
投资性房地产	661,209.93	659,903.89	500,259.52	390,854.66
固定资产	3,949,777.58	3,829,450.98	3,180,692.57	3,195,999.46
在建工程	639,881.42	638,745.83	545,909.44	479,950.88
生产性生物资产	0.00	0.00	-	-
使用权资产	6,061.81	6,506.65	5,979.99	4,395.34
无形资产	122,700.80	124,709.40	122,930.23	119,444.99
商誉	6,856.04	6,856.04	6,856.04	6,856.04
长期待摊费用	19,691.54	20,433.10	18,805.00	16,291.59
递延所得税资产	174,151.62	187,184.78	140,457.37	82,885.01
其他非流动资产	499,222.70	411,001.41	511,900.93	411,118.26
非流动资产合计	10,206,449.53	9,994,029.26	9,065,954.89	9,729,768.47
资产总计	20,653,526.99	22,069,667.86	20,816,718.37	18,542,379.24
流动负债：				
短期借款	100,003.03	549,003.03	221,004.33	201,000.00
吸收存款及同业存放	870,420.57	946,287.06	812,159.85	607,148.77
应付票据及应付账款	2,328,568.57	2,729,040.22	2,203,302.04	1,705,170.09
其中：应付票据	9,150.65	3,167.37	8,703.10	11,080.18
应付账款	2,319,417.92	2,725,872.85	2,194,598.94	1,694,089.91
预收款项	8,643.45	10,925.60	6,905.01	5,641.58
合同负债	2,614,203.19	2,536,510.40	2,371,307.17	1,642,781.10
应付职工薪酬	44,176.16	58,107.75	59,887.66	46,434.39
应交税费	59,384.51	72,287.56	121,065.54	82,402.34
其他应付款	871,898.22	948,041.99	870,343.33	919,435.22
一年内到期的非流动负债	202,714.27	205,159.64	286,342.39	397,506.78
其他流动负债	939,158.17	915,761.93	985,767.16	751,738.40
流动负债合计	8,039,170.14	8,971,125.17	7,938,084.49	6,359,258.67
非流动负债：				
长期借款	693,842.85	1,051,486.37	1,172,954.11	1,392,753.01
应付债券	2,719,373.63	2,717,380.85	2,466,580.91	1,895,452.90
租赁负债	4,866.84	4,914.63	5,426.26	3,721.48
长期应付款	338,839.70	327,181.29	488,894.76	451,839.82

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
长期应付职工薪酬	159.92	161.19	165.94	173.24
预计负债	119,628.03	154,709.50	244,647.86	118,795.85
递延收益	96,947.34	97,225.61	40,570.64	40,285.75
递延所得税负债	72,818.75	75,136.77	68,313.49	69,667.35
其他非流动负债	201,356.07	197,753.52	77,781.22	35,959.20
非流动负债合计	4,247,833.13	4,625,949.74	4,565,335.20	4,008,648.60
负债合计	12,287,003.28	13,597,074.91	12,503,419.69	10,367,907.27
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	399,881.00	399,881.00	399,881.00	399,881.00
资本公积	6,100,447.80	6,121,651.30	6,045,921.50	5,960,723.08
其他综合收益	171,761.16	169,956.45	159,684.41	162,243.07
盈余公积	105,631.21	105,631.21	98,138.85	88,141.80
未分配利润	970,879.67	1,005,926.19	949,171.40	894,244.63
归属于母公司所有者权益合计	7,748,600.84	7,803,046.15	7,652,797.16	7,505,233.58
少数股东权益	617,922.87	669,546.80	660,501.51	669,238.39
所有者权益合计	8,366,523.71	8,472,592.95	8,313,298.67	8,174,471.97
负债和所有者权益总计	20,653,526.99	22,069,667.86	20,816,718.37	18,542,379.24

(2) 合并利润表主要数据

图表：发行人近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	604,760.57	2,843,284.31	2,569,275.82	2,359,772.58
营业收入	597,742.43	2,822,409.70	2,546,467.89	2,335,528.40
利息收入	7,015.17	20,812.78	22,792.77	24,193.08
手续费及佣金收入	2.97	61.82	15.16	51.10
二、营业总成本	575,523.35	2,799,359.90	2,424,531.90	2,283,824.12
营业成本	521,658.81	2,561,592.40	2,006,613.48	1,981,369.32
利息支出	2,787.19	10,912.86	12,581.56	12,075.99
手续费及佣金支出	6.66	25.64	21.71	11.85
税金及附加	4,157.90	-16,298.35	168,234.40	85,472.05
销售费用	968.76	8,910.81	7,674.77	9,128.74

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
管理费用	18,823.13	97,771.10	92,224.92	87,663.78
研究费用	10,801.10	40,832.24	38,401.98	28,093.44
财务费用	16,319.80	95,613.19	98,779.09	80,008.95
加：其他收益	1,650.69	14,131.86	18,003.98	19,183.24
投资收益（损失以“-”号填列）	13,770.53	98,462.85	-65,388.13	71,929.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,637.64	16,174.38	13,459.55	15,903.26
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,675.49	5,938.79	19,680.58	15,829.77
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-491.26	-13,517.20	-6,699.58	3,303.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	354.47	-7,385.14	-1,049.73	2,338.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	280.65	1,072.26	381.25
三、营业利润	46,197.14	141,836.22	110,363.31	188,914.61
加：营业外收入	389.32	14,075.27	4,777.49	15,103.08
其中：政府补助	0.05	1,567.40	1,992.88	1,197.07
减：营业外支出	103.63	3,203.65	1,589.58	803.88
四、利润总额	46,482.83	152,707.83	113,551.21	203,213.82
减：所得税	11,211.58	27,199.43	26,680.73	55,175.69
五、净利润	35,271.25	125,508.41	86,870.48	148,038.12
归属于母公司所有者的净利润	24,953.48	91,675.76	88,596.38	108,557.44
少数股东损益	10,317.77	33,832.65	-1,725.90	39,480.68
六、其他综合收益的税后净额	-	6,832.91	2,555.75	-4,053.26
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	6,804.45	3,079.78	-4,186.14
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	28.47	-524.03	132.88
七、综合收益总额	-	132,341.32	89,426.23	143,984.86
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-	98,480.20	91,676.16	104,371.30
归属于少数股东的综合收益总额	-	33,861.12	-2,249.93	39,613.56

(3) 合并现金流量表主要数据

图表：发行人近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,037,803.41	3,559,773.79	3,532,228.03	2,926,350.23
客户存款和同业存放款项净增加额	-71,517.31	138,027.96	208,376.91	-97,816.21
收取利息、手续费及佣金的现金	9,738.47	21,230.31	26,349.18	24,737.35
回购业务资金净增加额	164,029.20	-8,035.20	2,712.62	60,837.68
收到的税费返还	9,623.51	12,720.35	41,171.17	10,042.47
收到其他与经营活动有关的现金	165,113.43	1,213,830.74	1,641,402.67	551,639.93
经营活动现金流入小计	1,314,790.70	4,937,547.94	5,452,240.58	3,475,791.45
购买商品、接受劳务支付的现金	1,584,642.31	3,310,214.92	3,077,962.28	2,339,396.49
客户贷款及垫款净增加额	-500.00	-1,288.75	-1,200.00	-850.00
存放中央银行和同业款项净增加额	-24,637.66	25,393.79	5,401.18	-25,087.20
支付利息、手续费及佣金的现金	2,712.49	14,839.26	15,969.09	16,002.32
支付给职工以及为职工支付的现金	55,758.92	214,770.49	185,517.40	152,704.27
支付的各项税费	102,426.51	238,160.03	261,138.32	219,542.90
支付其他与经营活动有关的现金	154,768.88	1,205,223.50	1,270,702.63	599,727.48
经营活动现金流出小计	1,875,171.45	5,007,313.23	4,815,490.90	3,301,436.25
经营活动产生的现金流量净额	-560,380.75	-69,765.28	636,749.68	174,355.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	2,064,808.31	9,372,443.21	6,160,980.16	2,802,427.87
取得投资收益收到的现金	7,083.15	119,646.54	74,958.47	77,579.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1266.862047	618.44	1,270.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	305.99
收到其他与投资活动有关的现金	24,817.41	76,027.93	102,969.76	238,983.97
投资活动现金流入小计	2,096,708.87	9,569,384.54	6,339,526.83	3,120,568.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,794.74	124,271.71	140,210.71	252,090.93

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
投资支付的现金	787,448.03	10,002,138.02	6,383,817.31	3,896,421.99
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-2,032.33	-
支付其他与投资活动有关的现金	10,459.85	77,525.42	99,181.37	154,657.79
投资活动现金流出小计	827,702.63	10,203,935.16	6,621,177.07	4,303,170.71
投资活动产生的现金流量净额	1,269,006.24	-634,550.62	-281,650.23	-1,182,602.32
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	46,500.00	65,000.00	305,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	229,553.51	3,159,104.10	3,595,717.34	3,094,268.62
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	151,154.74	54,189.00	21,101.00	31,225.23
筹资活动现金流入小计	380,708.25	3,259,793.09	3,681,818.34	3,431,293.85
偿还债务支付的现金	1,034,241.61	2,816,475.22	3,139,639.32	2,394,641.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,272.22	235,168.31	215,875.65	163,994.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	15,460.81	14,990.31	13,011.69
支付其他与筹资活动有关的现金	201,119.82	4,980.33	37,344.25	35,173.91
筹资活动现金流出小计	1,332,633.65	3,056,623.87	3,392,859.22	2,593,809.44
筹资活动产生的现金流量净额	-951,925.40	203,169.23	288,959.12	837,484.41
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-243,299.91	-501,146.67	644,058.57	-170,762.71
期初现金及现金等价物余额	1,560,600.48	2,096,962.57	1,452,904.01	1,623,666.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,317,300.57	1,595,815.90	2,096,962.57	1,452,904.01

2、发行人母公司口径最近三年及一期主要数据

(1) 母公司资产负债表

图表：发行人近三年及一期母公司资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动资产：				

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
货币资金	237,792.03	136,601.43	208,793.85	115,652.45
交易性金融资产	770,000.00	1,385,000.00	1,196,631.81	756,230.61
应收票据及应收账款	-	-	-	32.8
其中：应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	3.20
预付款项	116.06	90.25	98.52	29.60
其他应收款	2,062,952.26	1,799,031.75	1,548,574.64	1,436,748.70
买入返售金融资产	0.00	0.00	-	-
存货	38,881.56	38,881.56	29,522.25	9,489.34
一年内到期的非流动资产	-	-	-	55,113.94
其他流动资产	366.89	-	366.89	258.62
流动资产合计	3,110,108.79	3,359,604.99	2,983,987.96	2,373,526.47
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	100,000.00
可供出售金融资产	-	0.00	-	-
其他权益工具投资	1,059,099.17	1,059,099.17	1,212,509.40	941,205.85
持有至到期投资	-	-	-	-
债券投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	31,000.00	31,000.00	31,000.00	174,481.75
长期股权投资	6,149,955.16	5,869,553.53	5,677,493.99	5,535,135.68
投资性房地产	992.80	1,003.38	1,045.71	1,088.03
固定资产	802,487.06	802,691.75	803,337.66	804,044.73
在建工程	332,817.37	332,794.80	332,746.42	332,706.26
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	1,532.69	1,544.27	1,687.67	1,889.76
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	143,481.75	143,481.75	143,481.75	205,304.78
非流动资产合计	8,521,366.01	8,241,168.66	8,203,302.62	8,095,856.85
资产总计	11,631,474.80	11,600,773.65	11,187,290.58	10,469,383.31
流动负债：				
短期借款	984,180.00	1,024,180.00	675,972.00	401,000.00
吸收存款及同业存放	-	-	-	-

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应付票据及应付账款	-	-	66.58	104.79
其中：应付票据	-	-	-	-
应付账款	46.20	90.20	66.58	104.79
预收款项	112.57	154.01	152	267.46
应付职工薪酬	1,364.13	2,183.51	2,088.73	1,911.19
应交税费	1,015.04	497.50	59.56	63.45
其他应付款	571,113.00	425,682.06	492,659.82	507,678.25
一年内到期的非流动负债	148,613.67	148,613.67	199,818.67	200,000.00
其他流动负债	800,000.00	800,000.00	800,000.00	600,000.00
流动负债合计	2,506,444.61	2,401,400.94	2,170,817.36	1,711,025.14
非流动负债：				
长期借款	46,000.00	46,000.00	46,000.00	376,416.00
应付债券	1,849,355.10	1,849,355.10	1,796,883.59	1,299,818.67
长期应付款	44,236.04	44,236.04	51,393.52	54,900.96
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	63,987.97	63,987.97	61,020.55	59,707.52
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,003,579.11	2,003,579.11	1,955,297.66	1,790,843.15
负债合计	4,510,023.71	4,404,980.05	4,126,115.01	3,501,868.29
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	399,881.00	399,881.00	399,881.00	399,881.00
资本公积	6,096,813.86	6,096,813.86	6,025,628.69	5,990,766.98
其他综合收益	191,732.85	191,732.85	56,344.01	68,204.67
盈余公积	105,631.21	105,631.21	98,138.85	88,141.80
未分配利润	327,392.17	401,734.68	481,183.02	420,520.58
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	7,121,451.09	7,195,793.60	7,061,175.57	6,967,515.03
负债和所有者权益总计	11,631,474.80	11,600,773.65	11,187,290.58	10,469,383.31

(2) 母公司利润表

图表：发行人近三年及一期母公司利润表主要数据

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	180.45	1,309.69	1,643.07	5,494.02
营业收入	180.45	1,309.69	1,643.07	5,494.02
利息收入	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	9,029.21	61,870.89	60,843.43	63,870.78
营业成本	34.25	616.53	874.61	167.19
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	52.46	693.51	374.76	427.49
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,153.09	6,896.58	6,502.29	5,549.94
研发费用	-	-	-	-
财务费用	7,789.41	53,664.27	53,091.76	57,726.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	15,401.21	11,438.95
投资收益（损失以“-”号填列）	-5,499.95	135,483.40	143,813.30	129,425.05
其他收益	5.01	5.87	4.45	6.52
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润	-14,343.70	74,928.07	100,018.59	82,493.76
加：营业外收入	0.75	3.56	1.61	0.01
减：营业外支出	-	8.00	49.71	8.88
四、利润总额	-14,342.95	74,923.63	99,970.49	82,484.89
减：所得税	-	-	-	-
五、净利润	-14,342.95	74,923.63	99,970.49	82,484.89
减：少数股东损益	-	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	12,430.23	-11,860.66	-23,557.74
七、综合收益总额	-	87,353.86	88,109.83	58,927.16
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	-	-	-	-

(3) 母公司现金流量表

图表：发行人近三年及一期母公司现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	149.04	1,144.62	1,294.74	1,168.30
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	5.31	-	4.45	6.91
收到其他与经营活动有关的现金	2,308.53	45,420.40	124,194.38	19,343.33
经营活动现金流入小计	2,462.88	46,565.01	125,493.57	20,518.55
购买商品、接受劳务支付的现金	-	96.99	419.32	91.6
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,458.60	4,301.77	3,829.19	3,301.57
支付的各项税费	682.54	2,993.60	1,237.81	6,650.01
支付其他与经营活动有关的现金	670.37	75,543.08	278,916.96	7,508.14
经营活动现金流出小计	2,811.51	82,935.44	284,403.28	17,551.32
经营活动产生的现金流量净额	-348.62	-36,370.42	-158,909.70	2,967.23
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	619,365.00	6,220,978.43	3,030,600.00	1,261,549.12
取得投资收益收到的现金	31,694.36	165,256.14	170,190.92	144,966.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	147.4
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	474,059.17	906,495.16	1,832,701.66	577,970.00
投资活动现金流入小计	1,125,118.53	7,292,729.73	5,033,492.59	1,984,633.38

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	59.80	262.28	290.7	438.13
投资支付的现金	288,999.63	6,475,232.20	3,654,473.75	2,007,558.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,118,372.57	1,696,696.48	905,385.58
投资活动现金流出小计	-	7,593,867.05	5,351,460.92	2,913,382.09
投资活动产生的现金流量净额	-	-301,137.32	-317,968.34	-928,748.71
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	46,500.00	65,000.00	305,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	639,000.00	3,066,190.87	4,463,839.59	3,179,552.67
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	140,000.00	80,000.00	497,065.98	91,000.00
筹资活动现金流入小计	779,000.00	3,192,690.87	5,025,905.56	3,576,352.67
偿还债务支付的现金	679,000.00	2,719,000.00	4,335,558.14	2,611,390.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	74,437.56	131,238.56	120,247.06	101,291.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	0.12	77,136.99	80.92	76,715.57
筹资活动现金流出小计	753,437.68	2,927,375.55	4,455,886.13	2,789,397.83
筹资活动产生的现金流量净额	25,562.32	265,315.32	570,019.44	786,954.83
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	101,190.60	-72,192.42	93,141.40	-138,826.65
期初现金及现金等价物余额	136,050.11	208,242.53	115,101.13	253,927.78
六、期末现金及现金等价物余额	237,240.70	136,050.11	208,242.53	115,101.13

二、重大会计科目分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产总额分别为 18,542,379.24 万元、20,816,718.37 万元、22,069,667.86 万元和 20,653,526.99 万元。作为浦东新区重点工程的市场

化投资、建设和施工主体，公司近年来不断承接市政项目，总资产规模呈现逐年增长态势。

公司资产结构中非流动资产和流动资产占比相近，截至 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司非流动资产占总资产的比重分别为 52.47%、43.55%、45.28% 和 49.42%，呈先降后升的趋势；流动资产占总资产的比重分别为 47.53%、56.45%、54.72% 和 50.58%，呈先升后降的趋势。公司非流动资产中固定资产、其他权益工具投资、长期应收款占比较高，流动资产中存货占比较高。

