2022年第二期上海浦东发展(集团)有限公司公司债券募集说明书摘要

发　　行　　人：上海浦东发展(集团)有限公司
牵头主承销商：国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商：中信证券股份有限公司　海通证券股份有限公司
国开证券股份有限公司
(本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

声明及提示

一、发行人及其全体董事、监事、高级管理或履行同等职责的人员声明

发行人已批准本期债券募集说明书，发行人领导成员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、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人将及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员将保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人全体董事、监事和高级管理人员或履行同等职责的人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人不承担政府融资职能，发行本期企业债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人。本期债券偿债保障资金主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

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期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽职声明

本次债券主承销商保证其按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等法律法规的规定及有关要求，已对本募集说明书摘要的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

四、律师声明

律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经律师事务所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本期债券募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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

企业承诺根据法律法规和本募集说明书及其摘要约定履行义务，接受投资者监督。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

六、信息披露

发行人及其他信息披露义务人承诺将根据国家发展改革委相关规定履行信息披露义务，并按照交易场所有关规定，通过相关媒介和方式进行公告，并将按照国家发展改革委信息披露要求在存续期内进行持续信息披露。

七、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

八、本期债券基本要素

(一)债券名称：2022年第二期上海浦东发展(集团)有限公司公司债券，简称"22浦发集04"。

(二)发行规模：本期债券发行规模为人民币20亿元。

(三)债券期限：本期债券期限为5年期。本期债券设置投资者回售选择权。债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

(四)债券利率：

本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定(Shibor基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期(1Y)上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。

本期债券在债券存续期内前3年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

(五)发行方式及对象：本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点在银行间市场向中国境内机构投资者(国家法律另有规定除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

(六)发行人调整票面利率选择权：

本期债券在债券存续期内前3年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

(七)发行人调整票面利率公告日期：

发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

(八)投资者回售选择权：本期债券在发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

(九)投资者回售登记期：本期债券投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

(十)还本付息方式：每年付息一次，按募集说明书约定还本，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

若债券持有人在债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付。

(十二)债券担保：本期债券无担保。

(十三)信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA级，本期债券信用级别为AAA级。

释　义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/浦发集团/公司/集团	指上海浦东发展(集团)有限公司
主承销商	指国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和国开证券股份有限公司
牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/国泰君安	指国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商	指中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和国开证券股份有限公司
会计师/天职	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
新世纪/评级机构	指上海新世纪资信评估投资服务有限公司
本期债券	指发行人发行的2022年第二期上海浦东发展(集团)有限公司公司债券
本次发行	指本期债券的发行
募集说明书	指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022年第二期上海浦东发展(集团)有限公司公司债券募集说明书》
申购和配售办法说明	指发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《2022年第二期上海浦东发展(集团)有限公司公司债券申购和配售办法说明》
债权代理协议	指发行人与债权代理人签署的《上海浦东发展(集团)有限公司公司债券债权代理协议》
债券持有人会议规则	指发行人与债权代理人根据有关法律、法规共同制定的《2020年上海浦东发展(集团)有限公司公司债券之债券持有人会议规则》
资金监管协议	指发行人与监管银行签订的《上海浦东发展(集团)有限公司公司债券募集资金使用专项账户及偿债专项账户资金监管协议》
公司章程	指上海浦东发展(集团)有限公司章程
国家发改委	指中华人民共和国国家发展和改革委员会
证券登记托管机构	指中央国债登记结算有限责任公司(简称"中央国债登记公司")和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(简称"中证登上海分公司")
监管银行/账户监管人	上海浦东发展银行股份有限公司空港支行/招商银行股份有限公司上海分行
承销团	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商及除主承销商之外的其他承销团成员组成的承销团。
承销团余额包销	指承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)
工作日	指每周一至周五，法定节假日除外
元	指人民币元
浦东新区国资委、国资委	指上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
建交委	指上海市住房和城乡建设管理委员会
浦东城投、城投公司	指上海浦东城市建设投资有限责任公司
浦东路桥	指上海浦东路桥建设股份有限公司
浦发生态	指上海浦发生态建设发展有限公司
南发集团	指上海南汇发展(集团)有限公司
财务公司	指上海浦东发展集团财务有限责任公司
浦迪公司	指上海浦迪投资发展有限公司
浦建集团	指上海市浦东新区建设(集团)有限公司
浦房集团	指上海市浦东新区房地产(集团)有限公司
商业公司	指上海浦东商业股份有限公司
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
常熟一厂	指常熟浦发热电能源有限公司
常熟二厂	指常熟浦发第二热电能源有限公司
本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。	

第一章 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券相关的风险

(一)利率风险与对策

风险：受国民经济运行状况和国家宏观政策等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采用固定利率结构且期限较长，在本期债券存续期内如果银行存款利率上调或发生通货膨胀，则本期债券投资者的实际收益水平将发生变化。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。本期债券拟在发行结束后申请在经核准的证券交易场所上市或交易流通，如上市或交易流通申请获得核准，本期债券流动性的增加将在一定程度上给投资者提供规避利率风险的便利。

(二)偿付风险与对策

风险：在本期债券存续期内，受国民经济运行总体情况、国家政策法规、行业周期和市场环境等不可控制的因素影响，可能导致发行人不能产生预期的回报和现金流，进而导致公司不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响本期债券本息的按期偿付。

对策：发行人将进一步提高管理和运营效率，严格控制成本，积极增加效益，为本期债券按时足额偿付提供资金保证。发行人目前经营状况良好，现金流量充足，预期其自身盈利及现金流可以满足本期债券本息偿付的要求。此外，发行人对内、对外融资能力较强，除银行的长期、短期贷款外，发行人作为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会直属的国有独资企业，地方政府的支持力度明显。

(三)流动性风险与对策

风险：由于具体上市审批或流通申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期上市或交易流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

对策：本期债券发行结束后，发行人将向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请，力争使本期债券早日获准上市或交易流通。同时，随着债券市场的发展，企业债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

(四)募投项目投资风险与对策

风险：发行人仍将持续进行较大规模的保障房建设投资，债务规模预计将继续增加，将面临一定的偿债压力。

对策：发行人营业收入稳步增长，现金流流入稳定，且外部融资渠道畅通，将有效满足公司项目投资所需的资金。一方面，发行人经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与国内多家大型银行建立了长期、稳固的合作关系，获得较高的授信额度；另一方面，发行人未来将采用企业债券、定向工具等多种融资方式，以拓宽融资渠道，增加直接融资比重，降低融资成本。

