

上海城投控股股份有限公司

2024 年度第一期中期票据募集说明书

发行人	上海城投控股股份有限公司
注册金额	人民币 30 亿元
本期发行金额	人民币 26 亿元
发行期限	5 年
担保情况	无担保
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用评级	AAA

发行人名称：上海城投控股股份有限公司

主承销商\簿记管理人：上海浦东发展银行股份有限公司

二〇二四年三月

声明与承诺

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（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的人员）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、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，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。

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，无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

重要提示	7
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	14
第三章 发行条款	24
一、主要发行条款	24
二、发行安排	25
第四章 募集资金运用	27
一、募集资金用途	27
二、本期中期票据募集资金的管理	27
三、发行人关于本次募集资金用途的承诺	28
四、偿还计划及保障措施	29
第五章 发行人基本情况	31
一、发行人基本情况	31
二、发行人历史沿革及股本变动情况	32
三、发行人股权结构及实际控制人情况	41
四、发行人独立性	43
五、发行人重要权益投资情况	44
六、发行人内部治理及组织机构设置情况	48
七、发行人员工基本情况	56
八、发行人主营业务情况	61
九、发行人在建工程及拟建工程	86
十、发展战略	86
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	88
十二、重要事项	97
第六章 发行人主要财务状况	98
一、编制方法和范围重大变动情况	98
二、发行人主要财务数据	103
三、发行人资产负债结构及现金流分析	108
四、发行人盈利能力分析	134
五、发行人偿债能力分析	136
六、发行人资产运营效率分析	137
七、发行人最近一个会计年度付息债务情况	138
八、发行人 2022 年度关联交易情况	141
九、重大或有事项	148

十、受限资产	149
十一、金融衍生品、大宗商品期货	150
十二、重大理财产品投资	150
十三、海外投资情况	150
十四、直接债务融资计划	150
十五、其他重要事项	150
第七章 发行人资信状况	151
一、发行人历史主体评级	151
二、发行人信用评级情况	151
三、发行人其他资信情况	152
第八章 税项	154
一、增值税	154
二、所得税	154
三、印花税	154
第九章 主动债务管理	156
一、置换	156
二、同意征集机制	156
第十章 信息披露安排	160
一、发行人信息披露机制	160
二、信息披露安排	160
第十章 持有人会议机制	164
一、会议目的与效力	164
二、会议权限与议案	164
三、会议召集人与召开情形	165
四、会议召集与召开	167
五、会议的表决和决议	169
六、其他	171
第十一章 受托管理人机制	172
第十二章 违约、风险情形及处置	173
一、违约事件	173
二、违约责任	174
三、偿付风险	174
四、发行人义务	174
五、发行人应急预案	174
六、风险及违约处置基本原则	175

七、处置措施.....	175
八、不可抗力.....	175
九、争议解决机制.....	176
十、弃权.....	176
第十三章 发行的有关机构.....	177
第十四章 备查文件.....	180
一、备查文件.....	180
二、查询地址.....	180

重要提示

一、发行人主体提示

(一) 核心风险提示

1、经营性净现金流波动的风险

发行人经营活动的现金流入主要由销售商品、提供劳务以及其他经营活动带来的现金流入构成，经营活动的现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金构成。发行人近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-16.60亿元、-126.79亿元、-81.80亿元和-30.61亿元，存在一定的波动。因此，受房产销售资金回笼及房产开发支出影响，公司未来面临一定的经营活动现金流波动的风险。

2、房地产业务收入波动的风险

房地产业务为发行人的主营业务，近三年，发行人房地产业务分别实现收入63.99亿元、88.91亿元和79.90亿元，营收占比分别为97.47%、96.71%和94.35%，房地产业务收入存在一定的波动。如果发行人未来房地产业务发展不利，收入下降，可能会对发行人的整体营业收入造成较大影响。

3、营业利润主要来源于投资收益的风险

近三年及一期，发行人营业利润分别为10.84亿元、15.52亿元、15.07亿元和3.85亿元，其中投资收益分别为7.03亿元、16.02亿元、20.96亿元和1.29亿元。公司投资收益占营业利润的比重较高，分别达到64.80%、103.22%、139.03%和33.63%。发行人的投资收益主要来源于处置长期股权投资产生的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益。营业利润受投资收益波动的影响较大，存在营业利润主要来源于投资收益的风险。

(二) 情形提示

发行人 2023 年半年报营业收入、营业利润、净利润均大幅下降

发行人 2023 年半年度营业收入为 95,075.42 万元，较上年同期减少 137,669.95 万元，降幅为 59.15%，发行人 2023 年半年度营业利润为 38,466.06 万元，较上年同期减少 27,126.10 万元，降幅为 41.36%，发行人 2023 年半年度净利润为 27,217.58 万元，较上年同期减少 14,269.72 万元，降幅为 34.40%，主要是公司所

属置地集团本期实现露香园低区项目、璟云里项目等尾盘的销售，上年同期露香园低区、璟云里项目开盘销售，因此营业收入相比减少所致。

针对以上情况，发行人拟采取的应对措施如下：（1）加强自主销售能力，及时调整销售策略，加大库存去化力度，提高项目周转率及回款速度；（2）合理控制公司经营性支出。

根据银行间交易商协会《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020 版）》MQ.4 表、MQ.7 表和 MQ.8 表对发行人进行排查，除以上事项外，近一年以来，未发现发行人涉及 MQ.4 表、MQ.7 表和 MQ.8 表中的其他情形。

二、投资人保护机制提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（包括基础募集说明书、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，提议召开情形发生时，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，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；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；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；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；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等特别议案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）主动债务管理

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。

（二）违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了 5 个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮 10BP 计算并支付利息。

2、本期债务融资工具募集说明书“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：在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 90% 的表决比例通过决议，来调整本期债务融资工具的基本偿付条款，该决议将约束本期债项下所有持有人。