图表：发行人 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末总资产构成情况

单位：万元/%

项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,490,566.21	7.22	1,766,723.12	8.01	2,261,321.79	10.86	1,678,757.94	9.05
交易性金融资产	1,401,626.89	6.79	2,787,659.23	12.63	2,203,787.40	10.59	1,563,501.94	8.43
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据及应收账款	287,608.48	1.39	392,350.97	1.78	492,746.14	2.37	391,744.61	2.11
其中：应收票据	90.12	0.00	4,801.25	0.02	375.52	0.00	689.73	0.00
应收账款	287,518.37	1.39	387,549.73	1.76	492,370.62	2.37	391,054.88	2.11
预付款项	13,209.77	0.06	11,730.14	0.05	14,620.96	0.07	20,479.99	0.11
其他应收款	169,028.57	0.82	275,359.50	1.25	348,147.97	1.67	333,793.68	1.80
买入返售金融资产	40,000.00	0.19	204,271.50	0.93	196,113.85	0.94	198,882.81	1.07
存货	6,012,631.57	29.11	5,764,236.39	26.12	5,448,840.50	26.18	4,048,767.07	21.84
合同资产	672,298.66	3.26	576,575.47	2.61	530,019.73	2.55	389,918.36	2.10
一年内到期的非流动资产	8,914.91	0.04	389.04	0.00	17,799.23	0.09	13,596.40	0.07
其他流动资产	351,192.41	1.70	296,343.23	1.34	237,365.91	1.14	173,167.98	0.93
流动资产合计	10,447,077.46	50.58	12,075,638.60	54.72	11,750,763.48	56.45	8,812,610.77	47.53
发放贷款及垫款	3,338.75	0.02	3,851.25	0.02	5,313.75	0.03	6,483.75	0.03
债权投资	-	-	-	-	-	-	100,000.00	0.54
其他债权投资	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00	0.00	130,680.95	0.70
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	1,038,702.05	5.03	1,027,628.17	4.66	1,022,474.58	4.91	1,838,831.71	9.92

长期股权投资	341,837.00	1.66	334,853.83	1.52	317,643.92	1.53	320,561.69	1.73
其他权益工具投资	2,624,185.73	12.71	2,624,032.33	11.89	2,606,565.27	12.52	2,559,301.66	13.80
其他非流动金融资产	118,822.54	0.58	118,861.61	0.54	80,156.28	0.39	66,112.49	0.36
投资性房地产	661,209.93	3.20	659,903.89	2.99	500,259.52	2.40	390,854.66	2.11
固定资产	3,949,777.58	19.12	3,829,450.98	17.35	3,180,692.57	15.28	3,195,999.46	17.24
在建工程	639,881.42	3.10	638,745.83	2.89	545,909.44	2.62	479,950.88	2.59
无形资产	122,700.80	0.59	124,709.40	0.57	122,930.23	0.59	119,444.99	0.64
商誉	6,856.04	0.03	6,856.04	0.03	6,856.04	0.03	6,856.04	0.04
长期待摊费用	19,691.54	0.10	20,433.10	0.09	18,805.00	0.09	16,291.59	0.09
递延所得税资产	174,151.62	0.84	187,184.78	0.85	140,457.37	0.67	82,885.01	0.45
其他非流动资产	499,222.70	2.42	411,001.41	1.86	511,900.93	2.46	411,118.26	2.22
使用权资产	6,061.81	0.03	6,506.65	0.03	5,979.99	0.03	4,395.34	0.02
非流动资产合计	10,206,449.53	49.42	9,994,029.26	45.28	9,065,954.89	43.55	9,729,768.47	52.47
资产总计	20,653,526.99	100.00	22,069,667.86	100.00	20,816,718.37	100.00	18,542,379.24	100.00

1、货币资金

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人货币资金分别为 1,678,757.94 万元、2,261,321.79 万元、1,766,723.12 万元和 1,490,566.21 万元，分别占总资产的 9.05%、10.86%、8.01%和 7.22%，占比总体保持稳定。2022 年末，发行人货币资金为 2,261,321.79 万元，较 2021 年末增加 582,563.85 万元，涨幅 34.70%，主要系 2022 年发行人增加资金融入数量以应对后期项目投资支出所致。2024 年 3 月末，发行人货币资金为 1,490,566.21 万元，较 2023 年末减少 276,156.91 万元，降幅为 15.63%。

图表：发行人近三年及一期末货币资金科目情况

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
库存现金	18.45	16.85	21.85	11.90
银行存款	1,483,754.91	1,762,549.17	2,237,082.44	1,655,160.53
其他货币资金	6,792.85	4,157.10	24,217.50	23,585.50
合计	1,490,566.21	1,766,723.12	2,261,321.79	1,678,757.94

图表：发行人近三年及一期末受限货币资金明细表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
履约保证金	893.26	894.47	1,044.65	363.61
国有授权公房出售净房款	7,557.04	2,829.72	7,181.78	6,908.50
中信建设证券冻结资金	551.32	551.32	551.32	551.32
代建监管资金	67,900.89	39,485.67	57,008.70	116,367.64
诉讼冻结资金	-	1,652.33	1,507.19	10,998.21
存放中央银行法定存款准备金	95,256.52	119,894.18	94,500.39	89,099.21
投标保函保证金	392.83	222.61	364.81	1,565.43
未到期应收利息	-	3,108.12	2,200.38	-
农民工工资保证金	704.98	2,260.15	-	-
ETC 保证金	8.80	8.64	-	-
合计	173,265.63	170,907.21	164,359.22	225,853.93

2、交易性金融资产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人交易性金融资产分别为 1,563,501.94 万元、2,203,787.40 万元、2,787,659.23 万元和 1,401,626.89 万元，分别占总资产的 8.43%、10.59%、12.63%和 6.79%，呈小幅波动趋势。2022 年末，发行人交易性金融资产为 2,203,787.40 万元，较 2021 年末增加 640,285.46 万元，涨幅 40.95%，主要系新增结构性存款和资管计划投资所致。2023 年末，发行人交易性金融资产为 2,787,659.23 万元，较 2022 年末增加 583,871.83 万元，涨幅 26.49%，主要系增加结构性存款所致。2024 年 3 月末，发行人交易性金融资产为 1,401,626.89 万元，较 2023 年末减少 1,386,032.34 万元，降幅为 49.72%，主要系结构性存款减少所致。

截至 2024 年 3 月末，公司交易性金融资产明细如下：

图表：发行人 2024 年 3 月末交易性金融资产金明细表

单位：万元

项目	受托人/产品名	期末余额
结构性存款	平安银行	500,000.00
	浦发银行	100,000.00
	厦门国际银行	100,000.00
	中国银行	60,000.00

项目	受托人/产品名	期末余额
	上海农商银行	60,000.00
	广发银行	50,000.00
	农业银行	30,000.00
	宁波银行	30,000.00
	招商银行	3,000.00
结构性存款-小计		933,000.00
同业存单	上海银行	19,859.22
	渤海银行	19,841.54
	交通银行	19,759.00
	浦发银行	9,984.47
	中国银行	9,929.94
	浙商银行	9,856.38
同业存单-小计		89,230.55
货币基金	国泰瞬利 D 货币	71,284.45
	广发活期宝 B	48,374.67
	上银慧财宝货币 B	35,869.88
	银华惠增利货币	32,046.32
	广发活期宝 B 货币	30,031.46
	上银慧财宝货币 B 基金	13,247.54
	东方金账簿货币 B	9,117.68
	平安财富宝货币 A	9,043.00
	国泰货币 B	2,000.37
	上银慧增利货币基金	668.80
	易方达现金增利货币 B	511.52
货币基金-小计		252,195.69
非货币基金	东方添益债券型	19,879.86
	国泰合融纯债 A	16,158.38
	中加纯债债券	13,222.56
	长盛安逸纯债债券 E	10,123.56
	鹏华丰尚定期开放债券 A	10,005.60
	招商招坤纯债 A	8,070.52
非货币基金-小计		77,460.48

项目	受托人/产品名	期末余额
股票	-	36.85
股票-小计		36.85
债券	债券投资	19,658.31
债券-小计		19,658.31
资管计划	华宝证券华享 55 号单一资管计划	30,045.00
资管计划-小计		30,045.00
合计		1,401,626.88

3、应收账款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末, 发行人应收账款分别为 391,054.88 万元、492,370.62 万元、387,549.73 万元和 287,518.37 万元, 占总资产的比重分别为 2.11%、2.37%、1.76% 和 1.39%, 呈小幅波动趋势。2022 年末应收账款余额较 2021 年末增加 101,315.74 万元, 增幅为 25.91%, 主要系项目增多所致。2023 年末较 2022 年末减少 104,820.89 万元, 降幅为 21.29%, 主要系项目回款所致。2024 年 3 月末, 发行人较 2023 年末减少 100,031.36 万元, 降幅为 25.81%, 主要系项目回款所致。

图表：发行人 2023 年末及 2024 年 3 月末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位：万元/%

账龄	2024 年 3 月末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	186,915.39	55.82	271,262.87	62.38
1-2 年 (含 2 年)	86,859.09	25.94	85,721.94	19.71
2-3 年 (含 3 年)	17,244.67	5.15	20,499.44	4.71
3 年以上	43,859.00	13.10	57,402.22	13.20
小计	334,878.14	100	434,886.48	100
减：坏账准备	47,359.77	-	47,336.75	-
合计	287,518.37	-	387,549.73	-

图表：发行人 2023 年末应收账款前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	金额	是否关联方	款项性质	占应收账款账面余额的比重
1	上海浦东工程建设管理有限公司	60,747.67	是	经营性	13.97
2	诸暨市交通基础设施建设有限公司	46,983.60	否	经营性	10.80
3	国网安徽省电力有限公司	33,242.53	否	经营性	7.64
4	上海市浦东新区老港镇人民政府	15,004.11	否	经营性	3.45
5	国网上海市电力公司	12,686.42	否	经营性	2.92
合计		168,664.32			38.78

图表：发行人 2024 年 3 月末应收账款前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	金额	是否关联方	款项性质	占应收账款账面余额的比重
1	诸暨市交通基础设施建设有限公司	47,495.74	否	经营性	14.18
2	上海浦东工程建设管理有限公司	39,365.97	是	经营性	11.76
3	国网安徽省电力有限公司	23,993.67	否	经营性	7.16
4	国网上海市电力公司（中国电力财务有限公司华东分公司）	11,277.93	否	经营性	3.37
5	上海市浦东新区老港镇人民政府	10,877.55	否	经营性	3.25
合计		133,010.86			39.72

经征询浦东新区财政局，发行人涉及政府、政府相关部门的往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资行为。

4、预付款项

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人预付款项期末余额分别为 20,479.99 万元、14,620.96 万元、11,730.14 万元和 13,209.77 万元，主要系公司与供应商之间的工程款，在总资产中占比较小。2022 年末较 2021 年末减少 5,859.03 万元，降幅为 28.61%，主要系超过一年的项目部分结清。2023 年末较 2022 年末减少 2,890.82 万元，降幅为 19.77%，主要系超过一年的项目部分结清。2024 年 3 月末，发行人预付账款较 2023 年末增加 1,479.62 万元，增幅为 12.61%，主要原因系工程预付款增加所致。

图表：截至 2023 年末及 2024 年 3 月末发行人按账龄列示的预付款

单位：万元/%

账龄	2024 年 3 月末		2023 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比

1 年以内（含 1 年）	10,687.96	80.91	8,962.17	76.40
1-2 年（含 2 年）	399.58	3.02	508.10	4.33
2-3 年（含 3 年）	127.95	0.97	138.53	1.18
3 年以上	1,994.28	15.10	2,121.35	18.09
合计	13,209.77	100.00	11,730.14	100.00

图表：截至 2023 年末预付款项前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	账面余额	款项性质	占预付款项合计的比例	是否关联方
1	国网上海市电力公司	876.44	经营性	7.47	否
2	上海国际招标有限公司	847.87	经营性	7.23	否
3	中国石化销售股份有限公司上海石油分公司	317.68	经营性	2.71	否
4	环保类项目暂估转固项目税金	300.87	经营性	2.56	否
5	上海通宇建筑安装工程公司	232.26	经营性	1.98	否
	合计	2,575.11		21.95	

图表：截至 2024 年 3 月末预付款项前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	账面余额	款项性质	占预付款项合计的比例	是否关联方
1	上海建工建材科技集团股份有限公司	2,200.91	工程款	16.66	否
2	上海普乐万士城实业有限公司	1,369.94	工程款	10.37	否
3	上海公路桥梁（集团）有限公司	950.00	工程款	7.19	否
4	上海国际招标有限公司	847.87	工程款	6.42	否
5	迈格尼菲（上海）信息科技有限公司	662.05	工程款	5.01	否
	合计	6,030.77		45.65	

5、其他应收款（合计）

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他应收款（合计）分别为 333,793.68 万元、348,147.97 万元、275,359.50 万元和 169,028.57 万元，占总资产的比重分别为 1.80%、1.67%、1.25%和 0.82%，发行人的其他应收款主要包括应收利息、应收股利和其他应收款，其中其他应收款占比最大，主要由公司工程款项投入和与其他单位等发生的往来款构成。

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 320,340.72 万元、343,762.87 万元、260,433.25 万元和 155,014.97 万元。2022 年末其他应收款较上年末变化幅度不大；2023 年末其他应收款较上年末减少 83,329.62 万元，降幅为 24.24%，主要系 2 年以内的其他应收款项收回；2024 年 3 月末发行人其他应收款较 2023 年末减少 105,418.28 万元，降幅为 40.48%，主要原因系其他应收款项收回。

图表：发行人 2023 年末及 2024 年 3 月末采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元/%

账龄	2024 年 3 月末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	22,429.39	11.50	55,691.39	18.51
1-2 年（含 2 年）	16,918.39	8.68	38,779.35	12.89
2-3 年（含 3 年）	40,026.52	20.53	62,767.61	20.87
3 年以上	115,600.40	59.29	143,588.18	47.73
小计	194,974.70	100.00	300,826.53	100.00
减：坏账准备	39,959.73	-	40,393.29	-
合计	155,014.97	-	260,433.25	-

图表：发行人 2023 年末其他应收款前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	金额	款项性质	占其他应收款账面余额的比重
1	上海南汇城乡建设开发投资有限公司	128,199.00	往来款	42.62
2	上海古春置业有限公司	8,524.95	往来款	2.83
3	上海浦工投资经营管理有限公司	8,269.40	往来款	2.75
4	上海方地实业有限公司	6,227.70	往来款	2.07
5	张桥指挥部	5,123.65	往来款	1.70
	合计	156,344.70		51.97

图表：发行人 2024 年 3 月末其他应收款前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	金额	款项性质	占其他应收款账面余额的比重
1	上海浦工投资经营管理有限公司	8,269.40	往来款	5.33
2	上海古春置业有限公司	8,524.95	往来款	5.50
3	上海华枫房地产开发有限公司	7,147.70	往来款	4.61
4	张桥指挥部	5,123.65	往来款	3.31
5	上海周康房地产有限公司	4,538.00	往来款	2.93
合计		33,603.70		21.68

经征询浦东新区财政局，发行人涉及政府、政府相关部门的往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资行为。

6、存货

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人存货分别为 4,048,767.07 万元、5,448,840.50 万元、5,764,236.39 万元和 6,012,631.57 万元，占公司总资产的比例分别为 21.84%、26.18%、26.12% 和 29.11%。2022 年末较 2021 年末增加 1,400,073.43 万元，增幅为 34.58%，主要原因系公司项目施工投入增加。2023 年末较 2022 年末增加 315,395.89 万元，增幅为 5.79%，主要原因系公司项目施工投入和尚未开发的土地储备增加。2024 年 3 月末，发行人存货较 2023 年末增加 248,395.18 万元，增幅为 4.31%。公司存货主要由开发成本、开发产品组成。其中开发产品及开发成本为房地产类存货。公司主要从事基础设施建设及房地产开发，承揽了较多的项目，建设周期较长，同时公司下属主营房地产的子公司也存在生产开发周期较长的特点，因此公司存货余额较大。

公司存货主要由开发成本、开发产品组成。其中开发产品及开发成本为房地产类存货。公司主要从事基础设施建设及房地产开发，承揽了较多的项目，建设周期较长，同时公司下属主营房地产的子公司也存在生产开发周期较长的特点，因此公司存货余额较大。

图表：2023 年末发行人存货明细表

单位：万元

项目	2023 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,347.14	62.00	4,285.14
自制半成品及在产品	5,230,881.89	368.70	5,230,513.19

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

图表：2024 年 3 月末发行人存货明细表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	5,134.20	62.00	5,072.20
自制半成品及在产品	5,486,683.56	4,588.45	5,482,095.11
库存商品（产成品）	231,124.16	5,253.88	225,870.28
周转材料（包装物、低值易耗品等）	779.64	-	779.64
合同履约成本	83,800.55	9.05	83,791.50
消耗性生物资产	-	-	-
其他	219,342.20	4,319.36	215,022.84
其中：尚未开发的土地储备	219,342.20	4,319.36	215,022.84
委托加工物资	-	-	-
合计	6,026,864.31	14,232.74	6,012,631.57

图表：2024 年 3 月末发行人开发成本及开发产品中主要的在建房地产明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	唐镇川杨河项目	885,581.41
2	工程项目:01306-0009 浦东新区杨思社区 Z000602 单元 20C-14 地块项目	500,298.87
3	川沙新市镇 D05C-13 地块	297,644.99
4	唐镇 PDPO-0403 单元 W09-06 地块普通商品房项目	251,645.14

5	工程项目:3DT6Q-007-02 C01-8 地块	239,355.67
6	工程项目:6563X-013-001 沪浦国有建设用地使用合同（2023）50号	199,541.02
7	工程项目:86326-003 三林镇 19-01 地块征收安置房项目	198,935.69
8	唐镇 PDPO-0403 单元 W15-01 地块普通商品房项目	182,999.08
9	唐镇 PDPO-0403 单元 W13-01 地块普通商品房项目	146,637.84
10	工程项目:3DT6Q-004-01 北蔡同福村 C01-2	144,359.55
11	6563X-003-002	114,625.58
12	工程项目:260026F 浦东新区川沙城东社区 D04B-07 地块征收安置房项目	97,083.51
13	6536X -0010 D06B-08 地块项目	95,709.56
14	50189-01-0005 新场镇 PDS2-0102 单元控制性详细规划 C 街坊 C-06a 地块征收安置房项目	90,167.88
15	6536X -0008 A01-02B 地块项目	88,453.24
16	工程项目:36566-01-0008 惠南镇东南社区 16-05 地块征收安置房项目	84,434.41
17	工程项目:260026D 浦东新区合庆镇川沙北社区 D10B-04 地块征收安置房项目	83,979.25
18	工程项目:3DT6Q-004-03 三林东明村 C03A-2	83,456.53
19	YQ7L-002 川沙新镇六灶 01-02 地块征收安置房项目	82,992.34
20	工程项目:36566-01-0003 惠南镇东南社区 04-02 地块征收安置房项目	81,929.49
21	浦东新区周浦镇西社区 PDP0-1001 单元南块 05-01 地块项目	81,878.93
22	工程项目:260026B 浦东新区合庆镇川沙北社区 D04C-09 地块征收安置房项目	72,559.23
23	国际医学园区 PDP0-1501 单元 44A-06 地块项目	66,038.00
24	工程项目:260026A 浦东新区合庆镇川沙北社区 D04A-02 地块征收安置房项目	65,130.28
25	工程项目:36566-01-0005 惠南镇东南社区 07-01 地块征收安置房项目	56,189.88
26	2490T-0010 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 02-01 地块征收安置房项目	55,414.76
27	2490T-0011 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 03-01 地块征收安置房项目	53,692.71
28	工程项目:3DT6Q-004-04 三林东明村 C03B-4	53,595.94
29	工程项目:260026E 浦东新区合庆镇川沙北社区 D06D-15 地块征收安置房项目	52,722.56
30	2490T-0003 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 05-01 地块征收安置房项目	51,057.12
31	唐镇新市镇 D-04-10B 项目	50,376.80
32	上海市保障性住房三林基地 3 号地块 C1-3 地块	49,423.91
33	浦东新区康桥工业区东区 PDP0-1402 单元 E09C-03 地块租赁住房项目	48,276.78