(五)违规使用债券资金风险与对策

风险：本期债券募集资金将用于项目投资建设和补充公司营运资金，由于募投项目建设周期较长且部分为未来拟建项目，债券存续期间内，可能面临募集资金闲置及使用不规范的风险。

对策：发行人将选聘监管银行，并签署《资金监管协议》，在债券存续期间将加强募集资金使用管理，按照募集说明书披露的募集资金投向使用发债资金。如需变更募集资金用途，将根据相关法律法规和政策要求，按照有关规定或约定履行程序，并及时公告。

二、与发行人相关的风险

(一)财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司的总负债分别为6,539,982.24万元、7,410,703.77万元、8,675,377.00万元及9,775,532.67万元，资产负债率分别为46.83%、49.67%、52.86%和55.52%，呈递增趋势，主要系最近三年公司业务扩张速度较快，经营规模不断增长，导致其负债规模持续增长，或对公司的偿债能力造成一定的影响。

2、存货规模较大且增长较快的风险

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人存货分别为2,079,908.72万元、2,661,689.50万元、3,173,850.04万元和3,867,436.32万元，占各期末总资产之比分别为14.89%、17.84%、19.34%和21.96%。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、其他应收款相关风险

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，发行人其他应收款分别为811,770.08万元、730,427.25万元、260,629.76万元和278,545.97万元，占各期末总资产之比分别为5.81%、4.90%、1.59%和1.58%。近三年来，发行人其他应收款余额逐年降低，款项回收情况良好，但截至2021年9月末仍具有较大规模余额，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、所有者权益结构不稳定的风险

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司未分配利润分别为733,994.23万元、796,529.76万元、798,500.69万元和878,979.16万元，占所有者权益的比例分别为9.88%、10.61%、10.32%和11.22%。虽然公司目前尚无分配或转增资本的计划，但未来如果公司将未分配利润进行分配或转增资本公积，将对其所有者权益总额和结构产生影响。

5、长期应收款项回收风险

截至2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司的长期应收款分别为1,794,098.09万元、2,429,527.32万元、1,794,371.61万元和1,628,667.84万元。发行人主要从事基础设施建设业务，有投入资金大、建设周期长、收款周期长的特点，且在项目完工后会有部分尾款及质保金需延期回收。若未来市场情况发生变动将会给发行人带来一定回收风险。

6、期间费用较高风险

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人期间费用总额分别为173,036.36万元、160,386.05万元、170,179.70万元和138,791.58万元，其中财务费用分别为89,698.73万元、64,741.32万元、65,089.18万元和51,315.73万元，管理费用分别为62,719.88万元、67,699.88万元、71,374.78万元和49,041.76万元，占比较大。公司投资建设的项目数量较多、规模较大；且下属子公司较多，日常管理费用开支较大，导致公司期间费用规模较大。

7、短期偿债能力偏弱风险

从发行人的业务构成来看，其主要业务板块基础设施建设的投资回收周期普遍较长。发行人正通过组建项目银团、发行中长期债券等方式改善筹资结构、增加资产流动性，但是短期偿债能力偏弱的风险目前仍将存在。

8、经营活动产生的现金流波动风险

2018-2020年度及2021年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为158,439.14万元、-358,881.23万元、162,513.70万元和-229,187.46万元。最近三年公司经营活动产生的现金流量波动较大，主要是由于公司业务、经营规模逐年扩张，公司部分基础设施项目、房地产项目的现金流入又存在一定的周期性，因此公司可能阶段性面临经营性现金流入的增幅不及流出，从而引起经营活动所产生的现金流量为负或在短时期内出现较大波动。

9、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，以及"后世博"、"迪士尼"等项目的相继落沪，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，未来几年的融资需求较大，对公司将造成一定的资本支出压力和风险。

10、投资收益结构稳定性风险

2018-2020年度及2021年1-9月，公司净利润分别119,503.86万元、128,262.96万元、134,522.90万元和106,985.72万元。其中，发行人的投资收益分别为65,421.38万元、90,519.78万元、72,457.17万元和53,560.62万元，主要由持有至到期投资收益、长期股权投资收益、可供出售金融资产收益和基础设施项目收益组成。如果未来公司投资收益出现波动，将给发行人的净利润稳定性及偿债资金来源造成一定影响。

(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，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。

2、行业竞争风险

随着政府项目从垄断逐步走向市场化，一部分有实力的集团也将逐步进入浦东新区基建项目领域，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

发行人以基础设施建设和房地产开发为主营业务。由于城市基础设施建设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、基础设施业务风险

公司作为部分浦东新区重大工程项目的筹融资和投资管理主体，以基础设施回购等运作模式参与了浦东新区的基础设施投资。发行人基础设施项目款项主要在长期应收款上体现，截至2018-2020年末及2021年9月末，公司的长期应收款分别为1,794,098.09万元、2,429,527.32万元、1,794,371.61万元、1,628,667.84万元，主要由建设期基础设施项目和回购期基础设施项目构成。由于发行人基础设施项目合同利率与市场利率挂钩，如果市场利率有大幅度变动，可能对公司相关业务造成不确定风险。同时，发行人自政府开始清理基础设施项目以来，采取提前结算等方式清理存量基础设施项目。发行人作为承担浦东新区重点工程和重大项目的筹融资和投资管理的地方国有企业，大量存量基础设施项目的清理将对发行人未来盈利能力造成一定影响。

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。同时浦发集团在资金、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、征收成本和进度风险

公司建设的绝大多数大型市政工程前期需政府开展征收工作，因此，征收工作进度的不确定性将对项目建设进度和资金需求产生一定影响。同时征收工作涉及居民的补偿和安置工作可能会由于各种原因产生民事纠纷，或给发行人的业务造成一定风险。

7、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。

8、基础设施业务经营规模较大风险

发行人承担的基础设施建设业务的规模较大，项目涉及面较广。2018-2020年度及2021年1-9月，发行人基础设施建设收入占主营业务收入的比重分别为54.06%、73.79%、77.98%和49.86%。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。

(三)管理风险

1、内部控制管理风险

发行人经营业务涵盖基础设施建设、房地产开发、环保及发电等，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的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的若干意见》(沪府发[2011]1号)也对建筑市场的安全施工做了进一步规范。2020年，上海市住房和城乡建设管理委员会发布《上海市建设工程安全生产责任保险实施细则》(沪住建规范(2020)13号)，进一步明确建设工程安全生产责任保险的实施要求。安全生产对于基础设施建设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。报告期内，公司建立并实施了合理、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基建和房地产业务的正常开展。