本期中期票据不涉及受托管理机制。

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，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/城投控股/本公司/公司/本企业/企业：	指上海城投控股股份有限公司
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
本期债务融资工具/本期中期票据	指发行额度为人民币 26 亿元的上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据
本次发行	指本期债务融资工具的发行
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《上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》
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
承销协议	指发行方与主承销方为发行本期债务融资工具签订的，明确发行方与主承销方之间在债务融资工具承销过程中权利和义务的书面协议，即《上海城投控股股份有限公司 2024-2026 年度中期票据承销协议》
承销团协议	指主承销方为与其他承销商共同承销本期债务融资工具而签署的用于明确各方在承销活动中的相关权利、义务、责任和工作安排等内容的书面协议，即《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》
主承销商	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（若有）/副主承销商（若有）
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
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
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
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所/上清所	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指全国银行间债券市场
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
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）
近三年	指 2020 年、2021 年、2022 年
近一年/一年	指 2022 年
近一期/一期	指 2023 年 1 月-6 月
元、万元、亿元	如无特别说明，均指人民币
上海城投	上海城投（集团）有限公司。
置地集团	上海城投置地（集团）有限公司。
置地香港	上海城投置地（香港）有限公司。
环境集团	上海环境集团股份有限公司。
环境投资	上海环境投资有限公司。
阳晨投资、阳晨 B 股	上海阳晨投资股份有限公司。
新江湾城	上海新江湾城投资发展有限公司。
城浦公司	上海城浦置业有限公司。
城颐置业	上海城颐置业有限公司
露香园	上海露香园置业有限公司
城展置业	上海城展置业有限公司
城鸿置业	上海城鸿置业有限公司
新凯公司	上海新凯房地产开发有限公司。
诚鼎投资	上海诚鼎投资管理有限公司。
诚鼎创佳	上海诚鼎创佳投资管理有限公司。
诚鼎创拓	上海诚鼎创拓股权投资基金有限公司。
诚鼎母基金	上海诚鼎环境产业股权投资基金有限公司。
保障性住房、保障房	政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租房、经济适用住房、政策性租赁住房 and 定向安置房（配套商品房）构成。
设市城市	直辖市、副省级城市、地级市、县级市。

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

第二章 风险提示及说明

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、本期中期票据的投资风险

（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本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、短期偿债压力较大的风险

截至 2022 年末，发行人一年以内到期的有息负债余额为 49.03 亿元，金额较大。此外，公司近三年及一期末的速动比率较低，近三年及一期末，发行人的速动比率分别为 0.96、0.28、0.54 和 0.45，主要是公司的存货余额规模较大所致。因此，发行人未来可能面临短期偿债压力较大的风险。虽然发行人已对有关借款的偿还方式和资金来源作了安排，但由于受到市场环境、融资条件、销售资金回笼以及信贷政策等因素的影响，偿债计划的最终落实尚存在一定的不确定性，因此仍将给发行人带来一定的偿债压力。

2、未来资本性支出较大的风险

置地集团目前从事普通商品房、保障房的建设。从现有在建及储备项目来看，公司未来三年房地产需要投入资金较大，为公司带来较大的资本支出压力。公司已经基本落实了项目建设的资金来源，但如果公司资金管理不善，可能会对生产经营产生一定的影响。

3、应收款项回收风险

近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 17.06 亿元、11.07 亿元、19.88 亿元和 17.63 亿元，在流动资产中的占比分别为 3.35%、1.93%、2.35%和 3.21%；近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 39.72 亿元、11.28 亿元、8.08 亿元和 7.85 亿元，在流动资产中的占比分别为 7.26%、1.97%、1.43%和 1.43%。如果应收账款和其他应收款等应收款项不能按时收回，将可能对发行人的经营业绩构成不利影响。

4、存货跌价风险

截至 2022 年末，公司存货余额为 488.35 亿元，其中开发成本及开发产品余额为 488.30 亿元，占存货比例为 99.99%。随着房地产市场出现调整，土地和房产价格在某些地区有所下跌，房地产企业存在存货跌价的风险。虽然发行人取得土地的成本较低，项目主要位于上海地区，且公司的重大工程配套商品房和经济适用房项目属于市政重大工程配套和国家政策鼓励的保障性生活项目，受房地产市场景气度的影响相对较小，但是，如果未来房地产市场持续低迷，土地价格和房产价格持续下跌，则发行人未来可能面临一定的存货跌价风险。

5、投资性房地产公允价值变动风险

近三年及一期末，发行人的投资性房地产余额分别为 24.54 亿元、23.68 亿元、59.28 亿元和 72.05 亿元，在总资产中的比重分别为 3.76%、3.44%、8.31%和

10.14%。由于我国宏观经济和房地产市场走势的不确定性，发行人将面临投资性房地产公允价值波动的风险，发行人的利润额将因此受到不利影响。

6、应交税费余额较大风险

近三年及一期末，发行人应交税费余额分别为 12.71 亿元、28.88 亿元、22.28 亿元和 6.19 亿元，主要为应交土地增值税及应交企业所得税，在流动负债中的占比分别为 4.73%、10.72%、15.93%和 4.83%，占比相对较大，将给发行人带来一定的资金支付压力。

7、房地产业务收入波动的风险

房地产业务为发行人的主营业务，近三年，发行人房地产业务分别实现收入 63.99 亿元、88.91 亿元和 79.90 亿元，营收占比分别为 97.47%、96.71%和 94.35%，房地产业务收入存在一定的波动。如果发行人未来房地产业务发展不利，收入下降，可能会对发行人的整体营业收入造成较大影响。

8、营业利润主要来源于投资收益的风险

近三年及一期，发行人营业利润分别为 10.84 亿元、15.52 亿元、15.07 亿元和 3.85 亿元，其中投资收益分别为 7.03 亿元、16.02 亿元、20.96 亿元和 1.29 亿元。公司投资收益占营业利润的比重较高，分别达到 64.80%、103.22%、139.03%和 33.63%。发行人的投资收益主要来源于处置长期股权投资产生的投资收益、权益法核算的长期股权投资收益。营业利润受投资收益波动的影响较大，存在营业利润主要来源于投资收益的风险。