34	2490T-0007 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 10-01 地块征收安置房项目	48,176.91
35	2490T-0001 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 09-01 地块征收安置房项目	47,558.30
36	2490T-0009 浦东新区宣桥镇 27B-F2-01 地块征收安置房项目	47,213.23
37	2490T-0005 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 01-01 地块征收安置房项目	45,929.58
38	2490T-0002 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 11-01 地块征收安置房项目	45,186.61
39	国际医学园区 PDP0-1501 单元 19-07 地块项目	40,957.06
40	2490T-0008 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 12-01 地块征收安置房项目	34,939.44
41	2490T-0004 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 07-01 地块征收安置房项目	29,886.74
42	工程项目:260026C 浦东新区川沙新市镇城东社区 D06A-02 地块征收安置房项目	28,683.38
43	工程项目:6563X-012-001 沪浦国有建设用地使用合同（2023）50 号	28,216.17
44	工程项目:83383-0004 黄浦江沿岸 E8E10 单元 E19-1 地块工程	23,093.28
45	浦东新区惠南镇东城区中单元 A4-3 地块项目	22,200.22
46	工程项目:6563X-008-001 沪浦国有建设用地使用合同（2023）48 号	20,407.81
47	工程项目:83383-0003-01 E23-4/E24-1 地块	17,943.49
48	工程项目:6563X-009-001 沪浦国有建设用地使用合同（2023）48 号	17,744.63
49	2490T-0006 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 08-01 地块征收安置房项目	17,565.72
50	2490T-0012 浦东新区宣桥镇老港农民集中安置单元 04-01 地块征收安置房项目	16,677.31
51	唐镇“城中村”虹昌路等 5 条道路新建工程	13,598.87
52	唐镇 PDPO-0403 单元 W19-01 地块配套初中	8,792.04
53	6536X -0002 心圆迪斯尼配套房项目	7,977.62
54	唐镇 PDPO-0403 单元 W14-01 地块配套小学新建工程	6,775.18
55	6536X -0005 川沙新镇六灶 02-01 地块征收安置房项目	6,053.18
56	6536X -0006 川沙新镇六灶 07-01 地块征收安置房项目	3,490.63
57	工程项目:3DT6Q-006-11 板泉路（杨高南路-浦三路）	3,070.92
58	工程项目:3DT6Q-006-04 幼儿园 B02B-4	2,461.77
59	工程项目:3DT6Q-006-10 盛苑路（高压走廊-新浦路）	2,354.60
60	工程项目:00078-0001-0001 张桥小学	1,994.55
61	工程项目:3DT6Q-006-01 新浦路（盛苑路-浦三路）	1,199.54
62	工程项目:3DT6Q-006-27 中学 C01-21	1,133.55

合计	5,297,470.28
----	--------------

图表：2024 年 3 月末发行人尚未开发的土地储备明细表

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	鼎坤商品房地块	0.96
2	荷花池地块	4,054.51
3	古钟园地块	0.04
4	新华路地块	4,319.36
5	民乐大居三期	446.68
6	民乐大居一期	1,258.11
7	民乐大居二期	240.83
8	繁荣安居小区	3,705.89
9	繁荣安居三期	11.03
10	川杨河	205,304.78
合计		219,342.20

7、一年内到期的非流动资产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动资产分别 13,596.40 万元、17,799.23 万元、389.04 万元和 8,914.91 万元，在发行人总资产中占比较小。公司一年内到期的非流动资产主要由公司一年内到期的 BT 项目投资构成。2022 年末较 2021 年末增加 4,202.83 万元，增幅 30.91%，主要系一年内到期的长期应收款增加所致。2023 年末较 2022 年末减少 17,410.19 万元，降幅 97.81%，主要系一年内到期的长期应收款减少所致。2024 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动资产较 2023 年末增加 8,525.87 万元，增幅 2,191.52%，主要系一年内到期的项目投资款增加所致。

8、长期应收款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人长期应收款分别为 1,838,831.71 万元、1,022,474.58 万元、1,027,628.17 万元和 1,038,702.05 万元，占公司总资产的比例分别为 9.92%、4.91%、4.66% 及 5.03%。2022 年末，发行人长期应收款为 1,022,474.58 万元，较 2021 年末减少 816,357.13 万元，降幅 44.40%，主要系 2022 年度，发行人北蔡三林项目和唐镇项目地块项目开发结算所致。2023 年末，发行人长期应收款为 1,027,628.17 万元，较 2022 年末增加 5,153.59 万元，增幅 0.50%。

2024 年 3 月末，发行人长期应收款为 1,038,702.05 万元，较 2023 年末增加 11,073.89 万元，增幅 1.08%。公司长期应收款主要由建设移交项目投资款和其他项目款项构成。

图表：2023 年末及 2024 年 3 月末发行人长期应收款情况表

单位：万元

债务人名称	2024 年 3 月末			2023 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建设移交项目投资	220,136.25	-	220,136.25	221,568.74	-	221,568.74
其他	893,285.90	74,720.09	818,565.80	880,779.52	74,720.09	806,059.43
合计	1,113,422.15	74,720.09	1,038,702.05	1,102,348.26	74,720.09	1,027,628.17

图表：2024 年 3 月末发行人长期应收款情况表（其他明细）

单位：万元

项目	2024 年 3 月末
北蔡三林“城中村”改造项目	528,744.33
唐镇城中村项目	244,607.69
浙江山水六旗基础设施配套 PPP 项目	88,914.23
11 号线车站及风井	48,843.64
生态捆绑项目	44,812.24
合计	955,922.13

经征询浦东新区财政局，发行人涉及政府、政府相关部门的往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资行为。

9、长期股权投资

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 320,561.69 万元、317,643.92 万元、334,853.83 万元和 341,837.00 万元，占公司总资产的比例分别为 1.73%、1.53%、1.52%及 1.66%，主要包括对合营企业投资和对联营企业投资。发行人作为浦东新区重要的国有资产经营及管理主体，对浦东新区及上海市范围内的大量企业拥有股权投资，该部分长期股权投资将会给公司带来一定的投资收益。

发行人 2022 年末、2023 年末及 2024 年 3 月末的长期股权投资变化均不大。

10、其他权益工具投资

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他权益工具金额分别 2,559,301.66

万元、2,606,565.27 万元、2,624,032.33 万元和 2,624,185.73 万元，占公司总资产的比例分别为 13.80%、12.52%、11.89% 及 12.71%。2022 年末发行人其他权益工具投资较 2021 年末增加 47,263.61 万元，增幅为 1.85%。2023 年末发行人其他权益工具投资较 2022 年末增加 17,467.06 万元，增幅为 0.67%。2024 年 3 月末发行人其他权益工具投资较 2023 年末增加 153.39 万元，增幅为 0.01%。

图表：2023 年末及 2024 年 3 月末发行人其他权益工具投资情况明细表

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末
股权投资	2,616,566.80	2,616,247.38
基金	7,568.93	7,734.95
项目投资	50.00	50.00
合计	2,624,185.73	2,624,032.33

图表：2024 年 3 月末发行人其他权益工具投资前五大项目

单位：万元

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

11、固定资产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人固定资产金额分别 3,195,999.46 万元、3,180,692.57 万元、3,829,450.98 万元以及 3,949,777.58 万元，占公司总资产的比例分别为 17.24%、15.28%、17.35% 及 19.12%，公司固定资产主要为市政资产、房屋及建筑物以及机器设备，总体保持稳定。2022 年末发行人固定资产较 2021 年末减少 15,306.89 万元，降幅为 0.48%。2023 年末发行人固定资产较 2022 年末增加 648,758.41 万元，增幅为 20.40%，主要系房屋及建筑物和机器设备新增所致。2024 年 3 月末发行人固定资产较 2023 年末增加 120,326.61 万元，增幅为 3.14%，变化不大。

图表：发行人 2021 年、2022 年末及 2024 年 3 月末固定资产账面价值明细表

单位：万元/%

项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	782,802.04	19.82	665,268.00	17.37	197,767.24	6.22
机器设备	328,943.28	8.33	323,016.83	8.44	145,426.24	4.57
运输工具	17,219.39	0.44	18,390.16	0.48	17,181.23	0.54
电子及办公设备	5,524.48	0.14	7,725.17	0.20	3,825.54	0.12
市政资产	2,739,903.77	69.37	2,739,903.77	71.55	2,739,903.77	86.14
国有授权房产	72,250.81	1.83	74,096.06	1.93	75,317.07	2.37
其他	3,124.54	0.08	1,049.24	0.03	1,265.09	0.04
合计	3,949,768.31	100.00	3,829,449.24	100.00	3,180,686.18	100.00

图表：截至 2024 年 3 月末发行人公益性资产明细表

单位：万元

项目名称	金额
川沙路（上川路-八灶港）	25,510.00
五洲大道（浦东北路-外环线）	179,650.00
金海路（杨高路-川南奉公路）	20,356.00
龙东大道（申江路-远东大道）	53,632.00
上南路改建	99,000.00
内环线改造	101,000.00
锦绣路（罗山路-芳甸路）	8,811.44
川南奉公路（东靖路-胜利路）	56,518.25
东靖路（川南奉~A30 跨线桥西侧）	1,717.62
张东路（祖冲之路~张衡路）	2,549.09
张衡路（哥白尼路~张东路）	3,188.81
航城路（凌空路~东侧已建段）	143.01
祖冲之路（张江路~申江路）	10,610.55
孙桥雨水泵站	172.76
顾唐路（金海路~红星路）	3,982.07
金科路（高科中路~中科路）	11,321.62
张东路（龙东大道~规划翠柏路）	3,188.71
金科路（中科路~华夏中路）	2,186.93

项目名称	金额
洲海路（浦东北路~杨高北路）	18,019.24
芳甸路人行天桥	273.43
江东支路（浦东北路~张杨北路）	3,223.38
外高桥微电子产业基地雨水泵站	377.07
鹏海雨水泵站	1.23
北蔡集镇雨水泵站	13.53
航津路（富特北路~外环线）	9,356.80
航津路（华东路~随塘路）	952.58
川南奉污水支线工程	7,471.55
凌空路（远航路~原区界）	3,770.97
高科东路（A30 跨线桥~沙甲河东）	7,747.63
科苑路（中科路~华夏中路）	1,719.40
中科路（科苑路~哥白尼路）	4,166.85
华夏中路污水泵站及管道工程	1,511.35
上南路污水泵站	579.08
广兰路（锦绣东路~金槐路）	294.23
东方体育中心临时污水泵站	548.75
张东路（锦绣东路~翠柏路）	1,511.04
罗山路（龙东大道-S20）快速化改建工程	71,810.00
高科西路（沪南路-罗山路）	36,700.00
东西通道浦东段	300,000.00
上南路（A20~区界）道路	24,471.00
川周公路（华东路-河滨路）改建工程	10,360.00
东靖路（申江路-华东路）道路	20,160.00
东靖路（华东路-川南奉公路）道路	12,338.89
芦恒路（区界~林海公路）道路改建工程	46,527.11
秀浦路（S3-申江路改建工程）	10,559.00
迪士尼主题乐园西入口大道新建工程	1,693.00
迪士尼乐园西入口公共交通枢纽（PTH）新建	5,434.00
S2 公路（S1-S32）新建辅道	29,202.00
申江路（中环线-S2）高架专用道工程	58,132.00
远东大道	146,537.09
南干线	224,621.12

项目名称	金额
川南奉公路（远航路—施新路）	4,437.28
川南奉公路（迎宾大道—胜利路）	27,658.00
川南奉公路（胜利路—东靖路）改建	16,726.00
川南奉公路（远航路—闻居路）改建	3,397.00
华东路（五洲大道—上川路）（华夏东路—A1 公路）	57,971.00
华东路（华夏东路—A1 公路）	25,800.00
华东路（龙东大道—滨州路）	8,316.75
华东路（滨州路—华夏东路）	16,546.00
华东路（秦家港路—上川路）	8,003.60
滨洲路（唐陆路—华东路）	17,745.00
华夏东路（妙境路—川沙路）改建	1,011.17
南六公路（浦东段）	1,737.00
晨阳路（凌空路—川南奉公路）	7,421.85
浦兴路（港城路—规划外环线）	784.00
浦东北路（五莲路—五洲大道）	19,719.00
江东路（港城路—外环线浦东北路立交）	4,412.00
申江路（巨峰路—五洲大道）（不含前期费用）	9,439.42
申江路（巨峰路—五洲大道）前期费用	7,213.07
云间路（金沪路—申江路）	3,784.00
云间路（罗山路—金桥路）	25,000.00
航津路（杨高北路—富特北路东侧卡口）拓宽改建	1,760.00
航津路（富特北路—外环线）改建	7,908.00
航津路（外环线—华东路）	1,373.00
航津路三期	800.00
东陆路（浦兴路—杨高北路）	11,895.78
东陆路（浦兴路—莱阳路）辟建	724.18
东陆路（浦东北路—莱阳路）	815.52
东陆路（金海路—川桥路）改扩建	4,364.00
洲海路（外环线—新园路）	1,022.00
洲海路（华东路—外高桥船厂）	2,068.50
洲海路（外环线—保税区）	12,226.38
洲海路（环东路—华东路）大修	920.38
洲海路（浦东北路—杨高北路）	6,553.00

项目名称	金额
阳光路（华夏东路—三灶港）改扩建	1,094.53
川沙路（龙东大道—金海路）改建	18,661.66
远航路（凌空路—川南奉公路）	3,100.00
张江路（高科路—龙东大道）改建	5,333.00
高科路（罗山路—金张路）	12,226.61
高科路（张江路—外环线）前期费用	9,822.48
杨高路（金海路—环东一大道）改造	23,980.00
杨高路（成山路—外高桥 5 号门）改造	11,055.83
杨高路—浦建路立交	7,956.88
金杨路延伸段（金桥路—平度路）	2,711.00
平度路（长岛路—胶东路）	1,548.25
浦川路（顾唐路—川沙路）	4,950.00
东明路（东方路—博文路）	1,779.00
张杨路（东方路—五莲路）改造	3,975.76
杨高路（环南一大道—龙阳路立交）改造工程	12,298.00
“井字形”通道浦东配套道路改造工程	2,030.00
公交港湾站改建工程	525.11
高清路（长清路—上南路）	4,042.05
东方路（浦东南路—龙阳路）改建	4,000.00
东方路—张杨路下立交	21,244.75
成山路（长青路—杨高南路）拓建	5,702.00
长清路（成山路—杨思路）扩建	6,411.00
云台路（雪野路—浦东南路）改扩建	293.00
塘桥路（浦明路—浦东南路）、浦建路（浦东南路—环龙路）改扩建	4,079.00
高科西路—云莲路人行天桥	600.00
外高桥港区五期港外市政配套道路	20,518.00
外高桥港区五期港外市政配套道路二期	24,901.00
顾唐路（金海路—红星路）	3,993.00
科苑路（张衡路—李四光路）	3,900.00
科苑路（张衡路—高科路）	3,358.39
张衡路（科苑路—哥白尼路）	4,327.69
高科东路（A30 跨线桥—沙甲河东）	4,093.00

项目名称	金额
唐龙路（顾唐路—华东路）	2,360.00
林克司纬一路（沙甲河东—人民塘路）	1,203.82
永泰路（三鲁路—上南路）	2,970.00
博山路（苗圃路—崑山路）	1,528.00
北洋泾路（博山路—浦东大道）辟建	2,189.00
龙东大道拓宽改建、远东大道（龙东大道—浦东新区界河）	84,800.00
沪南公路等 30 项道路建设前期费及部分工程费	50,126.18
金科路（龙东大道—张家浜）	5,754.00
金科路（郭守敬路—高科路）	2,088.00
张东路（龙东大道—祖冲之路）	4,322.05
杨高路延长线（杨高支路—外环线）	24,500.00
春晖路（浦兴路口）辟建	820.88
巨峰路（申江路—上川路）	27,573.00
三鲁路（环南一大道—区界）改建	8,882.93
南码头路（东方路—博文路）	2,623.46
博文路（锦绣路—沪南路）	7,848.34
港华路（物流园区—浦兴路）扩建	1,106.78
灵山路（源深路—桃林路）辟建	923.41
白杨路（龙阳路—车站北路）辟建	465.38
浦星公路（外环线—区界）改建	2,011.21
新德路（曹家沟—华夏三路）	2,079.39
浦明路（张杨路—浦电路）辟建	1,744.31
张杨路（东方路—五莲路）改造	3,975.76
上川路拓宽	10,598.00
上川路新改建	11,388.00
华夏西路（一期）	878.00
华洲路和共平路修筑工程	11,660.00
卢浦大桥浦东接线道路改造	3,129.44
张家浜东段（金桥路—随塘河）河道护栏建设工程	162.30
川沙 3 号泵站改造项目	353.70
川沙 1 号污水泵站改造工程	274.35
外高桥泵闸综合改造工程	1,183.94
江镇工业区污水干管及泵站工程	1,377.42