4、投资控股型架构风险

发行人设立投资控股型架构，主要业务均由下属子公司开展。发行人母公司本级长短期借款规模较大，但是2021年9月末资产负债率仍保持较低水平(55.52%)，长期偿债压力较小。发行人母公司通过持有下属公司股权，定期获得投资收益，2018-2020年度及2021年1-9月，发行人母公司获得的投资收益较为稳定，分别为121,050.43万元、145,962.33万元、108,642.58万元和103,506.50万元。发行人制定了《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(2020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)》等一系列规章制度。公司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。

三、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

公司房地产销售收入占营业收入的比重较高。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。

第二章 发行条款

一、公司债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券[2020]108号文件批准公开发行。

本期债券业经发行人于2019年6月27日召开的第十次董事会会议决议以书面审议通过；经上海市浦东新区国有资产监督管理委员会于2019年8月8日出具的《关于同意上海浦东发展(集团)有限公司发行企业债券的批复》(沪国资委评价[2019]90号)审批同意。

二、发行条款

(一)发行人：上海浦东发展(集团)有限公司。

(二)债券名称2022年第二期上海浦东发展(集团)有限公司公司债券，简称"22浦发集04"。

(三)注册文件：发改企业债券[2020]108号。

(四)发行规模：本期债券发行规模为人民币20亿元。

(五)债券期限：本期债券期限为5年期。

本期债券设置投资者回售选择权。债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

(六)债券利率：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应根据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。票面年利率根据上海银行间同业拆放利率基准利率加上基本利差确定(Shibor基准利率为《申购和配售办法说明》公告日前五个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网(www.shibor.org)上公布的一年期(1Y)上海银行间同业拆放利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入)。

本期债券在债券存续期内前3年的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果确定，并报国家有关主管部门备案，在债券存续期内前3年固定不变。在本期债券存续的第3个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后2个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

(七)发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数)。

(八)发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

(九)投资者回售选择权：本期债券在发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

(十)投资者回售登记期：本期债券投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

(十一)债券形式：实名制记账式债券。

(十二)发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

(十三)发行方式：本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。

(十四)发行对象：在承销团成员设置的发行网点在银行间市场向中国境内机构投资者(国家法律另有规定除外)公开发行；在上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

(十五)簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2022年4月28日。

(十六)发行首日：本期债券发行的第1日，即2022年4月29日。

(十七)发行期限：2个工作日，自发行首日至2022年5月5日。

(十八)起息日：本期债券存续期限内每年的5月5日为该计息年度的起息日。

(十九)计息期限：本期债券的计息期限为2022年5月5日至2027年5月4日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。若投资者在第3年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2022年5月5日至2025年5月4日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日)。

(二十)还本付息方式：每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

(二十一)付息日：

本期债券的付息日为2023年至2027年每年的5月5日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。若投资者在第3年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的5月5日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息)。

(二十二)兑付日：

本期债券的兑付日为2027年5月5日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息)；若投资者在第3年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2025年5月5日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息)。

(二十三)本息兑付方式：通过本期债券登记托管机构办理。

(二十四)认购与托管：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(二十五)偿付顺序：本期债券的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于所有其他同类型品种的待偿还债券。

(二十六)承销方式：承销团余额包销。

(二十七)承销团成员：本期债券牵头主承销商为国泰君安证券股份有限公司，联席主承销商为中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司和国开证券股份有限公司

(二十八)债券信用安排：本期债券无担保。

(二十九)信用级别：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AAA级，本期债券信用级别为AAA级。

(三十)债权代理人、簿记管理人：发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人及簿记管理人。

(三十一)账户及资金监管银行：上海浦东发展银行股份有限公司空港支行和招商银行股份有限公司上海分行。

(三十二)上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将就本期债券向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

(三十三)税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

三、债券发行、登记托管结算及上市流通安排

(一)认购与托管

1、本期债券为实名制记账式债券，采用簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统，向机构投资者公开发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求在主承销商公告的《申购与配售办法说明》中规定。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

2、本期债券通过承销团成员设置的发行网点面向境内机构投资者公开发行部分由中央国债登记公司登记托管的，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

3、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管的，具体手续按中国证券登记结算有限责任公司的《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记结算有限责任公司网站(www.chinaclear.cn)查阅或在本期债券承销商发行网点索取。

4、认购本期债券上海证券交易所发行部分的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销团成员联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

5、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

6、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

(二)发行网点

1、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行的部分，具体发行网点如下：

表：发行网点情况

序号	承销团成员	地区	发行网点	地址	联系人	联系电话
1	▲国泰君安证券股份有限公司	北京	资本市场部	北京市西城区金融大街甲9号金融街中心南楼17层	姚贺	010-83939668
2	▲国泰君安证券股份有限公司	上海	资本市场部	上海市静安区新闸路669号博华广场37楼	秦立欢	021-38676666
3	▲中信证券股份有限公司	北京	债务资本市场部	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦23层	王超	010-60833556
4	▲海通证券股份有限公司	上海	资本市场部	上海市黄浦区广东路689号海通证券大厦	许杰	021-23212034
5	▲国开证券股份有限公司	北京	固定收益部	北京市西城区阜成门外大街29号6层固定收益部	闫立	010-88300622

2、本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)发行部分的具体发行网点见上表中标注"▲"的发行网点。

(三)上市安排

本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出本期债券上市或交易流通申请。

四、债券本息兑付办法

(一)利息的支付

1、本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2023年至2027每年的5月5日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2023年至2025年每年的5月5日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关的媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

(二)本金的兑付

1、本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为2027年5月5日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日)；若投资者在第3年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2025年5月5日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息)。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

(三)发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权约定

1、在本期债券存续期的第3个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调0-300个基点(含本数)。

2、发行人将于本期债券第3个计息年度付息日前的第20个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

3、本期债券发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

4、本期债券投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起5个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

5、本期债券投资者逾期未办理回售登记手续或办理回售登记手续不符合相关规定的，即视为投资者放弃回售，同意继续持有本期债券并接受发行人对利率的调整。投资者办理回售登记手续完成后，即视为投资者已经行使回售选择权，不得撤销。

6、本期债券投资者回售本期债券，回售金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、发行人有权选择将本期债券回售的债券进行转售或予以注销。发行人依照登记机构和有关机构的登记结果对本期债券拟注销部分进行兑付，并公告兑付数额。

8、本期债券未注销部分的票面利率，以发行人关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告内容为准。