9、所有者权益不稳定风险

近三年及一期末，发行人归属母公司的所有者权益分别为 207.89 亿元、203.74 亿元、206.96 亿元和 207.05 亿元，其中，发行人近三年未分配利润分别为 131.32 亿元、137.84 亿元、142.88 亿元和 142.97 亿元，在所有者权益中的占比分别为 61.51%、61.91%、66.21%和 66.06%，未分配利润在发行人所有者权益中的占比较高。如果发行人未来向股东发放股利，将导致发行人所有者权益出现波动，对发行人的偿债能力造成不利影响。

10、经营性净现金流波动的风险

发行人经营活动的现金流入主要由销售商品、提供劳务以及其他经营活动带来的现金流入构成，经营活动的现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金构成。发行人近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-16.60

亿元、-126.79 亿元、-81.80 亿元和-30.61 亿元，存在一定的波动。因此，受房产销售资金回笼及房产开发支出影响，公司未来面临一定的经营活动现金流波动的风险。

11、受限资产占比较大的风险

截至本募集说明书签署日，发行人受限资产主要是为项目建设资金的需要向银行融资提供的质押或抵押的资产。截至 2022 年末，发行人总资产为 713.29 亿元，向银行融资提供的质押或抵押的资产账面价值为 389.34 亿元，占当期总资产比例为 54.57%，规模相对较大。在正常情况下，该项目现金流完全能够覆盖贷款本息，但若未来发行人如因阶段性流动性不足、市场环境重大变化等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

12、合并范围变化频繁风险

报告期内，发行人的合并财务报表范围均发生了一定变化，2022 年度，公司新纳入合并报表范围的子公司共 2 家，不在纳入合并报表范围的子公司共 2 家。未来，若公司合并范围频繁变化，可能会对公司的经营状况及财务指标产生一定影响。

13、再融资风险

房地产企业所投资的开发项目通常规模较大，且资金回笼需要一定的时间周期。发行人目前主要依靠银行借款，发行债券等融资方式募集项目建设所需的资金。截至 2022 年末，发行人获得银行授信总额度合计为 367.29 亿元，其中未使用授信余额为 249.47 亿元；同时发行人作为 A 股上市公司具有畅通的权益融资通道。总体而言发行人具有较强的融资能力。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，将进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

14、应收账款前五大客户占比较高的风险

发行人 2022 年末应收账款前五大客户应收账款余额 18.48 亿元，占比 92.99%。应收账款前五大客户占比较高，应收账款较为集中。如果应收账款对手方出现财务状况出现突然恶化等情况，则发行人应收账款发生坏账的风险将有所提升，对发行人财务状况带来不利影响。

15、存货周转率较低

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.21 次、0.18 次、0.15 次和 0.01 次。存货周转速度一般，主要是因为公司的存货以房地产开发成本及产品为主，房地产业务性质决定其开发周期相对较长，因此房地产项目从开发到确认收入和成本的时间较长，存在一定的风险。

(二) 经营风险

1、房地产宏观调控的风险

房地产业已经成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点，与宏观经济的发展状况密切相关。近年来，受国内宏观经济未来走势不明朗及房地产行业调控政策等诸多因素影响，房地产市场的交易量、交易价格均呈现一定的波动。如果未来宏观经济持续下滑，房地产市场持续低迷，将导致未来土地价格和房产价格持续下跌，可能会影响发行人的房地产业务，从而对发行人盈利产生不利影响。

2、投资业务未来收益不确定的风险

投资行业，尤其是创投行业经过近十多年的发展，竞争愈发激烈并可能长期持续。由于创投行业进入门槛较低，已经成为充分竞争的行业，受前期财富效应影响，业内拼抢项目资源和人力资源成为常态。同时，受二级市场股价逐渐回落和新股上市的步伐减缓等因素的影响，尽管公司拥有专业投资团队以及大股东产业背景优势，创投业务的投资回报率仍可能受到资本市场波动的影响而有所下降。

3、国企改革和资产重组风险

2014 年 7 月，上海市发布了《关于推进本市国有企业积极发展混合所有制经济的若干意见（试行）》文件，旨在加速推动上海国企混合所有制改革。发行人作为上海城投旗下 A 股上市公司，国资重组可能对发行人的业务发展、资产规模、盈利能力等产生较大影响。

4、市场竞争风险

发行人下属地产及投资板块在其所在行业有一定竞争优势和市场份额，一旦行业内其他企业发展速度提升或改为激进的竞争策略将对发行人核心企业的业务份额和盈利能力产生冲击，进而影响发行人的营业收入增长和盈利增长。

5、项目完工风险

发行人的在建工程量较大，目前有多个项目处于在建阶段，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求。如果项

目施工管理方面不完善，将存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险，进而给发行人的正常生产经营带来负面影响。

6、多行业经营风险

发行人主营业务包括地产业务与投资业务。这两大板块的关联性较低，在一定程度上会影响发行人经营的专业性和专注性。多元化经营对于发行人的公司管理提出更高的要求，也增加了企业出现经营风险的可能性。

7、原材料价格变动风险

原材料成本是发行人地产业务成本的重要组成部分。发行人施工项目所需材料主要包括钢材、水泥、沙石和木材，该等原材料的供应量和供应价格随市场的行情波动。在项目建设和运营期间，如出现原材料价格以及劳动力成本上涨，将导致总成本上升，从而影响发行人盈利水平。

8、合同履行风险

发行人在地产业务施工过程中，可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任、因施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任。上述责任均可能导致潜在的诉讼风险，一定程度上影响公司的形象和正常经营。

9、股权投资流动性较差的风险

股权投资项目周期相对较长，发行人主要投资基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域，其中私募股权投资在其退出方式、退出时点、退出条款等多方面因素存在不确定性，股权类项目投资存在流动性较差的风险。

10、退出渠道受限风险

目前国内股权投资行业退出渠道比较依赖资本市场退出方式，但由于政策和经济形势等外部环境的不确定性，投资公司不能准确预测投资以何种方式退出，例如股权投资对象的高风险特性决定了内在收益的不确定性，使得投资企业不能准确预测投资在何时退出，可能会导致投入的资本不能退出或不能完全退出，因此股权投资存在项目退出渠道受限风险。