项目名称	金额
张家浜(顾唐路-华东路)河道拓宽工程	1,004.74
三八河（张家浜—钱家宅桥）河道整治工程	310.90
2006 年度咸塘港河道综合整治工程	3,566.81
川沙 2 号污水泵站改造工程	247.28
云莲雨水泵站截流工程	381.28
张江集镇 1#、2#（合建）雨水泵站工程	5,539.90
川沙 6#、7# 污水泵站及管道改造工程	1,070.41
施湾、江镇雨水泵站旱流污水截流工程	507.91
东陆路、小陆家嘴雨水泵站旱流污水截流工程	897.57
金桥 2# 雨泵站旱流污水截流工程	458.26
龙阳路雨水泵站污水截流及杨高南路污水干管工程	848.08
上海船厂雨水泵站工程	3,670.53
金杨雨水泵站旱流污水截流工程	1,138.53
黄潼港河道整治工程	3,360.73
金桥 4 号雨水泵站电器设备改造	308.22
金桥 1 号、2 号污水泵站改造工程	482.44
金桥 1#、3#、4# 与水泵站旱流污水截流工程	1,386.58
杨思港河道整治工程	1,134.70
曹家沟（龙东大道—唐镇）河道整治项目	4,686.31
新开河（吕家浜——川杨河）河道整治	1,183.12
香楠、泾牛、丹桂、三林雨水泵站旱柳污水截流	1,398.74
汤家浜（博文路—上海住宅五金钢窗厂）河道整治工程	116.80
三林北港（上南路-杨高南路）河道整治工程	2,808.60
金科路、浦三路、双桥路雨水泵站旱流污水截流工程	906.61
西中汾泾（板泉路-华夏西路）河道整治工程	1,193.29
曹家沟（规划巨峰路—赵家沟）河道整治工程	2,599.86
咸塘港（川杨河—华夏西路）河道整治工程	2,468.80
西新港河道整治工程竣工决算	1,708.03
张江园区五条市政道路上水燃气排管	6,050.06
上浦路（济阳路—杨思港）雨污水管道改造	1,345.01
小陆家嘴地区污水系统改造	1,418.39
浦东北路道路、雨水管改建工程	3,700.00
博兴路、莱阳路道路及雨污水排管前期费用	954.31

项目名称	金额
军民圩海塘 200 年一遇达标加固	654.95
向阳圩海塘 200 年一遇达标	362.64
931 海塘 200 年一遇达标	1,518.76
三岔港苗圃大堤 200 年一遇达标	694.33
凌翼围堤 200 年一遇达标	453.95
炮台浜、竹园污水排放口南测、三甲港两侧海塘 200 年一遇达标	564.39
三八河北段（联洋居住区段）河道整治	1,695.67
三八河北段（洋泾水闸—杨高中路）综合整治	5,791.41
白莲泾（套闸—严桥中心河、干部学院段）河道整治	2,164.05
马家浜（杨高路—川桥路）河道整治	1,000.73
马家浜（西沟水闸—浦兴路桥）综合整治	1,026.36
马家浜（川杨河至奚家浜）综合整治	1,044.66
三林北港（西新港—上南路）综合整治	988.27
杨思雨水泵站	3,979.00
杨思东块雨水泵站	3,554.00
居家桥雨水泵站改造	531.19
上南路污水泵站	942.00
外高桥 3 号污水泵站改造	466.09
川沙 4 号、5 号污水泵站及管道改造	2,758.77
九段沙简易码头	1,092.00
浦东运河南段（川杨河—石家宅）航道扩能疏浚	1,321.30
中环线东段	217,302.00
水利资产	51,156.64
A30 配套道路（高科西路、浦川路、金海路、机场大道）	13,103.30
高清路（长清路~上南路）	3,756.55
三林路（长清路~上南路）	5,077.55
成山路（博华路~沪南路）	19,135.13
闻居路（凌空路~A30 跨线桥西侧）	529.53
唐龙路（顾唐路~华东路）	1,280.39
文广中心	36,200.00
滨江森林公园二期	55,000.00
环城绿带开天窗补绿	139,300.00

项目名称	金额
浦东新区环城绿带开天窗补绿工程	210,000.00
浦东新区 2005 年生态专项工程	122,400.00
小计	3,446,285.51
国有授权房产	72,250.81
合计	3,518,536.32

上述公益性资产均由政府部门划拨，借记“固定资产-市政资产”等资产科目，贷记“资本公积”。发行人公益性资产取得方式均合法合规，有政府出具相关文件作为依据，符合财预[2017]50号文要求。

12、在建工程

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人在建工程分别为 479,950.88 万元、545,909.44 万元、638,745.83 万元和 639,881.42 万元，占公司总资产的比例分别为 2.59%、2.62%、2.89%和 3.10%。其中，2022 年末较 2021 年末增加 65,958.56 万元，增幅为 13.74%，主要系浦东新区海滨资源再利用中心项目投入增加；2023 年末较 2022 年末增加 92,836.39 万元，增幅为 17.01%，主要系新增浦东新区金桥开发区地块项目投入；2024 年 3 月末发行人在建工程较 2023 年末增加 1,135.59 万元，增幅为 0.18%。

图表：截至 2024 年 3 月末发行人重要在建工程项目情况表

单位：万元/%

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	累计投入占预算比例	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
浦东新区 2005 年生态专项工程	122,400.00	122,400.00	-	-	122,400.00	100.00	-	-	资产转入
浦东新区环城绿带开天窗补绿工程	210,000.00	210,000.00	-	-	210,000.00	100.00	-	-	自有资金
西区绿地项目	-	67,620.08	-4.36	-	67,615.72	-	24,868.57	433.33	集团借款
浦三路项目	6,044.01	6,047.53	-	-	6,047.53	100.06	-	-	自有资金
沪浦国有建设用地使用合同（2023）50号	234,739.57	82,358.06	-	-	82,358.06	35.08	-	-	自有资金

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	累计投入占预算比例	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
沪浦国有建设用地使用合同（2023）48号	335,569.30	37,969.58	-	-	37,969.58	11.31	-	-	自有资金
沪浦国有建设用地使用合同（2023）49号	440,148.80	106,860.00	-	-	106,860.00	24.28	-	-	自有资金
浦发国力智能产业基地改扩建项目	19,983.54	3,328.57	1,754.78	-	5,083.34	25.44	-	-	自有资金
浦发养护城市运维平台一期	654.20	204.21	14.16	-	218.37	33.38	-	-	自有资金
智慧停车项目试点	8,900.00	590.04	3.28	-	593.32	6.67	-	-	自有资金
合计	1,378,439.42	637,378.07	1,767.86	-	639,145.92		24,868.57	433.33	-

13、无形资产

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人无形资产分别为 119,444.99 万元、122,930.23 万元、124,709.40 万元和 122,700.80 万元，占公司总资产的比例分别为 0.64%、0.59%、0.57%及 0.59%。2022 年末较 2021 年末增长 3,485.24 万元，增幅为 2.92%。2023 年末较 2022 年末增长 1,779.17 万元，增幅为 1.45%。2024 年 3 月末发行人无形较 2023 年末减少 2,008.59 万元，降幅为 1.61%。

（二）负债结构分析

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人负债合计分别为 10,367,907.27 万元、12,503,419.69 万元、13,597,074.91 和 12,287,003.28 万元，随着发行人业务规模的不断扩大，负债总额也逐年增加，其中流动负债占比较大。

近三年及一期，发行人流动负债在负债总额中的占比分别为 61.34%、63.49%、65.98%以及 65.43%，呈上升趋势，主要由应付账款、合同负债、其他应付款和短期借款组成；发行人非流动负债在负债总额中的占比分别为 38.66%、36.51%、34.02%及 34.57%，呈下降趋势，主要由长期借款和应付债券组成。近年来，发行人的负债结构得到进一步优化。

图表：发行人 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末负债构成情况

单位：万元/%

项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	100,003.03	0.81	549,003.03	4.04	221,004.33	1.77	201,000.00	1.94
吸收存款及同业存放	870,420.57	7.08	946,287.06	6.96	812,159.85	6.50	607,148.77	5.86
应付票据及应付账款	2,328,568.57	18.95	2,729,040.22	20.07	2,203,302.04	17.62	1,705,170.09	16.45
其中：应付票据	9,150.65	0.07	3,167.37	0.02	8,703.10	0.07	11,080.18	0.11
应付账款	2,319,417.92	18.88	2,725,872.85	20.05	2,194,598.94	17.55	1,694,089.91	16.34
预收款项	8,643.45	0.07	10,925.60	0.08	6,905.01	0.06	5,641.58	0.05
合同负债	2,614,203.19	21.28	2,536,510.40	18.65	2,371,307.17	18.97	1,642,781.10	15.84
应付职工薪酬	44,176.16	0.36	58,107.75	0.43	59,887.66	0.48	46,434.39	0.45
应交税费	59,384.51	0.48	72,287.56	0.53	121,065.54	0.97	82,402.34	0.79
其他应付款	871,898.22	7.10	948,041.99	6.97	870,343.33	6.96	919,435.22	8.87
一年内到期的非流动负债	202,714.27	1.65	205,159.64	1.51	286,342.39	2.29	397,506.78	3.83
其他流动负债	939,158.17	7.64	915,761.93	6.73	985,767.16	7.88	751,738.40	7.25
流动负债合计	8,039,170.14	65.43	8,971,125.17	65.98	7,938,084.49	63.49	6,359,258.67	61.34
长期借款	693,842.85	5.65	1,051,486.37	7.73	1,172,954.11	9.38	1,392,753.01	13.43
应付债券	2,719,373.63	22.13	2,717,380.85	19.99	2,466,580.91	19.73	1,895,452.90	18.28
租赁负债	4,866.84	0.04	4,914.63	0.04	5,426.26	0.04	3,721.48	0.04
长期应付款	338,839.70	2.76	327,181.29	2.41	488,894.76	3.91	451,839.82	4.36
长期应付职工薪酬	159.92	0.00	161.19	0.00	165.94	0.00	173.24	-
预计负债	119,628.03	0.97	154,709.50	1.14	244,647.86	1.96	118,795.85	1.15
递延收益	96,947.34	0.79	97,225.61	0.72	40,570.64	0.32	40,285.75	0.39
递延所得税负债	72,818.75	0.59	75,136.77	0.55	68,313.49	0.55	69,667.35	0.67
其他非流动负债	201,356.07	1.64	197,753.52	1.45	77,781.22	0.62	35,959.20	0.35
非流动负债合计	4,247,833.13	34.57	4,625,949.74	34.02	4,565,335.20	36.51	4,008,648.60	38.66
负债合计	12,287,003.28	100.00	13,597,074.91	100.00	12,503,419.69	100.00	10,367,907.27	100.00

1、短期借款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末,公司的短期借款分别为 201,000.00 万元、221,004.33 万元、549,003.03 万元和 100,003.03 万元,占公司总负债的比例为 1.94%、1.77%、4.04%和 0.81%,随发行人业务开展情况出现波动变化。

发行人 2022 年末较上年末增加 20,004.33 万元,增幅为 9.95%,主要系新增银行借款所致;2023 年末较上年末增加 327,998.695 万元,增幅为 148.41%,主

要系新增公司集团新增银行借款所致。发行人 2024 年 3 月末较 2023 年末减少 449,000.00 万元，降幅为 81.78%，主要系银行借款归还所致。

2、吸收存款及同业存放

本科目系上海浦东发展集团财务有限责任公司所属业务。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人财务公司吸收存款及同业存放金额分别为 607,148.77 万元、812,159.85 万元、946,287.06 万元和 870,420.57 万元，占公司总负债的比例为 5.86%、6.50%、6.96%和 7.08%。发行人吸收存款及同业存放主要由人民币活期存款以及人民币定期存款构成。其中，发行人吸收存款及同业存放 2022 年末较 2021 年末上升 205,011.08 万元，增幅为 33.77%，主要系发行人财务公司吸收存款增加所致；2023 年末较 2022 年末上升 134,127.21 万元，增幅为 16.51%，主要系发行人财务公司吸收存款增加所致。2024 年 3 月末较 2023 年末减少 75,866.48 万元，降幅为 8.02%。

3、应付账款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人应付账款余额分别为 1,694,089.91 万元、2,194,598.94 万元、2,725,872.85 万元和 2,319,417.92 万元，占公司总负债的比例为 16.34%、17.55%、20.05%和 18.88%。

近年来，随着经营规模的不断扩大，发行人承揽的各项工程逐年增多，相应产生的应付施工工程款也大幅增加。发行人应付账款 2022 年末较 2021 年末增加 500,509.03 万元，增幅为 29.54%，主要系工程施工量增加，导致应付供应商款增加；2023 年末较 2022 年末增加 531,273.91 万元，增幅为 24.21%，主要系工程施工量增加，导致应付供应商款增加。2024 年 3 月末较 2023 年末减少 406,454.93 万元，降幅为 14.91%，主要系支付供应商货款所致。

图表：发行人 2023 年末、2024 年 3 月末应付账款账龄情况

单位：万元

账龄	2024 年 3 月末	2023 年末
1 年以内（含 1 年）	1,394,630.81	1,737,831.75
1-2 年（含 2 年）	453,281.14	447,130.23
2-3 年（含 3 年）	254,251.69	252,153.69
3 年以上	217,254.28	288,757.18
合计	2,319,417.92	2,725,872.85

图表：发行人 2024 年 3 月末应付账款前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占应付账款总额比重
1	上海佰擎市政工程有限公司	否	43,018.79	工程款	1.85
2	上海绿地建设（集团）有限公司	否	18,565.46	工程款	0.80
3	上海浦雷劳务派遣有限公司	否	15,168.44	工程款	0.65
4	上海浦昂建筑劳务有限公司	否	14,957.01	工程款	0.64
5	上海航深混凝土有限公司	否	12,516.43	工程款	0.54
	合计	-	104,226.12	-	4.48

4、预收款项

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人预收款项余额分别为 5,641.58 万元、6,905.01 万元、10,925.60 万元和 8,643.45 万元，占公司总负债的比例为 0.05%、0.06%、0.08% 及 0.07%，主要系预收租金和项目未结算而产生。

发行人 2022 年末预收款项较 2021 年末增加 1,263.43 万元，增幅为 22.40%；2023 年末预收款项较 2022 年末增加 4,020.59 万元，增幅为 58.23%，主要因为预收租金增加。2024 年 3 月末较 2023 年末减少 2,282.16 万元，降幅为 20.89%，主要因为预收租金减少。

图表：发行人 2023 年末及 2024 年 3 月末预收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2024 年 3 月末	2023 年末
1 年以内（含 1 年）	7,035.22	9,239.33
1 年以上	1,608.23	1,686.28
合计	8,643.45	10,925.60

图表：发行人 2023 年末预收账款前五名情况

单位：万元/%

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

5	上海锦斯生物技术有限公司	否	136.07	预收租金	1.25
合计			1,614.86		14.78

图表：发行人 2024 年 3 月末预收账款前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占预收账款总额比重
1	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	否	349.66	预收租金	4.05
2	唐城人才公寓	否	286.90	预收租金	3.32
3	中交隧道工程局有限公司	否	267.21	预收租金	3.09
4	上海浦东轨道交通投资有限公司	否	259.02	预收租金	3.00
5	上海浦东新区积孝敬老院	否	94.54	预收租金	1.09
合计			1,257.33		14.55

5、合同负债

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人合同负债余额分别为 1,642,781.10 万元、2,371,307.17 万元、2,536,510.40 万元和 2,614,203.19 万元，在负债总额中占比分别为 15.84%、18.97%、18.65% 及 21.28%。

2022 年末，发行人合同负债余额 2,371,307.17 万元，较 2021 年末增加 728,526.07 万元，增幅 44.35%，主要系房地产项目预收款增加所致。2023 年末，发行人合同负债余额 2,536,510.40 万元，较 2022 年末增加 165,203.23 万元，增幅 6.97%。2024 年 3 月末发行人合同负债余额 2,614,203.19 万元，较 2023 年末增加 77,692.80 万元，增幅为 3.06%，变化不大。

图表：发行人 2023 年末及 2024 年 3 月末合同负债情况

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末
房地产项目	2,473,656.48	2,378,719.86
工程项目	119,924.09	99,716.11
工程养护项目	6,565.01	47,797.56
征收业务	11,013.46	9,798.70
高尔夫球项目	123.65	118.88
沥青砼及相关产品销售	229.63	229.63
标准项目	-	82.64

养老项目	44.71	44.71
检测项目	-	1.54
广告项目	16.72	0.53
保理利息	0.23	0.23
勘察设计	1,925.57	-
其他	703.66	-
合计	2,614,203.19	2,536,510.40

6、其他应付款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人其他应付款（合计）分别为 919,435.22 万元、870,343.33 万元、948,041.99 万元和 871,898.22 万元，在负债总额中占比分别为 8.87%、6.96%、6.97% 及 7.10%，呈波动趋势。其他应付款科目包括其他应付款、应付利息及应付股利，其中主要为其他应付款。

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司的其他应付款为 865,499.45 万元、828,844.43 万元、894,253.90 万元和 819,458.44 万元，发行人其他应付款主要是公司在经营中正常收取的往来款以及尚待支付的专项资金等。发行人 2022 年末其他应付款较 2021 年末减少 36,655.02 万元，降幅为 4.24%；2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 65,409.47 万元，增幅为 7.89%；2024 年 3 月末发行人其他应付款较 2023 年末减少 74,795.45 万元，降幅为 8.36%。

图表：发行人 2023 年末其他应付款前五名情况

单位：万元/%

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

图表：发行人 2024 年 3 月末其他应付款前五名情况

单位：万元/%

序号	名称	是否关联方	金额	款项性质	占其他应付账款总额比重
1	上海唐镇投资发展（集团）有限公司	是	53,828.05	往来款	6.35
2	上海浦东新区财政局	否	52,000.00	暂收及往来款	4.57
3	上海枫丹丽舍房地产开发有限公司	是	37,489.64	往来款	4.57
4	11 号线项目	否	29,796.88	暂收及往来款	3.64
5	改制基金	否	23,632.82	暂收及往来款	2.88
合计			196,747.39		22.01

经征询浦东新区财政局，发行人涉及政府、政府相关部门的往来款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资行为。

7、长期借款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人的长期借款余额为 1,392,753.01 万元、1,172,954.11 万元、1,051,486.37 万元和 693,842.85 万元，占公司总负债的比例为 13.43%、9.38%、7.73%和 5.65%。发行人长期借款 2022 年末较 2021 年末减少 219,798.90 万元，降幅为 15.78%；2023 年末较 2022 年末减少 121,467.74 万元，降幅 10.36%。2024 年 3 月末较 2023 年末减少 357,643.52 万元，降幅为 34.01%，主要系公司归还借款所致。

图表：发行人 2023 年末及 2024 年 3 月末长期借款情况

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末
保证借款	360,927.21	533,892.75
抵押借款	228,902.62	413,580.60
信用借款	104,013.02	104,013.02
合计	693,842.85	1,051,486.37

8、应付债券

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司的应付债券余额分别为 1,895,452.90 万元、2,466,580.91 万元、2,717,380.85 万元和 2,719,373.63 万元，占公司总负债的比例为 18.28%、19.73%、19.99%及 22.13%，主要构成为公司债、中期票据等。发行人应付债券 2022 年末较 2021 年末增加 571,128.01 万元，增幅为 30.13%，主要系发行人 2022 年新增发行 40 亿元公司债券（22 浦集 01、22 浦集 05）、40 亿元企业债券（22 浦发集 03、22 浦发集 04）以及子公司浦东建设发行 10 亿元