第三章 募集资金运用

本期债券拟募集资金20亿元人民币，其中10亿元用于垃圾处理项目及保障房项目的投资建设，10亿元用于补充公司营运资金。

一、项目投资建设

本期债券募集资金中10亿元将用于垃圾处理项目及保障房项目的投资建设，发行人承诺本期债券募集资金将不用于募投项目中的公益性部分及商业性部分。发行人承诺前次企业债券募集资金及本期债券募集资金均不作为相关项目的土地出让款。本期债券募集资金具体拟投向的项目如下：

表：投资项目一览表

单位：万元

项目名称			投资总额	投资总额中包含的土地出让金金额	前期已使用募集资金金额	本期募集资金拟使用金额	合计使用募集资金占总投的比例
1	垃圾处理项目	浦东新区海滨资源再利用中心项目	283,695.00	0.00	65,000.00	57,000.00	43.00%
	保障房项目	浦东新区惠南镇东南社区06-01地块动迁安置房项目	122,900.00	33,276.00	23,000.00	15,000.00	30.92%
		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	125,100.00	36,746.00	11,000.00	24,000.00	23.18%
		浦东新区川沙02-01地块动迁安置房项目	82,300.00	24,707.00	6,000.00	4,000.00	13.37%
	合计		613,995.00	94,729.00	115,000.00	100,000.00	

注：浦东新区海滨资源再利用中心项目土地性质为划拨地，土地出让金金额为0.00万元。

表：投资项目一览表(续)

项目名称			项目实施主体是否纳入发行人合并范围	项目建设进度
1	垃圾处理项目	浦东新区海滨资源再利用中心项目	是	土建工程、取退水工程均已完成阶段性工作，项目整体建设进度约60%。
	保障房项目	浦东新区惠南镇东南社区06-01地块动迁安置房项目	是	真石漆完成95%，天然气排管工程完成100%，电力排管工程完成100%，项目整体建设进度约70%。
		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	是	现场桩基全部完成，围护工程施工，项目整体建设进度约20%。
		浦东新区川沙02-01地块动迁安置房项目	是	围墙白色路面施工完成，自来水管线完成，燃气管线完成，项目整体建设进度约80%。

二、募集资金投资项目概况

(一)浦东新区海滨资源再利用中心项目

1、项目建设的意义

随着我国城镇化水平的快速提升，城市人口迅速增长，伴随而来的生活垃圾清运量也逐年增加。住建部公布的数据显示，2018年我国城市(含县城)生活垃圾清运量已达到29,461.28万吨，同比增长4.22%。目前，我国垃圾处理主要包括焚烧、填埋、堆肥等三种方式，且以填埋为主。垃圾填埋不仅要占用大量的土地，而且由于垃圾分解时间长，分解过程中会逐步释放有害物质，还存在二次污染环境的风险。

面对日益严峻的垃圾处置问题，党的十九大报告明确提出要加强固体废弃物和垃圾处置。焚烧作为垃圾减量化、资源化、无害化处理的主要方式，逐步在全国范围内推广。根据国家发改委、住建部印发的《"十三五"全国城镇生活垃圾无害化处理设施建设规划》，到2020年底，全国设市城市生活垃圾焚烧处理能力将达到无害化处理总能力的50%以上，其中东部地区将达到60%以上。截至2018年，全国城市(含县城)生活垃圾无害化处理中焚烧处理占比为39.01%，相较于"十三五"末的发展目标仍有较大差距。公司本期募集资金投资项目符合《"十三五"全国城镇生活垃圾无害化处理设施建设规划》要求。

相较于卫生填埋、堆肥等处理方式，垃圾焚烧能最大程度的实现垃圾处置的减量化和资源化。垃圾经焚烧处理后仅产生少量的炉渣和飞灰，其中炉渣经过处理后还可用于制砖等其他用途，从而极大减少废物填埋量，节约大量的土地资源。此外，垃圾焚烧过程中产生的热量用于发电或供热，将进一步提升资源综合利用效益。随着焚烧处理技术的不断提升，垃圾焚烧处理逐步得到社会的认可，并将成为我国城市生活垃圾最主要的处理方式。公司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，利用自己的技术和经验实现原生垃圾零填埋和全部垃圾无害化处理目标。

本期公司拟将部分募集资金用于浦东新区滨海资源再利用中心项目。根据《国务院批转住房城乡建设部等部门关于进一步加强城市生活垃圾处理工作意见的通知》(国发(2011)9号)中"谁产生、谁付费"的原则，以上垃圾处理项目可收取垃圾处理费、对应垃圾发电可收取上网电费以及固废再利用资金并作为偿债来源。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属全资子公司，即上海浦发热电能源有限公司，发行人通过上海浦东环保发展有限公司间接持有其100%股权。

3、项目建设内容

项目位于上海浦东新区老港固废基地北侧，海滨污水处理厂东侧。东至老港郊野公园林带、西至规划大道绿带、南至规划拱极东路绿带、北至规划中港河绿带。

主要建设内容为：新建主厂房，包括垃圾进料、垃圾焚烧炉、余热锅炉、汽轮发电机组、烟气净化、飞灰处理、恶臭处理，凝气冷却系统以及附属配套工程。

4、项目总投资规模

项目总投资为28.37亿元，其中项目资本金5.67亿元，占项目总投资的比例为20%，为浦东新区财政支持出资。剩余项目建设所需资金通过融资方式解决。

5、项目审批、核准或备案情况

浦东新区海滨资源再利用中心项目是依据《上海市浦东新区发展和改革委员会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)批复而实施的项目，该项目符合国家产业政策。截至募集说明书签署日，本项目取得的项目批复文件如下：

核准部门	核准内容	核准文号/证照号	核准时间
上海市浦东新区发展和改革委员会	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	2019年4月3日
上海市浦东新区人民政府土地管理文件	关于批准上海浦发热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	2019年7月8日
上海市浦东新区规划和自然资源局	建设用地规划许可证	沪浦地(2019)EA31011520194206	2019年6月13日
上海市浦东新区人民政府	建设用地批准书	浦东新区市[2019]浦府土书字第061号	2019年7月10日
上海浦东新区生态环境局	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	2019年9月5日
上海市浦东新区规划和自然资源局	建设工程规划许可证(桩基)	沪浦建(2019)FA31011520194102	2019年7月29日
上海市浦东新区规划和自然资源局	建筑工程规划许可证	沪浦建(2020)FA310115202001616	2020年11月23日
上海市浦东新区建设和交通委员会	建筑工程施工许可证(1标)	1902PD0197D01	2019年7月30日
上海市浦东新区建设和交通委员会	建筑工程施工许可证	1902PD0197D02	2020年11月24日