11、资本市场长策变化风险

为了进一步促进资本市场的健康发展，建立健全多层次的资本市场体系，监管当局会根据资本市场的发展情况制定新的监管政策。资本市场受到政策影响较

大，若未来资本市场出台了监管新规，对发行人股权投资和未来退出渠道会产生一定影响，发行人面临资本市场政策变化的风险。

12、房地产业务面临的政策风险

城投控股房地产业务同时涉及商品房等市场化项目。上海市房地产市场监管及调控持续加强，或将对公司市场化房地产项目建设、资金回笼、外部融资等造成一定影响。

13、项目销售周期偏长的风险

发行人物业开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，物业开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，存在项目预期经营目标难以如期实现的风险。

14、投融资压力加大

城投控股目前房地产在建项目总体量较大，未来将持续投入。同时公司通过土地开发及招拍挂拿地，使得土地储备得到扩充，由于涉及的保障性住房开发周期较长，新拿地拓展的租赁房投资回收期亦较长，随着项目进入密集投资期，公司或面临较大的投融资压力。

15、异地项目风险

城投控股 2018 年以来通过合作开发模式将房地产业务区域拓展至上海市以外，后续需关注公司异地业务拓展战略的变化及异地项目风险。

16、股权投资风险

城投控股的金融股权投资和 PE 投资业务规模大，股权投资的收益率和变现能力会受到资本市场波动影响。

(三) 管理风险

1、经营规模增长的风险

发行人是一家资产规模庞大的企业，拥有数量众多的控股和参股公司，且子公司层级较多，如何确保各业务板块在发行人的统一战略布局下协调、健康发展，如何巩固和提升发行人对各级子公司的管控能力，如何保证管理工作的合理性和效率性，都是发行人面临的重要挑战。尽管发行人已经建立较为规范的管理控制体系，发行人也针对新业务对管理层团队做了适时的调整和补充，但随着发行人业务规模的发展和对外投资的增加，发行人组织结构和管理控制体系和层次较之前相对复杂，对发行人的经营和风险控制能力提出了更高的要求。如果发行人的内部管理控制体系无法迅速适应这一变化，对发行人的稳定经营和持续发展将可能产生一定影响。

2、关联交易风险

发行人与关联方之间的关联交易主要包括购买商品/接受劳务、销售商品/提供劳务、租赁委托借款和担保等。截至 2022 年末，发行人与关联方之间的应收账款总计 5,296.17 万元，占应收账款余额的 2.66%；发行人与关联方之间的其他应收款为 23,542.67 万元，占其他应收款余额的 29.15%；发行人与关联方之间的应付账款为 616.18 万元，占应付账款余额的 0.12%；发行人与关联方之间的其他应付款为 25,545.48 万元，占其他应付款余额的 34.49%。最近三年，发行人应收账款周转率分别为 6.83 次、6.54 次和 5.47 次。虽然发行人的应收账款回收速度一直保持在较快的水平，并采取多种措施努力确保账款的及时回收，但关联方其他应收款以及其他应付款占同类交易比例仍然较高，若发行人存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、公司与关联方交易未按照市场化原则定价、关联交易内部抵销不充分等情况，可能给发行人带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对发行人的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

3、项目质量管理风险

尽管发行人建立起了完善的质量管理体系和控制标准，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先企业。但是，如管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题。为此，发行人开发的地产项目如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

4、安全生产风险

虽然发行人制定了安全生产管理制度，在安全生产管理方面，发行人认真贯彻执行国家有关安全生产法律、法规、政策及有关规定，针对发行人下属从事经营的各子公司制定了相关生产管理规则，以强化安全管理，有效遏制重、特事故的发生，但由于发行人主要经营涉及地产开发，在施工过程中可能发生操作不当等原因导致的安全风险。

（四）政策风险

1、房地产业务相关政策风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供应结构、房地产项目开发贷款的资本金比例以及期房预售政策、购房贷款及首付比例等各个方面对房地产市场进行宏观调控。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理和未来发展造成不利的影响。

2、土地政策变化的风险

土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

3、金融信贷政策变化的风险

发行人所从事的房地产开发及投资等业务均属于资金密集型行业，对信贷政策变化敏感，如果信贷政策发生较大变化，有可能会对发行人经营业务产生较大影响。

4、税收政策变动风险

房地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，会对购房需求产生了实质影响。所以发行人的主要经营业绩，可能会收到税收政策变动的的影响。

5、项目用地超期开发被回收的风险

根据国土资源部发布的《闲置土地处置办法》，未动工开发满一年的，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费，且土地闲置费不得列入生产成本；未动工开发满两年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回国有建设用地使用权。截至 2023 年 6 月末，发行人不存在因违反相关规定被政府无偿收回国有建设用地使用权的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属房地产项目未能按规定期限动工开发，将面临房地产项目用地超期开发被回收的风险。

6、环保政策风险

目前国家加大对环境保护、节约能源的支持力度，从原材料、水、电、排污等诸多方面提出了更高的要求，对地产行业的影响较大。不排除在未来几年国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规，因此存在由于国家环保政策变化带来的对公司经营不利影响风险。

7、保障房建设政策变化风险

发行人参与的保障房建设业务，在建项目投资规模较大，建设周期较长。在项目建设和运营期间，如相关政策变化，可能影响项目运营，进而对发行人盈利能力产生不利影响。

8、投资业务相关政策风险

2012 年下半年以来，证监会陆续出台各项政策以进一步规范拟上市企业财务信息披露质量，并对新股发行体制进行改革。受此影响，A 股 IPO 发行节奏逐步放缓，使得创投机构退出渠道受阻。尽管公司积极搜寻具有成长潜力的投资标的，但公司的投资业务回报率仍将受到资本市场相关政策的影响。