公司债（GC 浦建 01）所致；2023 年末较 2022 年末增加 250,799.94 万元，增幅为 10.17%，主要系发行人 2023 年新增发行 20 亿公司债券（23 浦集 01）以及子公司上海市浦东新区房地产（集团）有限公司发行 33 亿元公司债券（23 浦房 01、23 浦房 02）所致。发行人应付债券 2024 年 3 月较 2023 年末增加 1,992.78 万元，增幅为 0.07%。

由于发行人主营业务包括工程基建业务、房地产开发业务等，资金投入大、项目建设时间长、资金回收周期较长，因此发行人对长期资金的需求量较大。近年来，发行人通过发行中期票据、公司债、设立专项资产管理计划等多种直接融资方式筹集资金，降低综合融资成本。

9、长期应付款

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司的长期应付款（合计）余额分别为 451,839.82 万元、488,894.76 万元、327,181.29 万元和 338,839.70 万元，占公司总负债的比例分别为 4.36%、3.91%、2.41%及 2.76%，长期应付款（合计）科目由长期应付款和专项应付款构成，主要为长期应付款。2022 年末较 2021 年末增加 37,054.94 万元，增幅为 8.20%；2023 年末较 2022 年末减少 161,713.47 万元，降幅为 33.08%，主要系项目结算增加所致。2024 年 3 月末发行人长期应付款较 2023 年末增加 11,658.41 万元，增幅 3.56%。

图表：发行人 2023 年末及 2024 年 3 月末长期应付款情况

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末
长期应付款	293,255.31	257,490.92
专项应付款	45,584.38	69,690.37
合计	338,839.70	327,181.29

图表：发行人近一年及一期长期应付款中长期应付款余额前五名情况

单位：万元

序号	名称	2024 年 3 月末	2023 年末
1	建设移交类项目投资	123,370.22	129,211.84
2	代建项目	115,364.43	123,628.43
3	保障房项目	21,071.51	-
4	欧元贷款	4,650.65	4,650.65

序号	名称	2024 年 3 月末	2023 年末
	合计	264,456.81	257,490.92

图表：发行人 2023 年末长期应付款中专项应付款情况

单位：万元

序号	名称	金额
1	代管基金	35,508.75
2	中环线红线前期	14,012.92
3	拆迁补偿款	12,903.69
4	黎明中心项目	4,428.57
5	公房净售房款	2,401.35
	合计	69,255.27

图表：发行人 2024 年 3 月末长期应付款中专项应付款情况

单位：万元

序号	名称	金额
1	代管基金	30,346.69
2	拆迁补偿款	13,105.21
3	公房净售房款	2,132.49
	合计	45,584.38

（三）所有者权益构成分析

图表：发行人 2021-2023 年末及 2024 年 3 月末所有者权益构成情况

单位：万元/%

项目	2024 年 3 月末		2023 年末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	399,881.00	4.78	399,881.00	4.72	399,881.00	4.81	399,881.00	4.89
资本公积	6,100,447.80	72.91	6,121,651.30	72.25	6,045,921.50	72.73	5,960,723.08	72.92
其他综合收益	171,761.16	2.05	169,956.45	2.01	159,684.41	1.92	162,243.07	1.98
盈余公积	105,631.21	1.26	105,631.21	1.25	98,138.85	1.18	88,141.80	1.08
未分配利润	970,879.67	11.60	1,005,926.19	11.87	949,171.40	11.42	894,244.63	10.94
归属于母公司所有者权益合计	7,748,600.84	92.61	7,803,046.15	92.10	7,652,797.16	92.05	7,505,233.58	91.81
少数股东权益	617,922.87	7.39	669,546.80	7.90	660,501.51	7.95	669,238.39	8.19
所有者权益合计	8,366,523.71	100.00	8,472,592.95	100.00	8,313,298.67	100.00	8,174,471.97	100.00

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人所有者权益分别为 8,174,471.97 万

元、8,313,298.67 万元、8,472,592.95 万元和 8,366,523.71 万元，主要由资本公积和未分配利润构成，近三年及一期总体保持稳定。

1、实收资本

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人实收资本均为 399,881.00 万元，近三年及一期未有变化。

图表：发行人实收资本明细

单位：万元

名称	2024 年 3 月末-	出资类型	所占比例
上海市浦东新区国有资产监督管理委员会	399,881.00	货币	100.00%
合计	399,881.00		

发行人实收资本均为货币出资或增资，无划拨土地或公益性资产，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

2、资本公积

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人资本公积分别为 5,960,723.08 万元、6,045,921.50 万元、6,121,651.30 万元和 6,100,447.80 万元，占公司所有者权益的比例为 72.92%、72.73%、72.25% 和 72.91%，近三年及一期末总体保持稳定。其他资本公积中包含部分公益性资产，均由政府部门于 2017 年以前划拨，借记“固定资产-市政资产”，贷记“资本公积”。发行人公益性资产取得方式均合法合规，有政府出具相关文件作为依据，符合财预[2017]50 号文要求。

图表：发行人资本公积明细

单位：万元

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
资本（股本）溢价	962,777.61	962,777.61	890,979.10	872,177.05
其他资本公积	5,137,670.19	5,158,873.70	5,154,942.40	5,088,546.04
合计	6,100,447.80	6,121,651.30	6,045,921.50	5,960,723.08

发行人近三年资本公积变化明细情况如下：

（1）2023 年度变化情况

2023 年度资本公积增加部分：1) 根据浦国资委[2023]101 号将上海市浦东新区林牧园艺场、上海市浦东新区农业综合场持有的经营性资产（包括货币资金、部分应收款、房产、土地等资产），以 2023 年 3 月 31 日为基准日，以增加资本

金的形式注入本公司，再依次划转注入至本公司下属上海浦发综合养护（集团）有限公司和其全资子公司上海浦东城市建设实业发展有限公司，本公司相应调整股权 252,985,093.29 元；2) 收上海市浦东新区国有资产监督管理委员会资本金 465,000,000.00 元；3) 与上海浦东软件园股份有限公司其他权益变动同步变动 226,811.31 元；4) 根据湖南浦湘环保能源有限公司 2022 年审计报告增加其他权益变动 384,974.83 元；5) 根据 2022 年浦湘生物能源股份有限公司的审计报告增加本公司其他权益变动 122,823.49 元；6) 根据 2023 年上海浦东新能源发展有限公司的财务报表确认其他权益变动 86,486.90 元；7) 本年向非全资子公司上海浦东建设股份有限公司溢价转让全资子公司上海南汇建工建设（集团）有限公司股权，导致归母所有者权益与少数股东权益内部变动，增加资本公积 20,353,013.86 元；8) 上海市浦东新区房地产（集团）有限公司授权房产本期增加 19,702,034.78 元。

2023 年度资本公积减少部分：1) 上海浦周清运保洁服务有限公司少数股东退股影响，减少资本公积 1,563,217.19 元。

(2) 2022 年度变化情况

2022 年度资本公积增加部分：1) 收上海市浦东新区国有资产监督管理委员会资本金 6.5 亿元；2) 根据浦国资委【2022】2 号文，确认将上海浦东新区水产公司、上海川沙农工商总公司、上海川沙农工商总公司招待所划转为国资公司下属，本公司相应调整股权 43,357,748.73 元；3) 上海平板玻璃有限公司纳入合并范围导致的资本公积增加 489,187,431.50 元；4) 上海市浦东新区房地产（集团）有限公司授权房产本期增加 9,708,766.40 元；5) 根据湖南浦湘环保能源有限公司 2021 年审计报告增加资本公积 835,745.83 元；6) 根据 2022 年浦湘生物能源股份有限公司的审计报告增加本公司资本公积 190,419.32 元；7) 上海市缝纫机研究所有限公司纳入合并范围增加资本公积 235,516.72 元；8) 上海浦东新区东集房地产实业有限公司新增固定资产 1 元；9) 与上海浦东软件园股份有限公司资本公积同步变动 19,500.94 元；10) 根据上期收购上海浦东发展集团财务有限责任公司少数股东权益后，上海浦东发展集团财务有限责任公司以前年度计提的坏账的少数股东权益转回增加资本公积 3,907,061.19 元。

2022 年度资本公积减少部分：1) 调整对上海申迪（集团）有限公司权益工具投资的账面价值，减少资本公积 270,225,573.83 元；2) 根据浦养【2021】89 号

上海浦发综合养护（集团）有限公司调减所属企业注册资本金 7,453.45947 万元，本公司同步调减资本公积 74,534,594.70 元；3) 公司授权房产所支付中仲裁费，减少资本公积 213,032.64 元；（4）上海浦东建设股份有限公司少数股东退股影响，减少资本公积 484,793.02 元。

（2）2021 年度变化情况 2021 年度资本公积增加部分：1) 收到上海市浦东新区国有资产监督管理委员会资本金 30.58 亿元；2) 根据浦国资委 2021（159）号文，确认将上海市浦东新区国有资产管理有限责任公司托管的上海市缝纫机研究所中南五路 118 号资产、中山南一路 210 号资产及上海市缝纫机研究所 100% 股权划转至发行人，增加资本公积 3,747,482.06 元。3) 上海浦东软件园股份有限公司 2021 年其他权益变动导致发行人资本公积增加 12,533.65 元。4) 2021 年度公司授权房产拆迁补偿增加公司资本公积 3,563,225.21 元。5) 将（浦发联〔2020〕50 号）文件中大团镇永春北路 44 弄 29 号房屋使用权以 1.00 元名义金额计入无形资产，增加公司资本公积。6) 根据 2020 年浦湘生物能源股份有限公司的审计报告调增发行人资本公积 65,094.86 元；根据湖南浦湘环保能源有限公司 2020 年审计报告调增发行人资本公积 261,300.61 元。

2021 年度资本公积减少部分：1) 公司授权房产减少，减少公司资本公积 22,708,301.39 元。2) 本年缴纳授权房屋拆迁补偿款所得税税额，减少公司资本公积 2,400,146.00 元。3) 根据浦国资委〔2021〕157 号文，确认将发行人 57 处粮油网点资产无偿划拨至上海浦东商业发展集团有限公司，减少发行人资本公积 2,042,570.52 元。4) 上海浦周清运保洁服务有限公司（以下简称“浦周清运”）本期纳入合并范围，浦周清运净资产和实收资本差额调减发行人资本公积 4,018,496.43 元。5) 发行人本期溢价收回上海联洋集团有限公司、上海外高桥资产管理有限公司及上海陆家嘴（集团）有限公司持有的发行人子公司上海浦东发展集团财务有限责任公司 13.2% 的股权，减少资本公积 21,178,180.21 元。

3、未分配利润

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 894,244.63 万元、949,171.40 万元、1,005,926.19 万元和 970,879.67 万元，占公司所有者权益的比例为 10.94%、11.42%、11.87% 和 11.60%，近三年及一期末，发行人未分配利润金额和占比呈现增长的态势。

（四）重要财务指标分析

1、盈利能力分析

图表：近三年及一期发行人盈利能力情况

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
营业总收入	604,760.57	2,843,284.31	2,569,275.82	2,359,772.58
营业收入	597,742.43	2,822,409.70	2,546,467.89	2,335,528.40
营业总成本	575,523.35	2,799,359.90	2,424,531.90	2,283,824.12
营业成本	521,658.81	2,561,592.40	2,006,613.48	1,981,369.32
营业利润	46,197.14	141,836.22	110,363.31	188,914.61
利润总额	46,482.83	152,707.83	113,551.21	203,213.82
净利润	35,271.25	125,508.41	86,870.48	148,038.12
毛利率	12.73%	9.24%	21.20%	15.16%
销售净利率	5.90%	4.45%	3.41%	6.34%
销售费用	968.76	8,910.81	7,674.77	9,128.74
管理费用	18,823.13	97,771.10	92,224.92	87,663.78
研发费用	10,801.10	40,832.24	38,401.98	28,093.44
财务费用	16,319.80	95,613.19	98,779.09	80,008.95
期间费用	46,912.79	243,127.34	237,080.75	204,894.91
投资收益	13,770.53	98,462.85	-65,388.13	71,929.85

注：毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入；

销售净利率 = 净利润 / 营业收入

(1) 营业收入、营业成本、营业利润

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人的营业收入分别为 2,335,528.40 万元、2,546,467.89 万元、2,822,409.70 万元和 597,742.43 万元，近三年来一直保持着稳步增长的趋势；发行人的营业成本分别为 1,981,369.32 万元、2,006,613.48 万元、2,561,592.40 万元和 521,658.81 万元，随着公司资产规模和营业收入的增长，营业成本也逐年增长；发行人的营业利润分别为 188,914.61 万元、110,363.31 万元、141,836.22 万元和 46,197.14 万元；发行人的净利润分别为 148,038.12 万元、86,870.48 万元、125,508.41 万元和 35,271.25 万元，2022 年度发行人实现净利润 86,870.48 万元，较 2021 年同期减少 41.32%，主要原因系 2022 年公司城中村一级开发项目结算出现阶段性损失，确认投资损失 139,333.47 万元，有关单位已经委派会计师事务所对结算地块进行审计，该投资收益亏损预计可以通过二级开发

收益进行覆盖，因此该事项预计不会对发行人经营情况造成重大影响。2023 年发行人净利润较 2022 年同期增加 38,637.93 万元，增幅 44.48%，主要系城中村一级开发项目当期无损失致投资收益增加。

（2）期间费用

图表：近三年及一期发行人期间费用结构表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
销售费用	968.76	8,910.81	7,674.77	9,128.74
管理费用	18,823.13	97,771.10	92,224.92	87,663.78
研发费用	10,801.10	40,832.24	38,401.98	28,093.44
财务费用	16,319.80	95,613.19	98,779.09	80,008.95
合计	46,912.79	243,127.34	237,080.75	204,894.91
占营业收入比重	7.85%	8.61%	9.31%	8.77%

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 204,894.91 万元、237,080.75 万元、243,127.34 万元和 46,912.79 万元，占营业收入比重分别为 8.77%、9.31%、8.61% 和 7.85%。期间费用中，财务费用和管理费用占比较大，其次是研发费用和销售费用。近三年及一期，发行人期间费用总额呈上升趋势，占营业收入的比重整体呈波动平稳趋势。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人销售费用分别为 9,128.74 万元、7,674.77 万元、8,910.81 万元及 968.76 万元。发行人 2022 年度销售费用较 2021 年度减少 15.93%。2023 年度销售费用较 2022 年度上升 16.11%，原因主要为销售佣金增加所致；

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人管理费用分别为 87,663.78 万元、92,224.92 万元、97,771.10 万元及 18,823.13 万元。2022 年度管理费用较 2021 年度上升 5.20%，2023 年度管理费用较 2022 年度上升 6.01%，呈小幅上升趋势；

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人研发费用分别为 28,093.44 万元、38,401.98 万元、40,832.24 万元及 10,801.10 万元，整体呈逐年上升趋势，原因主要为研发项目投入有所增加。

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人财务费用分别为 80,008.95 万元、98,779.09 万元、95,613.19 万元及 16,319.80 万元，整体呈逐年波动上升趋势，上升原因主要为随着发行人业务规模的扩大，整体融资规模增长，产生的财务费用

相应有所增加。

(3) 损益类项目

图表：近三年及一期发行人投资收益情况表

单位：万元/%

项目	2024 年 1-3 月		2023 年度		2022 年度		2021 年度	
	金额	营业利润的 比重	金额	营业利润的 比重	金额	营业利润的 比重	金额	营业利润的 比重
投资收益	13,770.53	29.81	98,462.85	69.42	-65,388.13	-59.23	71,929.85	38.08

发行的损益类项目主要为投资收益。2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司分别实现投资收益 71,929.85 万元、-65,388.13 万元、98,462.85 万元和 13,770.53 万元，发行人主要由长期股权投资收益、交易性金融资产投资收益、可供出售金融资产收益、债权工具投资收益、其他权益工具投资收益、持有至到期投资收益和基础设施项目收益组成，2022 年公司投资收益相比 2021 年减少 137,317.98 万元，主要系 2022 年度内，有关单位与发行人针对北蔡三林项目和唐镇项目当中部分地块的一级开发部分进行了结算，阶段性形成投资收益亏损，有关单位已经委派会计师事务所对结算地块进行审计，该投资收益亏损预计可以通过二级开发收益进行覆盖，因此该事项预计不会对发行人经营情况造成重大影响。2023 年公司投资收益较 2022 年增加 163,850.98 万元，增幅 250.58%，主要系一级开发项目当期无亏损以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益增加所致。2024 年 1-3 月发行人投资收益为 13,770.53 万元，较上年同期增幅 0.05%，变化不大。

2、现金流量分析

图表：近三年及一期发行人现金流量表

单位：万元

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	1,314,790.70	4,937,547.94	5,452,240.58	3,475,791.45
经营活动现金流出小计	1,875,171.45	5,007,313.23	4,815,490.90	3,301,436.25
经营活动产生的现金流量净额	-560,380.75	-69,765.28	636,749.68	174,355.20
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	2,096,708.87	9,569,384.54	6,339,526.83	3,120,568.39

项目	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
投资活动现金流出小计	827,702.63	10,203,935.16	6,621,177.07	4,303,170.71
投资活动产生的现金流量净额	1,269,006.24	-634,550.62	-281,650.23	-1,182,602.32
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	380,708.25	3,259,793.09	3,681,818.34	3,431,293.85
筹资活动现金流出小计	1,332,633.65	3,056,623.87	3,392,859.22	2,593,809.44
筹资活动产生的现金流量净额	-951,925.40	203,169.23	288,959.12	837,484.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-243,299.91	-501,146.67	644,058.57	-170,762.71

(1) 经营活动产生的现金流量

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，公司经营活动现金净额分别为 174,355.20 万元、636,749.68 万元、-69,765.28 万元和 -560,380.75 万元，呈现出较大的起伏。公司业务、经营规模逐年扩张，公司部分基础设施项目、房地产项目的现金流入存在一定的周期性，因此公司可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出，从而引起经营活动所产生的现金流量为负或在短时期内出现较大波动。2022 年度较 2021 年度增加 462,394.48 万元，增幅为 265.20%，主要系 2022 年度项目投资及回款周期波动以及特有划拨防疫资金的收支。2023 年度较 2022 年度减少 706,514.96 万元，降幅达为 110.96%，主要系房产项目回款减少以及项目投入增加。2024 年 1-3 月较上年同期减少 133,809.17 万元，降幅为 31.37%，主要原因系项目投入增加。