6、项目进展情况及资金来源安排

该项目已于2019年10月开工，本项目建成后运营期间将持续获得垃圾处理费、垃圾发电上网电费以及固废再利用回收资金，能够覆盖该项目拟使用本期债券募集资金的还本付息金额。

(二)浦东新区惠南镇东南社区06-01地块动迁安置房项目

1、项目建设意义

我国房地产业作为国民经济的支柱产业，因其产业相关度高，带动性强，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

相对商品房建设而言，保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地为主要供应对象，占总体住宅建设用地七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地中，经济适用房和限价房合计占比70.00%，棚户区、城中村改造等占25.00%，廉租房占比最少，仅占5.00%。

根据《国家国民经济和社会发展十三五规划纲要》提出构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好保障住有所居。由省级人民政府负总责，市、县级人民政府负直接责任。完善土地供应政策，增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地，有效扩大普通商品住房供给。

根据《上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，"十三五"期间，上海坚持以居住为主，以市民消费为主、以普通商品住房为主，加快构建多层次、全覆盖的住房供应体系，以政府为主提供基本住房保障，以市场为主满足多样化住房需求，改善中低收入家庭住房条件，支持合理住房需求。进一步完善"四位一体"、租售并举的住房保障体系，健全实物和货币补贴相结合的保障方式，多渠道改善中低收入家庭住房条件。坚持集中建设和分散配建的保障性住房建设方式，鼓励和引导社会力量参与建设和运营，完善住房保障准入标准动态调整机制。

"十三五"时期新增供应各类保障性住房30万套左右。严格规范保障性住房居住使用管理，完善共有产权保障住房回购和上市交易管理制度。"十三五"期间实施1,500万平方米老旧住房和居住小区综合改造，提高公建配套标准，增加公共空间，缓解做饭难、洗澡难、如厕难等急难愁问题，惠及30万户居民。加强住宅小区综合治理，切实改善居住环境。

浦发集团保障房项目主要由上海市浦东新区房地产(集团)有限公司承担。浦房集团作为国有全资公司，为了浦东新区的和谐发展，投身建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属全资子公司，即上海周房置业有限公司，发行人持有其100%股权。

3、项目建设内容

本项目位于浦东新区惠南镇，东至06-02地块、06-03地块，南至规划迎仁路，西至观海路，北至规划朱家港路。项目建设用地面积为54018.9平方米，容积率2.0，总建筑面积146351.25平方米，地上总建筑面积117711.33平方米(其中住宅计容面积105487.69平方米)，地下总建筑面积28639.92平方米；项目由13幢18层的高层住宅、1幢三层社区综合楼、1幢三层公益性建筑、地下一层车库及门卫、垃圾房、配电站等附属建筑组成。

4、项目投资规模

项目总投资为12.29亿元，其中项目资本金2.46亿元，占项目总投资的比例为20%，由项目法人自有资金出资。剩余项目建设所需资金通过融资方式解决。

5、项目审批、核准或备案情况

浦东新区惠南镇东南社区06-01地块依据上海市浦东新区发改委《关于申报惠南镇东南社区06-01地块动迁房项目核准的批复》(沪浦发改审核[2017]37号)批复而实施的项目。截至募集说明书签署日，本项目取得的项目批复文件如下：

核准部门	核准内容	核准文号/证照号	核准时间
上海市浦东新区发展和改革委员会	关于申报惠南镇东南社区06-01地块动迁房项目核准的批复	沪浦发改审核[2017]37号	2017年08月07日
上海市不动产登记局	土地证(土地用途：动迁安置房)	沪(2019)浦字不动产权第014766号	2019年02月19日
上海市浦东新区规划和土地管理局	建设用地规划许可证	沪浦地(2018)EA31011520186344	2018年12月28日
上海市浦东新区规划和土地管理局	建设工程规划许可证	沪浦建[2019]FA31011520196606	2019年01月23日
上海市浦东新区建设和交通委员会	建筑工程施工许可证	1702PD0403D01	2019年02月03日
上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	关于惠南镇东南社区06-01地块动迁房项目环境影响报告表的审批意见	沪浦环保许评[2017]1734号	2017年12月18日

根据不动产权证(沪(2019)浦字不动产权第014766号)，本项目土地权利性质为出让地，土地用途为动迁安置房。

6、项目进展情况及资金来源安排

项目已于2019年2月开工。项目建成后获得的收益主要是征收安置房定向供应购房款收入，预计能够覆盖本项目拟使用本期债券募集资金的还本付息金额。

(三)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

1、项目建设意义

参见"(二)1、项目建设的意义"。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属全资子公司，即上海周房置业有限公司，发行人持有其100%股权。

3、项目建设内容

项目位于浦东新区新场镇。主要建设内容包括：新场C-06地块位于上海市浦东新区新场镇，用地范围东至新环西路C-07及C-8地块、南至沪南公路及C-06b地块、西至规划新西环路、北至三号河及C-11地块。整个地块由23个单体组成，14幢17层高层住宅、1幢3层社区公建、4幢1层变配电站、1幢1层门卫、2个垃圾收集房、1个独立地下汽车库组成，另外1个燃气调压站。。

4、项目投资规模

项目总投资为12.51亿元，其中项目资本金2.502亿元，占项目总投资的比例为20%，由项目法人自有资金出资。剩余项目建设所需资金通过融资方式解决。

5、项目审批、核准或备案情况

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依据上海市发改委《关于浦东新区新场镇C-06 地块征收安置房项目核准变更的批复》(沪浦发改审核[2020]26号)批复而实施的项目。截至募集说明书签署日，本项目取得的项目批复文件如下：

核准部门	核准内容	核准文号/证照号	核准时间
上海市浦东新区发展和改革委员会	关于浦东新区新场镇C-06地块征收安置房项目审核变更的批复	沪浦发改审核[2020]26号	2020年12月04日
上海市自然资源确权登记局	土地证(土地用途：征收安置房)	沪(2021)浦字不动产权第106867号	2021年07月23日
上海市浦东新区规划和自然资源局	建设用地规划许可证	沪浦地(2021)EA310115202100112号	2021年03月02日
上海市浦东新区规划和自然资源局	建设工程规划许可证	沪浦建(2021) FA310115202100285	2021年03月26日
上海市浦东新区建设和交通委员会	建筑工程施工许可证	1802PD0154D01	2021年04月01日
-	建设项目环境影响登记表	备案号：202031011500007177	2020年12月22日