(五) 不可抗力的风险

在生产经营过程中，发行人可能面临地震、冰雪、洪水、战争及突发性公共卫生事件等不可抗力因素的影响，并有可能因此而影响发行人的正常运营。

第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调。

一、主要发行条款

中期票据名称：	上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据
发行人：	上海城投控股股份有限公司
主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
联席主承销商	
簿记管理人	上海浦东发展银行股份有限公司
承担存续期管理的机构	上海浦东发展银行股份有限公司
《接受注册通知书》文号：	中市协注〔2024〕MTN【】号
企业待偿还债务融资余额：	截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还债务融资余额为 89.8 亿元，其中定向债务融资工具 24.8 亿元，中期票据 25 亿元，公司债 40 亿元。
注册金额：	人民币 30.00 亿元（RMB3,000,000,000 元）
本期债务融资工具发行金额	人民币 26.00 亿元（RMB2,600,000,000 元）
本期债务融资工具期限	5 年
本期债务融资工具面值	人民币壹佰元（RMB100.00 元）
发行价格或利率确定方式	本期债务融资工具按面值发行，利率通过集中簿记建档方式确定
发行方式	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
托管方式	由上海清算所托管
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
票面利率	由集中簿记建档结果确定
承销方式	余额包销
公告日期	2024 年【】月【】日-【】日
发行日期	2024 年【】月【】日-【】日
起息日期	2024 年【】月【】日
缴款日	2024 年【】月【】日

债权债务登记日	2024 年【】月【】日
上市流通日	债权债务登记日的下一个工作日即可流通转让
付息日	自发行日起, 存续期内每年的【】月【】日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
兑付价格	按面值兑付
兑付方式	本期债务融资工具采用单利按年付息, 不计复利。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
兑付日期	【】年【】月【】日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第一个工作日, 顺延期间不另计息)
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
信用评级机构及评级结果	上海新世纪资信评估投资服务有限公司 AAA
登记和托管机构	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构	北金所

二、发行安排

(一) 集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为上海浦东发展银行股份有限公司, 本期债务融资工具承销团成员须在 2024 年 月 日 9:00 至 2024 年 月 日 18:00, 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据申购要约》(以下简称“《申购要约》”), 申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000.00 万元 (含 1,000.00 万元), 申购金额超过 1,000.00 万元的必须是 1,000.00 万元的整数倍。

3、簿记建档时间经披露后, 原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障, 经发行人与簿记管理人协商一致, 可延长一次簿记建档截止时间。本机构承诺延长前会预先进行充分披露, 延长时间不低于 30 分钟, 延长后的簿记建档截止时间不晚于 18:30。

(二) 分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者为境内合格机构投资者 (国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外)。

2、上述投资者应在上海清算所开立持有人账户, 或通过全国银行间债券市

场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

(三) 缴款和结算安排

1、缴款时间：2024 年【】月【】日 12:00 点前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送《上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据配售确认及缴款通知书》(以下简称“《缴款通知书》”), 通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前, 将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款, 则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后, 可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

(四) 登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行, 在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人, 在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理, 权益监护和代理兑付, 并负责向投资者提供有关信息服务。

(五) 上市流通安排

本期债务融资工具在债权登记日的次一工作日(2024 年【】月【】日)即可在全国银行间债券市场流通转让, 其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金用途

经交易商协会注册，发行人将于注册有效期内根据发行计划发行待偿还余额不超过 30 亿元的中期票据。所募集资金拟全部用于偿还发行人即将到期的有息债务。本期债务融资工具发行拟募集资金 26 亿元，用于偿还 19 沪城控 MTN001 的本金及部分利息。发行详情如下表所列：

图表 4-1：本期募集资金拟用于偿还的债务融资工具明细

单位：万元

发行人	债券简称	发行金额	拟使用募集资金偿还本金	拟使用募集资金偿还利息	发行利率	起息日期	到期日期
上海城投控股股份有限公司	19 沪城控 MTN001	250,000.00	250,000.00	10,000.00	4.53%	2019-04-17	2024-04-17
上海城投控股股份有限公司	22 沪城控 PPN001	168,000.00	40,000.00	0.00	3.03	2022-10-12	2025-10-11
	合计		290,000.00	10,000.00			

二、本期中期票据募集资金的管理

对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人在资金的使用和管理上制定了严格的制度及风险管理措施。对于本期中期票据的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用的有关规定及公司内部的财务管理制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。发行人将采取资金监管模式，由上海浦东发展银行股份有限公司按照监管约定进行资金的使用前审核及划转支付，确保募集资金的合理有效使用。

募集资金监管账户信息如下：

户名：上海城投控股股份有限公司

开户行：上海浦东发展银行第一营业部

账号：97990078801100004556

中国人民银行支付系统号：310290098012

三、发行人关于本次募集资金用途的承诺

发行人承诺本期发行中期票据所募集资金将用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。发行人承诺将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

本期中期票据注册发行所募集资金仅用于本章所述用途，不得挪用，不用作土地款等其他用途，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于土地一级开发，不用于土地招拍挂，不用于衍生品金融工具和理财产品投资，不用于股权投资，不用于长期投资，不用于三、四线城市项目建设，不用于“地王”项目。发行人将严格管理募集资金，募集资金采取专户资金监管模式，并采用受托支付的形式，确保募集资金合理、有效地使用。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性债务规模，不涉及虚假化解或新增政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。

发行人承诺，已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

四、偿还计划及保障措施

发行人将按照中期票据发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债资金来源

本期中期票据的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入和经营性现金流入。近三年，发行人合并口径营业收入分别为65.65亿元、91.93亿元和84.68亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为7.7亿元、9.12亿元和7.83亿元；发行人经营活动现金流入分别为94.93亿元、147.62亿元和35.01亿元。发行人经营状况良好，具备良好的盈利能力，经营性现金流入也处于较为稳定的水平，为本次债券本息的偿付提供保障。

（二）偿债保障措施

为了充分、有效地维护本次发行中期票据投资者的利益，发行人为中期票据到期能够按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、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，努力形成一套确保本期中期票据到期安全兑付的内部机制。

1、发行人顺畅的融资渠道

发行人具有较强的融资能力。目前发行人与国内主要金融机构建立了良好的合作关系。截至2023年6月末，发行人获得授信总额合计为376.59亿元，已使用授信额度129.24亿元，未使用的授信额度为247.35亿元。发行人与国内多家金融机构合作关系稳固，间接融资渠道畅通。同时，发行人也积极在债券市场融资，陆续筹备发行多支债务融资工具。因此，发行人顺畅的融资渠道是本期中期票据偿付的外部保障。