(2) 投资活动产生的现金流量

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -1,182,602.32 万元、-281,650.23 万元、-634,550.62 万元和 1,269,006.24 万元。投资活动的现金流主要反映了浦发集团及合并范围内企业各项股权投资、证券投资、市政项目投资的现金流量。2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为 -281,650.23 万元，较 2021 年度净流出大幅减少，主要系发行人当期收回投资收到现金大幅增加。2023 年度，公司投资活动产生的现金流量净额为 -634,550.62 万元，较 2022 年度净流出大幅增加，主要系发行人当期投资支付的现金大幅增加。

(3) 筹资活动产生的现金流量

2021-2023 年度及 2024 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 837,484.41 万元、288,959.12 万元、203,169.23 万元和 -951,925.40 万元。浦发

集团筹资方式主要包括银行借款、发行债券和吸收股东方投资等，显示了发行人较强的融资能力和良好的企业信誉。2022 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 548,525.29 万元，降幅为 65.50%，主要系发行人偿还债务支付现金较 2021 年增加 744,998.26 万元所致。2023 年，公司筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 85,789.89 万元，降幅为 29.69%，主要系发行人取得借款收到的现金较 2022 年减少 436,613.24 万元所致。

3、偿债能力分析

图表：近三年及一期发行人偿债能力指标

指标	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
流动比率（倍）	1.30	1.35	1.48	1.39
速动比率（倍）	0.55	0.70	0.79	0.75
资产负债率	59.49%	61.61%	60.06%	55.91%
指标	2024 年 1-3 月	2023 年度	2022 年度	2021 年度
EBITDA 利息保障倍数	-	1.99	1.51	1.99

注：流动比率=流动资产 / 流动负债

速动比率=（流动资产-存货） / 流动负债

资产负债率=总负债 / 总资产

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA / （计入利息费用的利息支出+资本化利息支出）

（1）短期偿债能力

由于公司主营业务为基础设施建设、房地产开发业务，项目建设周期、回款期较长，因而公司资产负债中存货和长期应收款占比较大。2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司流动比率分别为 1.39、1.48、1.35 及 1.30，速动比率分别为 0.75、0.79、0.70 和 0.55。发行人的流动比率和速动比率均较为稳定。

（2）资产负债率

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，公司资产负债率分别为 55.91%、60.06%、61.61%和 59.49%，公司的资产负债率小幅提高，但仍保持在行业较低水平。

（3）EBITDA 利息保障倍数

2021-2023 年末，公司的利息保障倍数分别为 1.99、1.51 和 1.99，反映出浦发集团利息偿付能力较强，长期偿债能力有较好的保障。

4、营运能力分析

图表：近三年及一期末发行人营运效率指标

项目	2024 年 3 月末	2023 年末	2022 年末	2021 年末
应收账款周转率（次/年）	1.77	6.42	5.76	5.47
存货周转率（次/年）	0.09	0.46	0.42	0.55
总资产周转率（次/年）	0.03	0.13	0.13	0.13

注：2024 年 3 月末的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率均未进行年化处理。

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人的应收账款周转率分别为 5.47 次/年、5.76 次/年、6.42 次/年和 1.77 次/年，呈逐年增长趋势，主要是应收账款余额波动所致；发行人的存货周转率分别为 0.55 次/年、0.42 次/年、0.46 次/年和 0.09 次/年，发行人存货率呈波动下降趋势，主要是存货余额波动增加影响了营运效率；总资产周转率分别为 0.13 次/年、0.13 次/年、0.13 次/年和 0.03 次/年，发行人的总资产周转率整体保持平稳。

三、发行人有息债务情况

（一）发行人债务期限结构

图表：近三年及一期末发行人债务期限结构

单位：万元/%

科目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	100,003.03	2.21	549,003.03	10.31	221,004.33	4.47	201,000.00	4.47
一年内到期的非流动负债	202,714.27	4.48	201,153.66	3.78	282,092.04	5.70	397,506.78	8.85
其他流动负债（短期应付债券）	800,000.00	17.70	800,000.00	15.03	800,000.00	16.17	600,000.00	13.36
长期借款	693,842.85	15.35	1,051,486.37	19.75	1,172,954.11	23.71	1,392,753.01	31.01
应付债券	2,719,373.63	60.16	2,717,380.85	51.04	2,466,580.91	49.86	1,895,452.90	42.2
长期应付款（欧元贷款）	4,650.65	0.10	4,650.65	0.09	4,827.79	0.10	5,121.52	0.11
合计	4,520,584.42	100.00	5,323,674.56	100.00	4,947,459.18	100.00	4,491,834.22	100.00

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人的有息债务总额分别为 4,491,834.22 万元、4,947,459.18 万元、5,323,674.56 万元和 4,520,584.42 万元，随着业务规模的扩大，发行人对于资金的需求量也持续增加，其中占比最高的为应付债券。

2021-2023 年末及 2024 年 3 月末，发行人短期负债分别为 1,198,506.78 万元、1,303,482.83 万元、1,550,156.69 万元和 1,102,717.30 万元，占有息债务的比

重分别为 26.68%、26.34%、29.12%和 22.04%；长期负债总额分别为 3,293,327.43 万元、3,644,362.81 万元、3,773,517.87 万元和 3,417,867.13 万元，占比分别为 73.32%、73.66%、70.88%和 77.96%，金额逐年提高。发行人近年来根据自身业务发展需要，逐步调整负债期限结构，较高的长期负债占比与发行人的主营业务资金需求相匹配。

（二）发行人有息债务余额担保情况

图表：发行人 2024 年 3 月末有息债务余额担保结构

单位：万元/%

科目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	超短融	长期应付款（欧元贷款）	合计	占比
信用借款	100,003.03	201,627.46	104,013.02	2,719,373.63	800,000.00	4,650.65	3,929,667.79	86.93
保证借款		1,086.81	360,927.21				362,014.02	8.01
抵押借款			228,902.62				228,902.62	5.06
合计	100,003.03	202,714.27	693,842.85	2,719,373.63	800,000.00	4,650.65	4,520,584.42	100.00

（三）发行人金融机构借款明细情况

1、银行及财务公司借款明细情况

截至 2024 年 3 月末，发行人有息债务余额 456.4 亿元，其中银行借款 84.4 亿元，发行人本部银行及财务公司借款余额 105.22 亿元，借款明细如下表所示：

图表：截至 2024 年 3 月末发行人本部银行及财务公司借款明细情况

单位：万元

借款方	金融机构	借款金额	借款余额	起息日	到期日	信用/担保	贷款类型	是否政府一类债务
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	50,000.00	50,000.00	2023-8-23	2024-8-1	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	10,000.00	10,000.00	2023-9-21	2024-9-20	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	200,000.00	200,000.00	2023-9-25	2024-9-24	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	5,000.00	5,000.00	2023-9-25	2024-9-20	信用	短期借款	否

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

借款方	金融机构	借款金额	借款余额	起息日	到期日	信用/担保	贷款类型	是否政府一类债务
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	60,000.00	60,000.00	2023-11-28	2024-11-27	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	40,000.00	40,000.00	2023-12-14	2024-11-27	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	10,000.00	10,000.00	2023-12-14	2024-9-20	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	5,180.00	5,180.00	2023-12-20	2024-9-20	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	43,000.00	43,000.00	2024-1-19	2025-1-17	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	20,000.00	20,000.00	2024-1-22	2025-1-21	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	200,000.00	200,000.00	2024-1-26	2025-1-24	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	25,000.00	25,000.00	2024-1-26	2025-1-24	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	31,000.00	31,000.00	2024-1-29	2025-1-27	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	50,000.00	50,000.00	2024-2-22	2025-1-24	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	50,000.00	50,000.00	2024-2-22	2025-2-21	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	25,000.00	25,000.00	2024-2-27	2025-1-24	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	100,000.00	100,000.00	2024-2-27	2025-2-26	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海农商行	30,000.00	30,000.00	2024-3-21	2024-6-20	信用	短期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	招商银行	30,000.00	30,000.00	2024-3-21	2024-9-20	信用	短期借款	否

借款方	金融机构	借款金额	借款余额	起息日	到期日	信用/担保	贷款类型	是否政府一类债务
上海浦东发展（集团）有限公司	平安银行	36,315.00	36,315.00	2018-11-6	2028-11-5	信用	长期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	平安银行	7,285.00	7,285.00	2020-5-15	2028-11-5	信用	长期借款	否
上海浦东发展（集团）有限公司	上海浦东发展集团财务有限责任公司	2,400.00	2,400.00	2022-12-20	2025-12-20	信用	长期借款	否

注：发行人金融机构借款的短期借款利率区间为 2.20%-2.30%；发行人金融机构借款的长期借款利率区间为 3.65%-5.76%。

2、其他金融机构借款明细情况

截至 2024 年 3 月末，发行人无其他金融机构借款。

（四）发行人存续期的债券发行情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司存续中的债券情况如下：

图表：发行人本部及下属子公司存续中的债券情况

单位：亿元/%/年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
1	GC 浦建 01	浦东建设	2022-08-25	2025-08-29	2027-08-29	3+2	10.00	2.50	10.00
2	21 浦建 01	浦东建设	2021-10-28	2024-11-01	2026-11-1	3+2	9.00	3.39	9.00
3	20 浦建 01	浦东建设	2020-02-20	2023-02-24	2025-02-24	3+2	9.00	3.28	9.00
4	22 浦集 05	浦发集团	2022-08-18	2027-08-22	2029-08-22	5+2	20.00	2.94	20.00
5	22 浦集 01	浦发集团	2022-01-20	2025-01-24	2027-01-24	3+2	20.00	2.86	20.00
6	21 浦集 05	浦发集团	2021-12-16	2026-12-20	2028-12-20	5+2	10.00	3.32	10.00
7	21 浦集 04	浦发集团	2021-12-16	2024-12-20	2026-12-20	3+2	10.00	3.01	10.00
8	21 浦集 03	浦发集团	2021-07-16	2026-07-20	2028-07-20	5+2	10.00	3.45	10.00
9	21 浦集 02	浦发集团	2021-07-16	2024-07-20	2026-07-20	3+2	10.00	3.18	10.00
10	20 浦集 01	浦发集团	2020-03-05	2023-03-09	2025-03-09	3+2	10.00	2.40	10.00
11	19 浦集 03	浦发集团	2019-11-22	-	2029-11-26	10	15.00	4.39	15.00
12	19 浦集 02	浦发集团	2019-11-22	2022-11-26	2024-11-26	3+2	15.00	2.00	15.00
13	23 浦集 01	浦发集团	2023-05-30	2026-06-01	2028-06-01	3+2	20.00	2.94	20.00
14	24 浦集 01	浦发集团	2024-04-16	2027-04-16	2029-04-16	3+2	10.00	2.38	10.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期 (如有)	到期日期	债券 期限	发行 规模	票面 利率	余额
15	21 浦房 01	浦房集团	2021-03-03	2024-03-05	2026-03-05	3+2	18.00	3.75	18.00
16	20 浦房 01	浦房集团	2020-04-02	2023-04-07	2025-04-07	3+2	16.00	3.40	7.800
17	23 浦房 01	浦房集团	2023-03-23	2026-03-27	2028-03-27	3+2	15.00	3.20	15.00
18	23 浦房 02	浦房集团	2023-05-23	2026-05-25	2028-05-25	3+2	18.00	3.02	18.00
公司债券小计									236.80
18	14 南汇 MTN001	南发集团	2014-07-24	-	2024-07-25	10	5.00	6.89	5.00
19	24 浦发集团 SCP002	浦发集团	2023-04-17	-	2024-9-27	0.4466	20.00	1.97	20.00
20	24 浦发集团 SCP001	浦发集团	2023-04-09	-	2024-11-29	0.64	20.00	1.97	20.00
21	23 浦发集团 SCP009	浦发集团	2023-11-14	-	2024-08-09	0.73	10.00	2.45	10.00
22	23 浦发集团 SCP008	浦发集团	2023-11-13	-	2024-08-09	0.74	10.00	2.45	10.00
23	23 浦发集团 SCP007	浦发集团	2023-09-12	-	2024-06-07	0.73	10.00	2.36	10.00
24	23 浦发集团 SCP006	浦发集团	2023-09-11	-	2024-06-07	0.74	10.00	2.26	10.00
债务融资工具小计									85.00
25	22 浦发集 04	浦发集团	2022-04-28	2025-05-05	2027-05-05	3+2	20.00	3.02	20.00
26	22 浦发集 03	浦发集团	2022-04-14	2025-04-18	2027-04-18	3+2	20.00	2.99	20.00
企业债券小计									40.00
合计									351.80

发行人不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

四、发行人关联交易情况

(一) 发行人的母公司

发行人股东上海市浦东新区国有资产监督管理委员会持有发行人 100% 股权，为发行人的最终控制人。

(二) 发行人的子公司

图表：截至 2023 年末发行人合并范围内的子公司情况表

单位：万元/%

序号	公司名称	层级	业务性质	注册地	实收资本	持股比例	享有的表决权	投资额
1	上海浦东投资经营有限公司	2	建设投资	上海市	120,000.00	100	100	208,014.88
2	上海浦东城市建设投资有限责任公司	2	建设投资	上海市	200,000.00	100	100	352,353.70
3	上海浦东发展集团财务有限责任公司	2	金融	上海市	100,000.00	100	100	79,615.46
4	上海龙建房地产投资有限公司	2	房地产	上海市	5,000.00	52	52	2,408.60
5	上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司	2	投资管理	上海市	10,000.00	48.5	48.5	4,850.00
6	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	2	工程施工	上海市	100,000.00	100	100	108,067.66
7	上海浦东国有资产投资管理有限公司	2	国资管理	上海市	107,491.20	100	100	119,675.56
8	上海浦东环保发展有限公司	2	环保	上海市	16,200.00	100	100	151,190.39
9	上海浦东建设股份有限公司	2	工程施工	上海市	97,025.60	36.9998	36.9998	119,206.31
10	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	2	房地产	上海市	150,000.00	100	100	1,777,148.44
11	上海南汇发展（集团）有限公司	2	工程施工	上海市	338,866.00	100	100	1,866,447.37
12	上海华夏文化旅游区开发有限公司	2	房地产	上海市	39,853.00	100	100	93,999.31
13	上海浦发综合养护（集团）有限公司	2	工程施工	上海市	20,000.00	100	100	68,582.06
14	上海浦发养老服务发展有限公司	2	养老服务	上海市	1,000.00	100	100	1,000.00
15	上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司	2	房地产业	上海市	1,000.00	100	100	1,678.69
16	上海市浦东第二房屋征收服务事务所有限公司	2	房地产业	上海市	1,000.00	100	100	822.58
17	上海浦东发展集团房屋管理有限公司	2	物业管理	上海市	5,000.00	100	100	23,935.65
18	上海浦发上城置业有限公司	2	建筑装饰	上海市	1,000.00	100	100	1,000.00
19	上海浦发上城企业管理咨询有限公司	2	租赁和商务服务业	上海市	100	100	100	100.00

（三）发行人的合营企业、联营企业

图表：截至 2023 年末发行人的合营企业、联营企业情况表

单位：万元/%

序号	参股公司名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例
1	上海宏汇混凝土有限公司	建筑	上海	1540	50
2	上海张江浩珩创新股权投资管理有限公司	商务服务	上海	1000	17
3	上海浦东混凝土制品有限公司	水泥制造	上海	800	17.76
4	浦湘生物能源股份有限公司	环保	湖南长沙	40000	10
5	湖南浦湘环保能源有限公司	环保	湖南长沙	40000	15
6	浦东新能源发展有限公司	新能源	上海	5000	48

序号	参股公司名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例
7	上海浦林城建工程有限公司	土木工程建筑	上海	2000	20
8	上海浦东公路养护建设有限公司	市政养护	上海	6140	20.52
9	上海凯隆石油制品有限公司	批发	上海	1180	34
10	上海石油集团申汇加油站有限公司	批发	上海	100	30
11	上海古春置业有限公司	房地产	上海	8000	48
12	上海浦东工程建设管理有限公司	工程管理服务	上海	1500	100
13	上海浦东软件园股份有限公司	园区建设	上海	55000	20.3
14	上海浦东唐城投资发展有限公司	实业投资	上海	20000	47
15	上海浦骥投资管理有限公司	商务服务	上海	3000	30
16	上海烟草集团浦东烟草糖酒有限公司	烟草制品零售	上海	6600	29.32
17	上海浦东新区仓储公司	仓储	上海	250	100

(四) 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海东外滩园林市政有限公司	同一最终控制方
上海南汇汇集建设投资有限公司	同一最终控制方
上海浦东工程建设管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东公路养护建设有限公司	其他关联方
上海浦林城建工程有限公司	其他关联方
上海东外滩园林市政有限公司	同一最终控制方
上海金桥市政建设发展有限公司	其他关联方
上海南汇城乡建设开发投资有限公司	同一最终控制方
上海南汇汇集建设投资有限公司	同一最终控制方
上海浦东工程建设管理有限公司	同一最终控制方
上海浦东公路养护建设有限公司	同一最终控制方
上海浦东轨道交通投资有限公司	其他关联方
上海浦东新区天佑市政有限公司	同一最终控制方
上海浦发生态建设发展有限公司	同一最终控制方
上海浦惠投资有限公司	同一最终控制方
上海浦林城建工程有限公司	其他关联方
上海申通地铁资产经营管理有限公司	其他关联方
上海古春置业有限公司	其他关联方
上海浦发工程建设管理有限公司	同一最终控制方

上海市浦东新区交通投资发展有限公司	其他关联方
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	同一最终控制方
上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	其他关联方
上海浦东现代产业开发有限公司	其他关联方
上海浦江减速机械有限公司	其他关联方
上海东锦江大酒店有限公司	其他关联方
上海公路桥梁（集团）有限公司	其他关联方
上海申铁投资有限公司	其他关联方
上海浦工投资经营管理有限公司	同一最终控制方
上海方地实业有限公司	其他关联方
上海华枫房地产开发有限公司	其他关联方
上海东旅观光酒店有限公司	其他关联方
上海浦东新区仓储公司	其他关联方
上海佳泓置业有限公司	其他关联方
上海通恒建筑材料有限公司	其他关联方
上海浦东新区建设总公司建筑工程公司	其他关联方
上海浦东混凝土制品有限公司	其他关联方
上海浦东唐城投资发展有限公司	同一最终控制方
上海浦东新区烟酒茶经营有限公司	同一最终控制方
上海浦东川林市政养护有限公司	同一最终控制方
上海浦骥投资管理有限公司	其他关联方
上海浦东川林建材经营有限公司	同一最终控制方
上海昶江集装箱运输有限公司	其他关联方
上海浦盛沥青混凝土有限公司	其他关联方
上海浦东现代有轨交通有限公司	同一最终控制方
上海唐镇投资发展（集团）有限公司	其他关联方
上海申迪（集团）有限公司	其他关联方
上海三林房地产开发经营有限公司	其他关联方
上海南汇建设投资有限公司	同一最终控制方
上海新沪玻璃有限公司	同一最终控制方
上海北蔡资产管理有限公司	其他关联方
上海浦东新区经贸国有资产经营有限公司	其他关联方
上海方天建设（集团）有限公司	其他关联方
上海川沙农工商企业发展有限公司	同一最终控制方