根据不动产权证(沪(2021)浦字不动产权第106867号)，本项目土地权利性质为出让地，土地用途为动迁安置房。

6、项目进展情况及资金来源安排

项目已于2021年12月开工。项目建成后获得的收益主要是征收安置房定向供应购房款，预计能够覆盖本项目拟使用本期债券募集资金的还本付息金额。

(四)浦东新区川沙02-01地块动迁安置房项目

1、项目建设意义

参见"(二)1、项目建设的意义"。

2、项目实施主体

项目实施主体为发行人下属全资子公司，即上海心圆房地产开发有限公司，发行人持有其100%股权。

3、项目建设内容

项目位于浦东新区川沙。主要建设内容包括：川沙六灶02-01地块位于上海市浦东新区川沙镇，北起六灶港，南到规划河道，西始南六公路，东到吉秋路，暂无规划道路。02-01地块规划用地面积4.71875(公顷)，容积率1.7；规划总建筑面积113010.82m^2，可售面积84039.57m^2，由9栋住宅和一栋配套公建组成。

4、项目投资规模

项目总投资为8.23亿元，其中项目资本金1.646亿元，占项目总投资的比例为20%，由项目法人自有资金出资。剩余项目建设所需资金通过融资方式解决。

5、项目审批、核准或备案情况

浦东新区川沙02-01地块动迁安置房项目依据上海市发改委《关于川沙新镇六灶02-01地块征收安置房项目核准的批复》(沪浦发改川核[2017]2号)批复而实施的项目。截至募集说明书签署日，本项目取得的项目批复文件如下：

核准部门	核准内容	核准文号/证照号	核准时间
上海市浦东新区发展和改革委员会	关于川沙新镇六灶02-01地块征收安置房项目核准的批复	沪浦发改川核[2017]2号	2017年9月26日
上海自然资源确权登记局	土地证(土地用途：动迁安置房)	沪(2019)浦字不动产权第056764号	2019年06月04日
上海市浦东新区规划和自然资源局	建设用地规划许可证	沪浦规地川[2019]EA31036520194550号	2019年05月09日
上海市浦东新区规划和自然资源局	建设工程规划许可证	沪浦规建川(2019)FA31036520195060	2019年07月02日
上海市浦东新区建设和交通委员会	建筑工程施工许可证	17CSPD0005D01	2019年07月16日
上海市浦东新区建设和交通委员会	建筑工程施工许可证	17CSPD0005D02	2019年07月16日
上海市浦东新区环境保护和市容卫生管理局	关于川沙07-01地块征收安置房项目环境影响报告表的审批意见	沪浦环保许评[2017]1759号	2017年12月22日

根据不动产权证(沪(2019)浦字不动产权第056764号)，本项目土地权利性质为出让地，土地用途为动迁安置房。

6、项目进展情况及资金来源安排

该项目已于2019年5月开工，项目建成后获得的收益主要是征收安置房定向供应购房款，预计能够覆盖本项目拟使用本期债券募集资金的还本付息金额。

三、补充营运资金

随着重大基础设施建设开发项目的不断推进，公司对营运资金的需求随之扩大。因此，拟将本期债券发行规模中10亿元用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，确保经营活动的顺利进行。

四、募集资金使用计划及管理制度

(一)募集资金使用计划

发行人将严格按照国家发展改革委批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，并保证发债所筹资金中，用于投资项目的比例不超过项目总投资的70%。

发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人将根据该项目的建设进度和资金支付进度，将募集资金分期投入到项目中。

(二)募集资金管理制度

发行人依据国家有关法律、法规，结合公司自身经营的特点，实行财务集中管理，以建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

发行人在总部设立财务中心，行使整个集团预算、资金、财务的系统管理职能；向各所属公司委派财务总监，行使所属公司的计划预算控制和财务管理职能。

发行人已经制定了完善的资金管理制度，如《全面预算管理》、《资金管理》、《委派财务总监管理》等。公司拟对募集资金实行集中管理和按计划用款，并对募集资金支取实行预算内的授权限额审批的办法。同时，发行人针对重大工程专门设计了建设资金第三方监管体系，该体系将银行、项目单位以及施工单位联系在一起，借助银行完善的网络和先进的账户管理系统，对建设资金拨付使用过程进行监管，降低资金挪用的风险，提高资金的使用效率。

五、本期债券募集资金用途不涉及领域

本期募集资金用于企业生产经营活动，符合国家产业政策和行业发展规划的用途，不借予他人，不用于除保障性住房、租赁住房外的房地产投资和过剩产能投资，不用于项目中独立商业房地产部分，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于金融板块的业务投资，不用于境外投资及境外收购。

六、发行人相关承诺

为进一步保障本期债券本息的足额及时偿付，发行人承诺募投项目的收入将优先用于偿还本期债券以保护投资者利益。发行人将按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况。如变更募集资金用途，发行人将按照相关规定履行变更手续。

七、偿债保障措施

本期债券为无担保债券，其偿债资金主要来源于公司业务的现金流以及本期债券募集资金投资项目的收益。此外，发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并将采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

(一)公司具有较强的盈利能力和现金流获取能力

发行人的日常经营成果是本期债券偿债资金的主要来源。发行人主营业务收入的主要来源为基础设施建设业务收入、房地产业务收入、环保及发电业务和其他业务等，其中基础设施建设业务是公司营业收入的主要来源。2018-2020年公司平均实现净利润12.74亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为3.71亿元，足以支付本期债券一年的利息。

2018-2020年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为15.84亿元、-35.89亿元、16.25亿元，三年平均为-1.26亿元。此外，公司2018-2020年的货币资金余额分别达到了134.97亿元、155.65亿元和181.59亿元。

公司较强的盈利能力和充沛的现金流为本期债券的到期偿付提供有力保障。

(二)增信措施

本期债券无担保。

(三)其他保障措施

1、本期债券的偿债计划

(1)本期债券债务负担分析及偿债计划概况

公司将于债券存续期内每年的付息日通过债券托管机构向投资者支付本期债券利息，并在兑付日通过债券托管机构向投资者偿还本期债券本金。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司将在资本支出项目上始终贯彻量入为出的原则，严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。同时，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括明确部门和人员职责、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

(2)偿债计划的人员及工作安排

自本期债券发行起，发行人将成立专门的工作小组负责管理还本付息工作。该小组由公司财务中心人员牵头，相关职能部门多名专业人员组成，小组成员将保持相对稳定。自本期债券发行起至付息期或兑付期结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务。偿付工作小组还将负责制定债券利息及本金偿付办法和偿付计划，建立预警机制和应急办法，保障本期债券的安全兑付。