2、加强募集资金的使用管理

发行人根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由公司指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查。确保募集资金做到专款专用，同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。发行人已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用

和到期偿还。

3、偿债计划的人员安排

发行人将安排人员专门负责管理本期债券还本付息工作。自发行日起至兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理兑付期限结束后的有关事宜。

4、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，防范偿债风险。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司中文名称:	上海城投控股股份有限公司
公司英文名称:	Shanghai SMI Holding Co.,Ltd.
法定代表人:	张辰
注册资本:	人民币 2,529,575,634.00 元
实缴资本:	人民币 2,529,575,634.00 元
成立日期:	1992 年 9 月 9 日
企业法人统一社会信用代码:	91310000132207927C
公司类型:	股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)
注册地址:	上海市浦东新区北艾路 1540 号
邮政编码:	200125
电话:	021-58772830
传真:	021-58765191
经核准的经营范围:	实业投资, 原水供应, 自来水开发, 污水治理, 污水处理及输送, 给排水设施运营、维修, 给排水工程建设, 机电设备制造与安装, 技术开发咨询和服务, 饮用水及设备, 饮用水工程安装及咨询服务。【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】

发行人不涉及如下情形:

- (1) “名股实债”;
- (2) 土地开发整理业务、基础设施建设业务等业务;
- (3) 政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形;
- (4) 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;
- (5) 为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

发行人涉及 PPP 项目、保障性安居住房业务以及来自政府的应收款项。发行人 PPP 项目入财政部库内, 不涉及整改, 亦不存在违反财预〔2017〕50 号文、财金〔2019〕10 号文等国家相关政策、“六真”原则的情况。保障房项目合法合

规。来自政府的应收款项均为经营业务背景，不存在替政府融资的行为，不涉及政府隐性债务。

经征询上海市财政局意见，上述业务经营均合法合规。发行本期债务融资工具不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

发行人承诺：地方政府（或相关部门）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。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）发行人设立的基本情况

根据上海市建设委员会出具的《关于上海市自来水公司水源厂改制为上海市原水供应股份有限公司的批复》（沪建经（92）第 657 号）及中国人民银行上海市分行于 1992 年 8 月 5 日出具的《发行股票（债券）审批书》（（92）沪人金股字第 51 号），公司在原上海市自来水公司水源厂股份制改制的基础上，以募集方式设立，并于 1992 年 9 月 9 日在上海市工商行政管理局注册登记并取得营业执照。经中国人民银行上海市分行出具的《发行股票（债券）审批书》（（92）沪人金股字第 51 号）批准，公司设立时发行人民币股票 6,624.3 万股，每股面值 10 元，共计 66,243 万元，并于 1993 年 5 月 18 日在上海证券交易所上市交易，股票代码 600649。

经上海市工商行政管理局于 2008 年 4 月 29 日批准，公司名称从“上海市原水股份有限公司”变更为“上海城投控股股份有限公司”。自 2008 年 5 月 12 日起，公司股票简称由“原水股份”变更为“城投控股”，股票代码不变。

（二）发行人设立后历次股本变动情况

1、1992 年 8 月 5 日，中国人民银行上海市分行出具《发行股票（债券）审批书》（（92）沪人金股字第 51 号），核准同意公司发行股票，发行总额为 66,243 万元，每股面值 10 元。

1993 年 3 月 2 日，上海会计师事务所出具《验资报告》（上会师报字（93）第 203 号），经验证，投资各方认缴的注册资本 66,243 万元已经全部缴足。

发行后，公司股本结构如下：

表5-1：股票发行完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份	63,868,320	96.42
国家股	48,993,000	73.96
募集法人股	14,875,320	22.46
二、流通股份	2,374,680	3.58
人民币普通股（包括 45 万股 内部职工股）	2,374,680	3.58
三、股份总数	66,243,000	100.00

注：全部股份为 10 元面值

2、1993 年 5 月，公司 A 股面值由 10 元拆细为 1 元，其中新增 100 元股本金为上海市国资委由资本公积转入股本。拆细后，公司股本结构如下：

表5-2：股票面值拆细后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份	638,683,300	96.42
国家股	489,930,100	73.96
募集法人股	148,753,200	22.46
二、流通股份	23,746,800	3.58
人民币普通股	23,746,800	3.58
三、股份总数	662,430,100	100.00

3、1993 年 11 月 6 日，公司召开一届二次临时股东大会，决议同意 1993 年度增资配股方案，即每 1 股配售 3 股。

1993 年 11 月 19 日，上海市证券管理办公室出具《关于对上海市原水股份有限公司增资配股方案请示的批复》（沪证办（1993）153 号），同意公司向法人股、个人股股东配 51,750 万股（每股 1 元），即每一股最高可配售 3 股，配股价格每股为 2.6 元。

1993 年 12 月 30 日，上海会计师事务所出具《验资报告》（上会师报字（93）第 1248 号），经验证，截止 1993 年 12 月 29 日，公司增资配股后的总股本 847,387,600 股。

配股后公司股本结构如下：

表5-3：配股完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份	752,400,400	88.79
国家股	489,930,100	57.82
募集法人股	262,470,300	30.97
二、流通股份	94,987,200	11.21
人民币普通股	94,987,200	11.21
三、股份总数	847,387,600	100.00

4、1995年5月15日，公司召开一届四次股东大会，决议同意公司向全体股东按10:3的比例进行配股，为了规范公司股本结构，国家股、法人股股东拟将配股份额中的6,649.104万股配股权有偿协议转让给社会个人股股东，社会个人股股东根据持股数最多可按10:7的比例受让配股权进行配股，配股权转让费暂定为每股0.10元，国家股部分配股权转让后，其余配股份额由国家股股东出资2亿元，按配股价进行配股。

1995年9月28日，上海市证券管理办公室出具《关于同意上海市原水股份有限公司一九九五年增资配股方案的批复》（沪证办（1995）120号），同意公司股东大会上通过的1995年增资配股方案，即按公司上年末总数84,738.76万股的30%比例进行配售，共可配售25,421.628万股，配股价每股暂定2.20元；社会公众股可以从国家股、社会法人股转让的部分配股权中按10:7比例受让配股，共受让配股6,649.104万股，配股权协议转让价每股0.10元，国家股转让部分配股权，并出资2亿元进行配股。