上海浦东粮油总公司	同一最终控制方
上海川农招待所有限公司	同一最终控制方
上海国地置业有限公司	其他关联方
上海凯隆石油制品有限公司	其他关联方
上海浦利经贸公司	其他关联方

（五）关联交易情况

1、关联方交易

（1）销售商品、提供劳务

图表：2023 年发行人的关联方交易情况表 1

单位：万元/%

关联方	交易内容	2023 年	
		金额	占同类交易总额的比例
上海东外滩园林市政有限公司	提供劳务	4.62	0.03
上海金桥市政建设发展有限公司	提供劳务	180.21	0.10
上海南汇城乡建设开发投资有限公司	托管管理费	3,064.15	22.17
上海南汇汇集建设投资有限公司	租金收入	2,578.77	37.37
上海浦东工程建设管理有限公司	工程施工	239,378.79	12.92
上海浦东公路养护建设有限公司	提供劳务	59.89	0.03
上海浦东轨道交通投资有限公司	销售商品	1,107.36	0.19
上海浦东新区天佑市政有限公司	提供劳务	0.75	0.01
上海浦发生态建设发展有限公司	提供劳务	90.29	0.65
上海浦惠投资有限公司	销售商品	59,497.74	10.42
上海浦林城建工程有限公司	工程施工	144.14	0.01

（2）购买商品、接受劳务

图表：2023 年发行人的关联方交易情况表 2

单位：万元/%

关联方	交易内容	2023 年	
		金额	占同类交易总额的比例
上海东外滩园林市政有限公司	接受劳务	7.70	0.07
上海南汇汇集建设投资有限公司	工程施工	2,692.24	0.15
上海浦东工程建设管理有限公司	工程施工	9,526.61	0.54

关联方	交易内容	2023 年	
		金额	占同类交易总额的比例
上海浦东公路养护建设有限公司	接受劳务	15.51	0.01
上海浦林城建工程有限公司	工程施工	2,893.07	0.16

(3) 其他交易

图表：2023 年发行人的关联方交易情况表 3

单位：万元/%

关联方	交易内容	2023 年	
		金额	占同类交易总额的比例
上海申通地铁资产经营管理有限公司	支付资金利息	178.25	1.29

2、关联方担保

图表：2023 年末发行人的关联方担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海浦东环保发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	5,000.00	2028/3/28	否
上海浦东环保发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	1,240.00	2028/3/28	否
上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	3,847.50	2036/9/23	否
上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	6,517.50	2036/9/23	否
上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	2,232.00	2033/12/31	否

3、应收、应付关联方款项情况

(1) 应收、应付关联方项目

图表：2023 年末发行人的应收、应付关联方项目明细表

单位：元、%

项目名称	关联方	金额	占比
应收账款	上海浦东工程建设管理有限公司	607,476,680.37	15.67
	上海浦惠投资有限公司	104,381,798.10	2.69
	上海古春置业有限公司	55,171,396.00	1.42
	上海浦发生态建设发展有限公司	25,181,414.60	0.65
	上海南汇汇集建设投资有限公司	19,208,855.22	0.50
	上海浦发工程建设管理有限公司	13,293,634.21	0.34

项目名称	关联方	金额	占比
	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	10,382,483.76	0.27
	上海浦东国有资产投资管理有限公司	10,227,289.24	0.26
	上海浦东轨道交通投资有限公司	9,052,651.20	0.23
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	7,651,801.44	0.20
	上海浦东投资经营有限公司	6,940,837.40	0.18
	上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	4,689,789.50	0.12
	上海金桥市政建设发展有限公司	1,231,358.42	0.03
	上海浦东现代产业开发有限公司	479,990.75	0.01
	上海浦江减速机械有限公司	397,274.46	0.01
	上海浦东公路养护建设有限公司	102,574.86	0.003
	上海浦东新区天佑市政有限公司	43,840.27	0.001
	上海东锦江大酒店有限公司	27,300.00	0.001
	上海公路桥梁（集团）有限公司	6,825.58	0.0002
	上海浦林城建工程有限公司	3,362.27	0.0001
	上海申铁投资有限公司	18.01	0.0000005
	合计	875,951,175.66	22.60
其他应收款	上海南汇城乡建设开发投资有限公司	1,281,990,000.00	49.23
	上海古春置业有限公司	85,249,458.28	3.27
	上海浦工投资经营管理有限公司	82,694,025.87	3.18
	上海方地实业有限公司	62,277,000.00	2.39
	上海华枫房地产开发有限公司	61,508,266.34	2.36
	上海东旅观光酒店有限公司	19,500,000.00	0.75
	上海浦东新区仓储公司	17,426,225.00	0.67
	上海佳泓置业有限公司	14,248,392.00	0.55
	上海浦东工程建设管理有限公司	9,864,325.47	0.38
	上海通恒建筑材料有限公司	7,432,902.57	0.29
	上海浦东新区建设总公司建筑工程公司	6,735,178.50	0.26
	上海浦东混凝土制品有限公司	4,379,894.13	0.17
	上海浦东唐城投资发展有限公司	1,600,000.00	0.06
	上海浦东新区烟酒茶经营有限公司	1,478,604.38	0.06
	上海浦东川林市政养护有限公司	1,299,167.83	0.05
	上海浦骥投资管理有限公司	1,200,000.00	0.05
	上海浦东川林建材经营有限公司	1,185,649.45	0.05

项目名称	关联方	金额	占比
	上海昶江集装箱运输有限公司	1,027,015.19	0.04
	上海浦盛沥青混凝土有限公司	11,700.00	0.0004
	合计	1,661,107,805.01	63.78
合同资产	上海浦东工程建设管理有限公司	559,419,647.07	9.70
	上海南汇汇集建设投资有限公司	13,865,158.59	0.24
	上海市浦东新区交通投资发展有限公司	9,278,908.00	0.16
	上海浦东现代有轨交通有限公司	4,845,002.50	0.08
	上海通汇汽车零部件配送中心有限公司	4,689,789.50	0.08
	上海申铁投资有限公司	4,183,471.35	0.07
	上海浦发生态建设发展有限公司	3,386,020.53	0.06
	上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司	2,765,488.00	0.05
	上海浦东公路养护建设有限公司	1,269,572.32	0.02
	上海浦林城建工程有限公司	55,543.00	0.001
	合计	603,758,600.86	10.47
	其他应付款	上海唐镇投资发展（集团）有限公司	538,280,547.95
上海申通地铁资产经营管理有限公司		466,782,500.00	5.22
上海申迪（集团）有限公司		210,000,000.00	2.35
上海三林房地产开发经营有限公司		193,246,232.50	2.16
上海南汇建设投资有限公司		177,994,272.87	1.99
上海方地实业有限公司		115,284,000.00	1.29
上海南汇城乡建设开发投资有限公司		100,000,000.00	1.12
上海市浦东新区交通投资发展有限公司		80,000,000.00	0.89
上海新沪玻璃有限公司		54,500,073.95	0.61
上海北蔡资产管理有限公司		49,500,000.00	0.55
上海浦东新区经贸国有资产经营有限公司		18,519,796.55	0.21
上海方天建设（集团）有限公司		10,670,264.34	0.12
上海川沙农工商企业发展有限公司		9,769,123.43	0.11
上海浦东粮油总公司		4,031,630.31	0.05
上海川农招待所有限公司		1,289,875.56	0.01
上海市浦东新区公共租赁住房投资运营有限公司		674,672.00	0.01
上海国地置业有限公司		547,146.03	0.01
上海浦东工程建设管理有限公司		512,001.62	0.01
上海凯隆石油制品有限公司		408,330.00	0.005

项目名称	关联方	金额	占比
	上海浦东公路养护建设有限公司	313,095.65	0.004
	上海浦利经贸公司	257,760.02	0.003
	上海浦东轨道交通投资有限公司	98,400.00	0.001
	上海金桥市政建设发展有限公司	30,487.00	0.0003
	上海浦东混凝土制品有限公司	30,000.00	0.0003
	上海南汇汇集建设投资有限公司	20,266.82	0.0002
	合计	2,032,760,476.60	22.73
合同负债	上海浦惠投资有限公司	2,446,567,610.63	9.65
	上海浦东工程建设管理有限公司	79,639,795.42	0.31
	上海南汇汇集建设投资有限公司	34,376,146.79	0.14
	合计	2,560,583,552.84	10.09
长期应付款	上海浦东工程建设管理有限公司	247,858,621.74	9.63
	合计	247,858,621.74	9.63

五、发行人或有事项

（一）对外担保事项

截至 2024 年 3 月末，浦发集团对外担保情况如下：

图表：发行人对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
1	上海浦东环保发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	是	5,000.00	信用担保	2028/3/31
2	上海浦东环保发展有限公司	浦湘生物能源股份有限公司	是	1,240.00	信用担保	2028/3/31
3	上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	3,847.50	信用担保	2036/9/23
4	上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	6,517.50	信用担保	2036/9/23
5	上海浦东环保发展有限公司	湖南浦湘环保能源有限公司	是	2,232.00	信用担保	2033/12/21
	合计	-	-	18,837.00		

注：上述担保事项未发生逾期，代偿风险较低。

（二）重大承诺事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大承诺事项。

（三）重大未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，发行人的重大未决诉讼或仲裁情况如下：

1、下属企业上海市浦东新区建设（集团）有限公司、上海鉴韵置业有限公司涉及重大未决诉讼

2020 年 3 月，发行人下属企业上海市浦东新区建设（集团）有限公司（简称“浦建集团”、“被告一”）及上海鉴韵置业有限公司（简称“鉴韵公司”、“被告二”）收到上海市高级人民法院送达的应诉通知书。原告上海亚龙投资（集团）有限公司（简称“亚龙投资”、“原告”）与浦建集团、鉴韵公司合资、合作开发房地产合同纠纷一案，上海市高级人民法院已立案[案号为(2020)沪民初 1 号]。原告亚龙投资向上海市高级人民法院提起诉讼，2021 年 3 月 23 日、2021 年 6 月 10 日，上海市高院已两次公开审理此案。2023 年 5 月 10 日，上海市高院一审判决，驳回原告诉讼请求。2023 年 5 月 18 日，因不服一审判决，一审原告亚龙投资向中华人民共和国最高人民法院提出上诉，列浦建集团、鉴韵公司为被上诉人。2023 年 8 月，中华人民共和国最高人民法院决定受理该上诉案件。目前为最高院二审审理过程中。2013 年 9 月，鉴韵公司取得该项目土地使用权，并陆续完成项目立项、建筑工程施工许可证等前期审批工作，并于 2018 年 4 月开工建设。在此过程中龙建公司并未参与，且无资金投入。因此，预计本次诉讼不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

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

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

（四）其他或有事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他或有事项。

六、发行人受限资产情况

图表：截至 2024 年 3 月末发行人抵押及质押资产情况

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	17.33	履约保证金、国有授权公房出售净房款、中信建投证券冻结资金、代建监管资金、投标保函保证金、存放中央银行法定存款准备金、农民工工资保证金、ETC 保证金
存货	107.77	抵押借款
投资性房地产	42.20	抵押借款
合计	167.30	-

图表：截至 2024 年 3 月末发行人抵押及质押资产明细-存货

单位：万元

资产名称	抵押/质权人	账面价值	期限
华夏 C13-01 地块	上海华夏文化旅游区开发有限公司	99,204.44	2021-3-18 至 2026-3-17
三林基地 3 号地块 C1-3 地块	上海南苑房地产有限公司	45,800.00	2023-2-21 至 2033-2-20
D10B-04 地块土地	上海庆发房地产有限公司	51,436.00	2023-3-1 至 2028-2-29
合庆镇川沙北社区 D06D-15 地块	上海庆发房地产有限公司	16,963.00	2023-9-15 至 2028-9-15
唐镇 PDPO-0403 单元 W09-06、W15-01 地块	上海浦发虹湾房地产开发有限公司	169,962.00	2018-10-18 至 2028-6-26
惠南镇东南社区 07-01 地块	上海东鉴房地产开发有限公司	36,131.00	2023-10-26 至 2027-11-24
惠南镇东南社区 16-05 地块	上海东鉴房地产开发有限公司	36,751.00	2022-10-25 至 2027-9-25
黄浦江沿岸 E8E10 单元 E19-1 地块工程、E23-4/E24-1 地块	上海鉴韵置业有限公司	23,093.28	2020-10-22 至 2025-12-16
川沙新市镇 D05C-13 地块	上海浦迪房地产开发经营有限公司	297,644.99	2023-3-31 至 2026-3-16
C01-2、C03B-4 地块	上海浦发御湾房地产开发有限公司	127,789.00	2023-9-7 至 2028-8-16
宣桥 07-01 地块	上海浦发澳丽房地产有限公司	12,953.00	2022-11-22 至 2027-8-17
宣桥 11-01 地块	上海浦发澳丽房地产有限公司	20,996.00	2022-11-22 至 2027-8-17
宣桥 05-01 地块	上海浦发澳丽房地产有限公司	22,919.00	2023-1-18 至 2027-10-25
宣桥 09-01 地块	上海浦发澳丽房地产有限公司	20,663.00	2023-1-18 至 2027-10-25
宣桥 08-01 地块	上海浦发澳丽房地产有限公司	10,352.00	2023-7-4 至 2028-7-3
新场 C-06a 地块	上海周房置业有限公司	36,746.00	2023-8-3 至 2028-7-5
E09C-03 地块	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	48,276.78	2021 年至 2046 年
合计		1,077,680.50	

图表：截至 2024 年 3 月末发行人抵押及质押资产明细-固定资产

单位：万元

资产名称	抵押/质权人	账面价值	期限
唐镇-03-05b 项目	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	216,590.96	2021 年 2 月 8 日至 2045 年 12 月 10 日
周浦 02-06 项目	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	83,815.99	2022 年 1 月 27 日至 2046 年 7 月 8 日
周浦 09-01 项目	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	121,636.15	2023 年 3 月 28 日至 2047 年 10 月 19 日
合计		422,043.09	

七、金融衍生品交易情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无购买金融衍生品的情况。

八、发行人重大投资理财产品信息

在保障流动性的基础上，为提高资金使用效率，实现资金的保值增值，发行人购买了部分保本理财产品。截至本募集说明书签署日，发行人持有理财金额 135.19 亿元。具体如下：

图表：截至本募集说明书签署日发行人理财产品投资情况表

单位：亿元

交易结构	名义本金	预期收益率	盈亏情况	期限	交易目的
结构性存款	93.30	2.58%-3.70%	未亏损	3-12 个月	根据流动性安排，增加闲置资金的投资收益
同业存单	8.92	1.74%-2.80%	未亏损	9 个月-12 个月	根据流动性安排，增加闲置资金的投资收益
货币基金	25.22	2.60%-3.20%及分红收益	未亏损	6 个月	根据流动性安排，增加闲置资金的投资收益
非货币基金	7.75	公允变动收益	未亏损	无固定期限	根据流动性安排，增加闲置资金的投资收益
合计	135.19				

九、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资的情况。

十、发行人直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日，除本次债务融资工具之外，发行人合并口径剩

余债券批文情况如下：

图表：截至本募集说明书签署日发行人直接债务融资计划情况表

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	浦发集团	企业债券	证监会	2023-10-12	48.00	-	48.00
2	浦发集团	公司债券	证监会	2023-04-18	140.00	30.00	110.00
3	浦东建设	公司债券	证监会	2022-06-20	20.00	10	10.00
4	浦发集团	超短期融资券	交易商协会	2022-10-20	100.00	80.00	20.00
合计					308.00	110.00	198.00

十一、其它重要事项

（一）2023 年度经营活动产生的现金流量净额同比大幅下降

发行人 2023 年经营活动产生的现金流量净额为-69,765.28 万元，较上年同期减少 706,514.96 万元，降幅 110.96%，主要原因系房产项目回款减少以及项目投入增加所致。发行人未来将积极加快商品房去化，增加回款并优化建设成本，改善经营活动现金净流量情况。

第七章 发行人资信状况

一、发行人近三年历史评级情况

2021 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布上海浦东发展（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告，对发行人的主体信用等级评级维持 AAA 级，评级展望为稳定，认为上述债券还本付息安全性极高，并维持上述债券 AAA 信用等级。

2022 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布上海浦东发展（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告，对发行人的主体信用等级评级维持 AAA 级，评级展望为稳定，认为上述债券还本付息安全性极高，并维持上述债券 AAA 信用等级。

2023 年 6 月，上海新世纪资信评估投资服务有限公司发布上海浦东发展（集团）有限公司及其发行的公开发行债券跟踪评级报告，对发行人的主体信用等级评级维持 AAA 级，评级展望为稳定，认为上述债券还本付息安全性极强，并维持上述债券 AAA 信用等级。

二、发行人其他资信情况

（一）公司主要金融机构授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2024 年 3 月末，发行人本部在金融机构的授信额度总额为 580.25 亿元，其中已使用额度为 105.22 亿元，未使用额度 475.03 亿元。

图表：2024 年 3 月末发行人本部金融机构授信及使用情况表

单位：亿元

授信机构	授信额度	已使用授信额度	剩余额度
农业银行浦东分行	25.85	0	25.85
工商银行浦东分行	16	0	16
中国银行浦东分行	36	1	35
交通银行浦东分行	35	0	35
光大银行上海分行	30	0	30
招商银行源深支行	20	3	17
浦发银行空港支行	109	0	109

授信机构	授信额度	已使用授信额度	剩余额度
中信银行浦东分行	52	5.8	46.2
兴业银行陆家嘴支行	14.4	0	14.4
上海农商行浦东分行	25	6.5	18.5
北京银行上海分行	18	0	18
上海银行浦东分行	10	0	10
宁波银行上海分行	20	0	20
厦门国际银行陆家嘴支行	20	0	20
中国邮政储蓄银行上海松江区支行	20	0	20
平安银行上海分行	5	0	5
财务公司	124	88.92	35.08
合计	580.25	105.22	475.03