同时，公司将定期组织内部审计人员对发债资金使用情况进行核查，主要审查资金的专款专用、项目的核算办法和内控制度等方面，切实保证募集资金的安全、高效使用。

(3)设立资金专户

发行人将在监管银行处开立本期债券偿债账户，进行专户管理。在本期债券存续期间内，公司将按照资金监管协议的约定将偿债资金归集至偿债账户，用于本期债券的本息偿付。

截至目前，发行人已开立监管账户，监管协议尚在签署中。发行人承诺在发行前签订有效合规的偿债账户资金监管协议。

(4)偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将进行统一的集团内部资金规划，有效提高集团资金使用效率，控制财务风险，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1)具体财务安排

偿债资金将来源于公司日常生产经营所产生的现金收入。2018-2020年公司平均实现净利润12.74亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为9.04亿元，足以支付本期债券一年的利息。此外，公司2018-2020年的货币资金余额分别达到了134.97亿元、155.65亿元和181.59亿元。

公司较强的盈利能力和充沛的现金流为本期债券的到期偿付提供有力保障。

2)补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指公司发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：

其一，充分调动公司自有资金，以及变现各类资产筹集资金；

其二，通过银行贷款等其他融资手段融入外部资金。

2、本期债券投资项目偿债来源明确

本期债券拟募集资金20亿元人民币，主要用于垃圾处理项目、租赁住宅项目的投资建设，均根据政府相关文件或房屋租金收入能够获取稳定收入来源，对本期债券的到期偿付形成进一步的保障。

3、公司具有通畅的外部融资渠道

倘若发生不可抗力事件，影响到公司及时足额偿付债券本息，公司将动用外部融资渠道筹集资金，以确保债券持有人的利益。

自成立以来，发行人及其子公司在企业债券的还本付息方面从无违约纪录，诚信程度高。公司资信优良，与各大商业银行都有着良好的合作关系，截至2021年9月末，公司本部获银行授信总额312.45亿元，已使用23.60亿元，授信余额为288.85亿元，具有较强的融资能力。

4、应急偿债保障措施

长期以来，公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。

截至2021年9月末，公司的流动资产为801.23亿元，其中货币资金为115.974亿元；存货为386.74亿元。本期债券发行后，若出现现金流量不足的情况时，公司可通过流动资产变现迅速获得必要的偿债资金。

5、建立债权代理人和债券持有人会议规则制度

发行人聘请国泰君安证券股份有限公司为本期债券的债权代理人并签订债权代理协议。同时，发行人制定了债券持有人会议规则。债权代理人将对发行人的经营、募集资金投资项目的建设、资本运作等情况进行监督，维护债券持有人利益。债权代理人的有效监督，将对发行人的健康稳定发展，偿债资金的顺利筹措发挥重要作用。

6、签订偿债账户资金监管协议

上海浦东发展银行股份有限公司空港支行和招商银行股份有限公司上海分行为本期债券监管银行。发行人与监管银行签订资金监管协议，并建立偿债账户，在债券存续期内用于归集偿债资金，为本期债券还本付息的顺利进行提供了保障。

八、已发行企业债券情况

截至本募集说明书签署日，本次批文项下已发行企业债券情况如下：

表：本次批文项下已发行企业债券明细

单位：亿元

债券简称	发行主体	发行日期	债券期限	票面利率	发行金额	当前余额	债券类型	发行方式
21浦发集01	浦发集团	2021-04-19	3+2年	3.52%	20.00	20.00	企业债	公募
22浦发集03	浦发集团	2022-04-14	3+2年	2.99%	20.00	20.00	企业债	公募

21浦发集01募集资金20亿元人民币，其中10亿元用于垃圾处理项目及租赁住房项目的投资建设，10亿元用于补充公司营运资金。截至本募集说明书签署日，21浦发集01募集资金均按照募集说明书约定用于指定用途。

22浦发集03募集资金20亿元人民币，其中10亿元用于垃圾处理项目及保障房项目的投资建设，10亿元用于补充公司营运资金。截至本募集说明书签署日，22浦发集03募集资金暂未使用，后续发行人将严格按照募集说明书的约定用途使用募集资金。

发行人已发行企业债券募集资金按照发行时的《募集说明书》使用，不存在变更投向的情况，不存在违规投向负面清单领域、纯公益性项目领域的情况。

第四章 发行人基本情况

一、发行人概况

中文名称：上海浦东发展(集团)有限公司
成立日期：1997年11月14日
住所：中国(上海)自由贸易试验区浦东新区张杨路699号
法定代表人：李俊兰
注册资金：3,998,810,000元
企业类型：有限责任公司(国有独资)
所属行业：房屋建筑业
邮政编码：200127
电话：021-50113062
传真：021-50113010
统一社会信用代码：91310000132294194W

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】

信息披露事务负责人及其职位：马诗经　董事、副总经理　联系方式：zhangyingyi@shpdg.com

截至2020年末，公司经审计合并资产总额为1,641.05亿元，合并负债总额为867.54亿元，合并所有者权益为773.52亿元，其中归属于母公司所有者权益为705.58亿元。2020年度实现营业总收入202.51亿元，利润总额18.56亿元，净利润13.45亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为10.06亿元。

二、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，浦发集团筹备并注册，公司取得了上海市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，编号为31000000057131。1998年，公司开始试运行，1999年1月18日公司正式挂牌运营。2001年12月，浦东新区国有资产管理办公室(现为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会)正式对浦发集团实施国有资产授权经营。公司成立时注册资本为人民币399,000.00万元，由上海长信会计师事务所出具的长信财验【1999】024号《验资报告》予以验证。根据浦国资委(2009)10号《关于增加浦发集团资本金的通知》及修改后的公司章程规定，浦发集团增加注册资本金人民币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，由国富浩华会计师事务所有限公司上海分所出具的浩华沪验字(2010)第27号《验资报告》予以验证。

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

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

三、股东情况

截至2021年9月末，发行人的股东和实际控制人是上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，持有公司100%的股权。

图：发行人股权结构图

上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
100%
上海浦东发展(集团)有限公司

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

截至募集说明书签署日，公司股权未被质押。

四、公司治理和组织结构

(一)公司治理

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

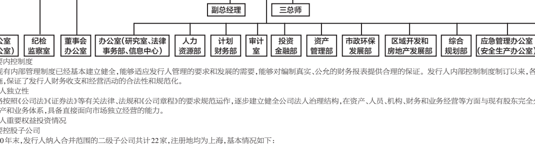
公司设董事会，由五名董事组成，其中包括职工代表一名。董事由出资人委派，但董事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，获得连续委派或者连续当选可以连任。董事会设董事长一人，可以设副董事长，由出资人在董事会成员中指定。