1995年11月21日，中国证监会出具《关于上海市原水股份有限公司申请配股的复审意见书》（证监发审字[1995]74号），同意公司向全体股东配售25,421.628万股普通股，其中向国家股股东配售14,697.903万股、法人股股东配售7,874.109万股、向社会公众股股东配售2,849.616万股，国家股股东、法人股股东可将其配股权有偿转让给社会公众股股东。

1996年2月12日，上海会计师事务所出具《验资报告》（上会师报字（96）第068号），经验证，截止1996年2月12日，本次配股的资金已全部到位。

配股后公司股本结构如下：

表5-4：配股完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份	879,029,440	87.68
国家股	580,840,100	57.90
募集法人股	263,329,643	26.30
转配股	34,859,697	3.48
二、流通股份	123,483,360	12.32
人民币普通股	123,483,360	12.32
三、股份总数	1,002,512,800	100.00

5、1997年6月27日，公司召开第六次股东大会，决议同意以公司总股本100,251.28万股为基数，向全体股东按10:8的比例进行配股；在征得国家股、法人股股东同意的情况下，国家股、法人股股东的部分配股权有偿协议转让给公众股股东，公众股股东根据持股数最多可按10:10的比例受让配股。

1997年8月12日，上海市证券管理办公室出具《关于同意上海市原水股份有限公司1997年增资配股方案的意见》（沪证司[1997]114号），同意公司股东大会通过的增资配股方案。

1997年11月7日，中国证监会出具《关于上海市原水股份有限公司申请配股的批复》（证监上字[1997]101号），同意公司向全体股东配售487,127,247股普通股，其中向国家股股东配售308,949,649股，向法人股股东配售51,503,152股，向前次转配股股东配售27,887,758股，向社会公众股股东配售98,786,688股，国家股股东和法人股股东可将部分配股权向社会公众股股东和前次配股股东转让。

1997年12月29日，上海会计师事务所出具《验资报告》（上会师报字（97）第1092号），经验证，截止1997年12月29日，本次配股的资金已全部到位。

配股后公司股本结构如下：

表5-5：配股完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份	1,267,369,999	85.08
国家股	780,840,100	52.42

股份类别	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)
募集法人股	265,439,387	17.82
转配股	221,090,512	14.84
二、流通股份	222,270,048	14.92
人民币普通股	222,270,048	14.92
三、股份总数	1,489,640,047	100.00

6、1998 年 1 月 16 日，公司召开临时股东大会，决议同意以 1997 年配股后的总股本 148,964.0047 万股为基数，向全体股东按每 10 股送红股 1.245 股，向全体股东按每 10 股转增股本 0.225 股。

1998 年 6 月 25 日，上海会计师事务所出具《验资报告》（上会师报字（98）第 1055 号），经验证，截止 1998 年 6 月 25 日，上述送股及转增后，公司注册资本变更为 1,713,086,375 元。

送股后公司股本结构如下：

表5-6：送股完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量 (股)	占总股本比例 (%)
一、尚未流通股份	1,457,475,499	85.08
国家股	897,966,115	52.42
募集法人股	305,255,295	17.82
转配股	254,254,089	14.84
二、流通股份	255,610,876	14.92
人民币普通股	255,610,876	14.92
三、股份总数	1,713,086,375	100.00

7、2000 年 6 月 26 日，公司召开 1999 年度股东大会，决议同意 1999 年度股利分配方案为每 10 股送 1 股及派发现金红利 1.00 元（含税）。

2000 年 10 月 16 日，中国证监会上海证券监管办公室出具《关于核准上海市原水股份有限公司一九九九年度利润分配方案的通知》（沪证司[2000]143 号），同意以 1999 年 12 月 31 日总股本 171,308.6375 万股为基数，以 10: 1 的比例送红股，共送 17,130.8639 万股。

2000 年 9 月 4 日，上海上会会计师事务所有限公司出具《验资报告》（上会师报字（2000）第 0513 号），经验证，截止 2000 年 9 月 4 日，上述送股后，

公司注册资本变更为 1,884,395,014 元。

送股后公司股本结构如下：

表5-7：送股完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份	1,603,223,050	85.08
国家股	987,762,727	52.42
募集法人股	335,780,825	17.82
转配股	279,679,498	14.84
二、流通股份	281,171,964	14.92
人民币普通股	281,171,964	14.92
三、股份总数	1,884,395,014	100.00

8、2000 年 10 月，公司 279,679,498 股转配股获准在上交所上市流通，公司股本结构变更如下：

表5-8：转配股完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份	1,323,543,552	70.24
国家股	987,762,727	52.42
募集法人股	335,780,825	17.82
二、流通股份	560,851,462	29.76
人民币普通股	560,851,462	29.76
三、股份总数	1,884,395,014	100.00

9、2006 年 3 月 3 日，上海市国资委出具《关于上海市原水股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（沪国资委产[2006]167 号），同意公司的股权分置改革方案。

2006 年 3 月 15 日，公司召开股权分置改革相关股东会议，决议通过了公司的股权分置改革方案。

公司于 2006 年 4 月实施股权分置改革，股权分置改革后公司股本结构如下：

表5-9：股权分置改革后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股份	1,200,156,230	63.69

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
国家持有股份	864,375,405	45.87
募集法人股	335,780,825	17.82
二、流通股份	684,238,784	36.31
人民币普通股	684,238,784	36.31
三、股份总数	1,884,395,014	100.00

10、2007 年 4 月 16 日，股权分置改革限售股份上市流通（共计 430,000,576 股，其中国有股上市流通 94,219,751 股，法人股上市流通 335,780,825 股）。

公司股本结构变更如下：

表5-10：限售股份上市流通后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股份	-	-
国家持有股份	770,155,654	40.87
二、无限售条件的流通股份	-	-
人民币普通股	1,114,239,360	59.13
三、股份总数	1,884,395,014	100.00