（二）违约记录

截至本募集说明书签署之日，发行人未发生重大债务违约情况，无已到期未偿还的借款。发行人与各银行之间建立了良好的银企合作关系，在金融机构中的信誉较好。根据人民银行征信系统数据显示，发行人所有银行借款均正常还本付息。

（三）发行人及下属子公司已发行债券偿还情况

截至本募集说明书出具之日，发行人集团及子公司债券发行及偿还情况如下：

图表：发行人集团公司本部及下属子公司债券发行情况

单位：亿元/%/年

发行人	证券名称	发行日期	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	证券类别	存续状态
上海浦东发展（集团）有限公司	24 浦发集团 SCP002	2024-04-16	2024-04-17	2024-09-27	0.4466	20	1.79	超短期融资券	存续中
	24 浦集 01	2024-04-12	2024-04-16	2029-04-16	3+2	10	2.38	公司债	存续中
	24 浦发集团 SCP001	2024-04-09	2024-04-10	2024-11-29	0.64	20	1.97	超短期融资券	存续中
	23 浦发集团 SCP009	2023-11-13	2023-11-14	2024-08-09	0.73	10	2.45	超短期融资券	存续中
	23 浦发集团 SCP008	2023-11-12	2023-11-13	2024-08-09	0.74	10	2.45	超短期融资券	存续中
	23 浦发集团 SCP007	2023-09-11	2023-09-12	2024-06-07	0.73	10	2.36	超短期融资券	存续中
	23 浦发集团 SCP006	2023-09-10	2023-09-11	2024-06-07	0.74	10	2.26	超短期融资券	存续中
	23 浦发集团 SCP005	2023-08-15	2023-08-16	2023-09-15	0.0820	20	1.91	超短期融资券	已兑付
	23 浦发集团 SCP004	2023-07-25	2023-07-26	2024-04-19	0.7205	20	2.19	超短期融资券	已兑付

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

发行人	证券名称	发行日期	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	证券类别	存续状态
	23 浦发集团 SCP003	2023-07-18	2023-07-19	2024-04-12	0.7322	20	2.20	超短期融资券	已兑付
	23 浦集 01	2023-05-30	2023-06-01	2028-06-01	5	20	2.94	公司债	存续中
	23 浦发集团 SCP002	2023-05-24	2023-05-25	2023-11-17	0.4809	20	2.07	超短期融资券	已兑付
	23 浦发集团 SCP001	2023-04-18	2023-04-19	2023-07-28	0.2740	20	2.24	超短期融资券	已兑付
	22 浦发集团 SCP008	2022-11-29	2022-11-30	2023-05-29	0.4932	20	2.20	超短期融资券	已兑付
	22 浦发集团 SCP007	2022-11-18	2022-11-21	2023-8-18	0.7397	20	2.44	超短期融资券	已兑付
	22 浦发集团 SCP006	2022-10-25	2022-10-26	2023-7-21	0.7342	20	1.77	超短期融资券	已兑付
	22 浦发集团 SCP005	2022-9-14	2022-9-15	2022-9-30	0.0411	20	1.27	超短期融资券	已兑付
	22 浦集 05	2022-08-18	2022-08-22	2029-08-22	5+2	20	2.94	公司债	存续中
	22 浦发集团 SCP004	2022-07-25	2022-07-27	2023-04-21	0.7342	20	1.99	超短期融资券	已兑付
	22 浦发集团 SCP003	2022-04-29	2022-05-05	2022-10-28	0.4822	20	2.01	超短期融资券	已兑付
	22 浦发集 04	2022-04-28	2022-05-05	2027-05-05	3+2	20	3.02	企业债	存续中
	22 浦发集团 SCP001	2022-03-03	2022-03-07	2022-11-23	0.7151	20	2.11	超短期融资券	已兑付
	22 浦发集 03	2022-04-14	2022-04-18	2027-04-18	3+2	20	2.99	企业债	存续中
	22 浦集 01	2022-01-20	2022-01-24	2027-01-24	3+2	20	2.86	公司债	存续中
	22 浦发集团 SCP002	2022-03-09	2022-03-10	2022-12-02	0.7315	20	2.18	超短期融资券	已兑付
	21 浦发集团 SCP005	2021-11-18	2021-11-19	2022-8-12	0.7288	20	2.57	超短期融资券	已兑付
	21 浦发集团 SCP004	2021-10-18	2021-10-20	2022-7-15	0.7342	20	2.50	超短期融资券	已兑付
	21 浦发集团 SCP002	2021-05-25	2021-05-27	2021-11-23	0.4932	20	2.39	超短期融资券	已兑付
	21 浦发集团 SCP001	2021-04-26	2021-04-28	2021-10-22	0.4849	20	2.58	超短期融资券	已兑付
	21 浦发集团 SCP003	2021-06-10	2021-06-15	2022-03-09	0.7315	20	2.65	超短期融资券	已兑付
	22 浦集 01	2022-01-20	2022-01-24	2027-01-24	3+2	20	2.86	公司债	存续中
	21 浦集 05	2021-12-16	2020-12-20	2028-12-20	5+2	10	3.32	公司债	存续中
	21 浦集 04	2021-12-16	2020-12-20	2026-12-20	3+2	10	3.01	公司债	存续中
	21 浦集 03	2020-07-16	2020-07-20	2028-07-20	5+2	10	3.45	公司债	存续中
	21 浦集 02	2020-07-16	2020-07-20	2026-07-20	3+2	10	3.18	公司债	存续中
	21 浦发集 01	2021-04-19	2021-04-21	2026-04-21	3+2	20	3.52	公司债	存续中
	20 浦集 01	2020-03-05	2020-03-09	2025-03-09	3+2	10	2.98	公司债	存续中
	19 浦集 02	2019-11-22	2019-11-26	2024-11-26	3+2	15	3.56	公司债	存续中
	19 浦集 03	2019-11-22	2019-11-26	2029-11-26	10	15	4.39	公司债	存续中

发行人	证券名称	发行日期	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	证券类别	存续状态
	19 浦集 01	2019-04-22	2019-04-24	2022-04-24	3	20	4	公司债	已兑付
	19 浦发集团 SCP001	2019-03-04	2019-03-06	2019-12-01	0.7377	30	3.1	超短期融资券	已兑付
	16 浦集 01	2016-03-24	2016-03-25	2023-03-25	5+2	20	3.18	公司债	已兑付
	14 浦发 01	2014-06-26	2014-06-27	2014-10-24	0.326	2.145	5.3	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 02	2014-06-26	2014-06-27	2015-04-24	0.8247	0.645	5.6	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 03	2014-06-26	2014-06-27	2015-10-26	1.3315	2.2	6	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 04	2014-06-26	2014-06-27	2016-04-26	1.8329	0.71	6.35	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 05	2014-06-26	2014-06-27	2016-10-26	2.3342	2.295	6.4	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 06	2014-06-26	2014-06-27	2017-04-26	2.8329	0.81	6.45	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 07	2014-06-26	2014-06-27	2017-10-26	3.3342	2.39	6.5	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 08	2014-06-26	2014-06-27	2018-04-26	3.8329	0.91	6.6	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 09	2014-06-26	2014-06-27	2018-10-25	4.3315	0.935	6.65	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 10	2014-06-26	2014-06-27	2019-04-25	4.8301	0.97	6.7	资产支持证券	已兑付
	14 浦发 11	2014-06-26	2014-06-27	2019-10-24	5.3288	1	6.75	资产支持证券	已兑付
	14 浦发次级	2014-06-26	2014-06-27	2019-10-24	5.3288	0.79	0	资产支持证券	已兑付
	14 浦发集 MTN001	2014-05-09	2014-05-12	2021-05-12	7	15	5.6	中期票据	已兑付
	13 浦发集 PPN001	2013-04-22	2013-04-24	2016-04-24	3	10	5.2	定向债务融资工具	已兑付
	12 浦发集 PPN001	2012-12-19	2012-12-20	2015-12-20	3	10	5.5	定向债务融资工具	已兑付
	12 浦发 MTN1	2012-09-11	2012-09-12	2022-09-12	10	10	5.89	中期票据	已兑付
	11 浦发集 MTN1	2011-02-24	2011-02-25	2016-02-25	5	25	5.85	中期票据	已兑付
	09 浦发 CP01	2009-10-29	2009-10-30	2010-10-30	1	30	2.85	短期融资券	已兑付
	09 浦发债	2009-08-11	2009-08-11	2014-08-11	3+2	15	4.8	企业债	已兑付
	09 浦发集 MTN1	2009-06-09	2009-06-10	2014-06-10	5	25	4.33	中期票据	已兑付
	08 浦发 CP01	2008-07-23	2008-07-24	2009-07-24	1	15	5.2	短期融资券	已兑付
	06 浦发 CP01	2006-11-20	2006-11-21	2007-11-21	1	15	3.8961	短期融资券	已兑付
	05 浦发 CP01	2005-12-30	2006-01-05	2007-01-05	1	15	3.2098	短期融资券	已兑付
	03 浦发债	2003-01-13	2003-01-13	2013-01-13	10	15	4.29	企业债	已兑付
上海浦东建设股份有限公司	GC 浦建 01	2022-08-25	2022-08-29	2027-08-29	3+2	10	2.5	公司债	存续中
	21 浦建 01	2021-10-27	2021-11-01	2026-11-01	3+2	9	3.39	公司债	存续中
	20 浦建 01	2020-02-20	2020-02-24	2025-02-24	3+2	9	3.28	公司债	存续中
	18 浦建 01	2018-03-07	2018-03-08	2022-03-08	2+2	4	3.35	公司债	已兑付

上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书

发行人	证券名称	发行日期	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	证券类别	存续状态
上海南汇发展(集团)有限公司	17 浦建 01	2017-02-27	2017-02-28	2020-02-28	3	2	4.46	公司债	已兑付
	16 浦东路桥 SCP001	2016-04-26	2016-04-28	2016-10-25	0.4932	3	3.45	超短期融资券	已兑付
	15 浦路桥 SCP002	2015-09-24	2015-09-25	2016-03-23	0.4918	3	3.58	超短期融资券	已兑付
	15 浦路桥 SCP001	2015-02-09	2015-02-11	2015-08-10	0.4932	3	4.85	超短期融资券	已兑付
	14 浦路桥 MTN001	2014-08-05	2014-08-06	2017-08-06	3	3	4.2	中期票据	已兑付
	14 浦路桥 CP001	2014-03-11	2014-03-13	2015-03-13	1	5	5.65	短期融资券	已兑付
	13 浦路桥 CP001	2013-10-25	2013-10-29	2014-10-29	1	4	5.85	短期融资券	已兑付
	12 浦路桥 CP001	2012-08-22	2012-08-24	2013-08-24	1	3	4.69	短期融资券	已兑付
	12 浦路桥 ABN001A	2012-08-07	2012-08-08	2013-08-08	1	1.8	4.88	资产支持票据	已兑付
	12 浦路桥 ABN001B	2012-08-07	2012-08-08	2014-08-08	2	2	5.25	资产支持票据	已兑付
	12 浦路桥 ABN001C	2012-08-07	2012-08-08	2015-08-08	3	1.2	5.35	资产支持票据	已兑付
	11 浦路桥	2011-10-24	2011-10-24	2016-10-24	3+2	7	6.9	公司债	已兑付
	11 浦路桥 CP01	2011-03-16	2011-03-18	2012-03-17	1	5	4.84	短期融资券	已兑付
	10 浦路桥 MTN1	2010-08-06	2010-08-10	2013-08-10	3	7	4.53	中期票据	已兑付
	10 浦路桥 CP01	2010-02-23	2010-02-25	2011-02-25	1	5	3.31	短期融资券	已兑付
上海南汇发展(集团)有限公司	16 南汇 SCP002	2016-03-09	2016-03-10	2016-12-05	0.7397	10	2.74	超短期融资券	已兑付
	16 南汇 SCP001	2016-02-16	2016-02-17	2016-11-13	0.7377	5	2.91	超短期融资券	已兑付
	14 南汇 CP002	2014-11-25	2014-11-26	2015-11-26	1	9	4.48	短期融资券	已兑付
	14 南汇 ABN001A	2014-09-25	2014-09-26	2015-09-26	1	1.3	5.6	资产支持票据	已兑付
	14 南汇 ABN001B	2014-09-25	2014-09-26	2016-09-26	2	1.4	6	资产支持票据	已兑付
	14 南汇 ABN001C	2014-09-25	2014-09-26	2017-09-26	3	1.5	6.3	资产支持票据	已兑付
	14 南汇 CP001	2014-09-10	2014-09-11	2015-09-11	1	8	5.18	短期融资券	已兑付
	14 南汇 MTN001	2014-07-24	2014-07-25	2024-07-25	10	5	6.89	中期票据	存续中
	13 南汇 CP002	2013-12-16	2013-12-17	2014-12-17	1	9	6.65	短期融资券	已兑付
	13 南汇 MTN002	2013-09-13	2013-09-16	2018-09-16	5	7	5.98	中期票据	已兑付
	13 南汇 MTN1	2013-05-09	2013-05-10	2018-05-10	5	8	5.11	中期票据	已兑付
	13 南汇 CP001	2013-01-15	2013-01-16	2014-01-16	1	8	4.66	短期融资券	已兑付
	12 南汇 MTN1	2012-06-27	2012-06-28	2017-06-28	5	8	4.81	中期票据	已兑付
上海市	24 浦房 01	2024-03-14	2027-03-18	2029-03-18	3+2	12.71	2.60	公司债	存续中

发行人	证券名称	发行日期	起息日	到期日期	发行期限	发行规模	票面利率	证券类别	存续状态
浦东新区房地 产(集团) 有限公司	23 浦房 02	2023-05-23	2023-05-25	2028-05-25	5	18	3.02	公司债	存续中
	23 浦房 01	2023-03-23	2023-03-27	2028-03-27	3+2 年	15	3.20	公司债	存续中
	21 浦房 01	2021-03-03	2021-03-05	2026-03-05	3+2 年	18	3.75	公司债	存续中
	20 浦房 01	2020-04-02	2020-04-07	2025-04-07	3+2 年	16	3.00	公司债	存续中

第八章 债务融资工具信用增进情况

本期债务融资工具无信用增进。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税法纳税义务人，应当依法缴纳印花税法。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税法税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税法。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关

债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2、新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4、除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定；

6、其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1、同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2、同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3、同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4、同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5、同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6、同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1、持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2、发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3、发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4、除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1、发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2、发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并

对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1、除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2、除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3、满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1、征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2、发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度

发行人按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（中国人民银行令〔2008〕第1号）、《公司信用类债券信息披露管理办法》、（中国人民银行中华人民共和国国家发展和改革委员会中国证券监督管理委员会公告〔2020〕第22号）、交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》（2021版）及《上海浦东发展（集团）有限公司公司章程》等相关规定，制定了《上海浦东发展（集团）有限公司债务融资工具信息披露事务管理制度》，真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露管理机制

集团公司各职能部门及财务报表合并范围内的所有企业应指定专人作为联络人，指定联络人负责向集团公司信息披露事务负责人及集团公司投资金融部报告信息。

（三）信息披露事务负责人

公司信息披露事务负责人相关情况如下：

信息披露事务负责人：	马诗经
职务：	副总经理
电话：	021-50113068
传真号码：	021-50113010

二、信息披露安排

发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。

（一）发行前的信息披露

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具发行日 1 个工作日前，通过交易商协会认可的网站披露当期文件。

（二）存续期内定期披露信息

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的网站定期披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）存续期内重大事项的信息披露

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在债务融资工具存续期间，及时向市场公开披露可能影响债务融资工具投资人实现其债权的所有重大事项，包括：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本息兑付的信息披露

发行人应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在 1 个工作日内进行披露。

债务融资工具存续期内，发行人信息披露的时间不晚于公司按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、会议目的与效力

（一）【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1、变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2、新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3、聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5、变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】本期债务融资工具持有人会议的召集人参见各期续

发募集说明书。

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

- 1、发行人；
- 2、增进机构；
- 3、受托管理人；

4、出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人；

5、出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

- 1、发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
- 2、发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
- 3、发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
- 4、单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 5、法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1、本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2、发行人及合并范围内子公司发行的其他债务融资工具或境内外债券的本

金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3、发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；

4、发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；

5、发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；

6、发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7、发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8、发行人进行重大债务重组；

9、发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至电子邮箱 zhangq2@shrcb.com、shixinbo@shrcb.com 或寄送至上海市黄浦区中山东二路 70 号外滩 SOHO A 座，或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

- 1、发行人或承继方控股股东、实际控制人；
- 2、发行人或承继方合并范围内子公司；
- 3、本期债务融资工具承继方、增进机构；

4、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九)【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议

决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) 【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名单、表决机构与人员名单、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

具体参见各期续发募集说明书。

第十四章 投资人保护条款

具体参见各期续发募集说明书。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

- 1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
- 2、因发行人经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。
- 3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请；
- 4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

（二）发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期债务融资工具发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

重组并变更登记要素

发行人与持有人协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和上海清算所提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，均应提交上海国际经济贸易仲裁委员会根据申请时有效的仲裁规则进行裁决。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行的有关机构

具体参见各期续发募集说明书。

第十七章 备查文件及查询地址

一、备查文件

具体参见各期续发募集说明书。

二、查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

（一）发行人

名称：上海浦东发展（集团）有限公司

查询地址：上海市浦东新区东绣路 1229 号

法定代表人：李俊兰

联系人：张颖怡

联系电话：021-50113062

传真：021-50113010

邮编：200127

（二）主承销商

具体参见各期续发募集说明书

附录 主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
主营业务利润	=主营业务收入-主营业务成本-营业税金及附加
资产负债率	=总负债/总资产×100%
流动比率	=期末流动资产总额/期末流动负债总额×100%
速动比率	=(期末流动资产总额-存货净额-预付账款-待摊费用-待处理流动资产损益)/期末流动负债总额×100%
应收账款周转率	=报告期营业收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额) /2]
存货周转率	=报告期营业成本/[(期初存货余额+期末存货余额) /2]
营业毛利率	=(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
净资产收益率	=净利润/[(期初净资产+期末净资产) /2] ×100%
总资产周转率	=报告期营业收入/[(期初总资产+期末总资产) /2]
EBITDA 利息保障倍数	= EBITDA/ (报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息)
EBITDA	=利润总额+列入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销

（本页以下无正文，为《上海浦东发展（集团）有限公司 2024 年度第三期超短期融资券基础募集说明书》之盖章页）

上海浦东发展（集团）有限公司

2024 年 5 月 28 日