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

(二)公司组织结构

公司根据业务需要设立了14个职能部门，公司目前的组织结构如图所示：

图：公司组织结构图



(三)重要内控制度

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

五、发行人独立性

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

六、发行人重要权益投资情况

(一)主要控股子公司

截至2020年末，发行人纳入合并范围的二级子公司共计22家，注册地均为上海，基本情况如下：

表：发行人二级子公司一览表

单位：人民币万元、%

序号	企业名称	注册资本	业务性质	持股比例	取得方式
1	上海浦东投资经营有限公司	120,000.00	建设投资	100.00	投资设立
2	上海浦东城市建设投资有限责任公司	200,000.00	建设投资	100.00	投资设立
3	上海浦东发展集团财务有限责任公司	100,000.00	金融	86.80	投资设立
4	上海浦发生态建设发展有限公司	10,000.00	建设投资	100.00	投资设立
5	上海龙建房地产投资有限公司	5,000.00	房地产	52.00	投资设立
6	上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司(注1)	10,000.00	投资管理	48.50	投资设立
7	上海浦迪投资发展有限公司(注2)	639,771.79	建设投资	68.75	投资设立
8	上海浦发租赁住房建设发展有限公司	20,000.00	工程施工	100.00	投资设立
9	上海浦东国有资产投资管理有限公司	107,491.20	国资管理	100.00	投资设立
10	上海浦东环保发展有限公司	16,200.00	环保	100.00	投资设立
11	上海浦东建设股份有限公司(注3)	97,025.60	工程施工	37.00	投资设立
12	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	20,000.00	房地产	100.00	投资设立
13	上海南汇发展(集团)有限公司	338,866.00	工程施工	100.00	非同一控制下的企业合并
14	上海华夏文化旅游区开发有限公司(不含川杨河项目)	39,853.00	房地产	100.00	非同一控制下的企业合并
15	上海合庆建设开发有限公司	150,000.00	建设投资	100.00	投资设立
16	上海南汇建工建设(集团)有限公司	30,000.00	工程施工	100.00	非同一控制下的企业合并
17	上海两港市政工程有限公司	13,800.00	工程施工	100.00	非同一控制下的企业合并
18	上海浦发综合养护(集团)有限公司	13,000.00	工程施工	100.00	非同一控制下的企业合并
19	上海浦发养老服务发展有限公司	1,000.00	养老服务	100.00	投资设立
20	上海市浦东第一房屋征收服务事务所有限公司	1,000.00	房地产业	100.00	非同一控制下的企业合并
21	上海市浦东第二房屋征收服务事务所有限公司	1,000.00	房地产业	100.00	同一控制下的企业合并
22	上海浦东发展集团房屋管理有限公司	2,000.00	物业管理	100.00	投资设立

注1：发行人持有上海浦东发展集团股权投资基金管理有限公司48.50%的股份，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。

注2：上海浦迪投资发展有限公司持股比例为68.75%，享有的表决权比例为100.00%。

注3：上海浦东建设股份有限公司持股比例为32.78%，享有的表决权比例为32.78%，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。

七、发行人业务情况

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

(一)发行人主营业务状况

1、发行人主营业务概况

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

2、发行人主营业务板块收入、成本和利润情况

公司主要从事基础设施建设业务与房地产业务，主业突出。除此之外公司还经营环保及发电业务和其他业务。

表：发行人报告期主营业务板块收入、成本和利润情况

单位：人民币亿元

报告期	业务板块	主营业务收入	主营业务成本	主营业务毛利润	主营业务毛利率
2021年1-9月	基础设施建设业务	69.69	65.39	4.30	6.16%
	房地产业务	52.38	36.26	16.13	30.78%
	环保及发电业务	10.80	8.15	2.65	24.58%
	其他	6.89	6.02	0.87	12.67%
	小计	139.76	115.81	23.95	17.13%
2020年度	基础设施建设业务	155.91	144.70	11.21	7.19%
	房地产业务	23.32	13.19	10.13	43.43%
	环保及发电业务	10.95	8.18	2.76	25.25%
	其他	9.76	8.85	0.91	9.35%
	小计	199.93	174.92	25.01	12.51%

发行人主营业务收入主要由基础设施建设业务、房地产业务、环保及发电业务以及其他业务等四部分组成。2018-2020年度及2021年1-9月，发行人主营业务收入分别为135.73亿元、176.43亿元、199.93亿元和139.76亿元。2019年较2018年，主营业务收入增加40.71亿元，增幅达29.99%；2020年较2019年，主营业务收入增加23.50亿元，增幅达13.32%。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。其中，近三年及2021年1-9月发行人工程基建业务贡献的收入分别占主营业务收入合计的54.06%、73.79%、77.98%和49.86%。

发行人主营业务成本主要为工程基建业务支出。近三年及2021年1-9月发行人主营业务成本分别为107.95亿元、154.39亿元、174.92亿元和115.81亿元。2019年发行人主营业务成本相比2018年增加46.43亿元，增幅为43.01%，2020年发行人主营业务成本相比2019年增加20.53亿元，增幅为13.30%。发行人经营平稳，营业成本浮动主要在于工程基建业务成本增加。

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人实现的主营业务毛利润分别为27.77亿元、22.05亿元、25.01亿元和23.95亿元，主要由基础设施建设业务和房地产业务板块构成。其中，报告期内基础设施建设业务毛利润分别为8.95亿元、8.56亿元、11.21亿元和4.30亿元，占比分别32.23%、38.81%、44.82%和17.94%，整体呈波动趋势；房地产业务板块的毛利润分别为15.34亿元、9.27亿元、10.13亿元和16.13亿元，占比分别为55.25%、42.05%、40.48%和67.34%，整体呈波动趋势；环保及发电业务毛利润分别为2.67亿元、2.84亿元、2.76亿元和2.65亿元，占比分别为9.63%、12.89%、11.05%和11.08%，整体呈波动趋势。

2018-2020年度及2021年1-9月，公司的主营业务毛利率分别为20.46%、12.50%、12.51%和17.13%。其中，房地产业务毛利率最高，近三年分别为34.35%、35.53%、43.43%和30.78%；其次是环保及发电业务，近三年分别为25.72%、25.62%、25.25%和24.58%。其中2018年的综合毛利率较高主要是部分低毛利的保障房项目当年收入确认较少，导致毛利率出现较大波动。

(二)发行人主营业务模式

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

1、基础设施建设业务

2018-2020年度及2021年1-9月，发行人主营业务中基础设施建设板块中各业务收入明细情况如下表所示：