2007 年 5 月 24 日，公司国有股（共计 864,375,405 股）已从上海市国资委股东账户划到上海城投账户（其中流通股 94,219,751 股，有限售条件流通股 770,155,654 股）。

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司发出的《权证行权结果确认函》，截止 2007 年 2 月 12 日，根据公司股权分置改革方案所发出的“原水 CTP1”认沽权证成功行权数量为 65,328 份，全部向创设者行权，公司总股本和无限售条件流通股在行权前后没有变化。

11、2007 年 10 月 25 日和 12 月 3 日，公司分别召开第五届董事会第二十二次和第二十三次会议，审议通过了公司以非公开发行股票和支付现金相结合的方式购买上海城投旗下的主要经营性资产等相关议案。

2007 年 11 月 28 日，上海市国资委出具《关于上海市原水股份有限公司定向增发股份有关问题的批复》（沪国资委产[2007]802 号），同意公司非公开发行股票购买资产的方案。

公司于 2007 年 12 月 20 日召开 2007 年第一次临时股东大会会议，会议审议

同意通过非公开发行股票与支付现金相结合的方式购买上海城投持有的环境集团 100% 股权及置地集团 100% 股权。

2008 年 4 月 28 日，经中国证监会并购重组审核委员会审核，发行人以定向发行股份和支付现金相结合的方式进行重大资产购买暨关联交易的申请获得有条件通过。

2008 年 6 月 23 日，中国证监会出具《关于核准上海城投控股股份有限公司向上海市城市建设投资开发总公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]825 号），核准发行人向上海市城市建设投资开发总公司发行 4.137 亿股人民币普通股购买相关资产。

同日，中国证监会出具《关于核准豁免上海市城市建设投资开发总公司要约收购上海城投控股股份有限公司股份义务的批复》（证监许可[2008]826 号），核准豁免上海城投因以资产认购公司本次发行股份而增持 4.137 亿股股份，导致合计持有公司 55.61% 的股份而应履行的要约收购义务。

2008 年 7 月 30 日，上海众华沪银会计师事务所有限公司对本次非公开发行股票购买资产进行了验资，并出具《验资报告》（沪众会字（2008）第 3619 号），经验证，截止 2008 年 7 月 30 日，公司变更后的注册资本为人民币 2,298,095,014 元，累计实收资本（股本）人民币 2,298,095,014 元。

2008 年 8 月 5 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕了向上海城投发行股票购买资产的股份登记工作。发行完成后，公司股本结构如下：

表5-11：定向发行完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股份	1,183,855,654	51.51
二、无限售条件的流通股份	1,114,239,360	48.49
三、股份总数	2,298,095,014	100.00

12、2011 年 8 月 5 日，股权分置改革及 2008 年重组限售股份上市流通（共计 1,183,855,654 股，其中股改限售流通股上市数量为 770,155,654 股，公司 2008 年重组时控股股东承诺锁定三年股份上市流通数量为 413,700,000 股）。

公司股本结构变更如下：

表5-12：限售股份上市流通后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股份	-	-
二、无限售条件的流通股份	2,298,095,014	100.00
三、股份总数	2,298,095,014	100.00

13、2012年6月22日，公司召开2011年度股东大会，决议同意以2011年末的总股本229,809.5014万股为基数，向全体股东按每10股送3股。

2012年8月22日，上海众华沪银会计师事务所出具《验资报告》（沪众会字（2012）第2948号），经验证，截止2012年8月22日，上述送股后，公司注册资本变更为2,987,523,518元。

公司股本结构变更如下：

表5-13：送股完成后发行人股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股份	-	-
二、无限售条件的流通股份	2,987,523,518	100.00
三、股份总数	2,987,523,518	100.00

14、2015-2017年，公司未增发股票。经国务院国有资产监督管理委员会（国资产权[2015]900号）文件、商务部（商资批[2015]997号）文件及上海市商务委员会（沪商外资批[2015]4451号）文件以及中国证券监督管理委员会（证监许可[2016]2368号）文件批准，2016年公司以1:1的换股比例发行244,596,000股股份换股吸收合并上海阳晨投资股份有限公司，并于2017年以存续分立的方式公司将全资子公司上海环境集团有限公司分立出，公司股份总数减少为2,529,575,634股。

截至募集说明书签署日，发行人股本结构未发生变化，注册资本和实收资本均为人民币2,529,575,634.00元，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

（三）发行人最新股本结构

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人股本结构如下：

表5-14：发行人最新股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股份	0.00	0.00
二、无限售条件的流通股份	2,529,575,634.00	100.00
三、股份总数	2,529,575,634.00	100.00

（四）重大资产重组

本报告期无重大资产重组。

三、发行人股权结构及实际控制人情况

（一）股权结构

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人股本结构如下：

表5-15：发行人最新股本结构

股份类别	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、有限售条件的流通股份	0.00	0.00
二、无限售条件的流通股份	2,529,575,634.00	100.00
三、股份总数	2,529,575,634.00	100.00

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

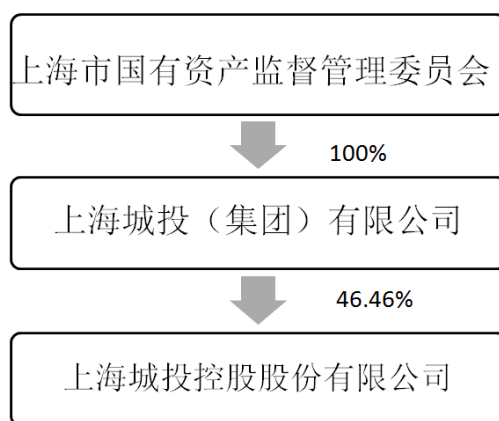
表5-16：2023年6月30日发行人前十大股东持股情况

股东名称（全称）	持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
上海城投（集团）有限公司	1,175,318,599	46.46	-	无	0	国有法人
弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）	160,614,847	6.35	-	无	0	其他
李赣东	27,055,297	1.07	-	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—中证上海国企交易型开放式指数证券投资基金	12,033,468	0.48	-	无	0	其他
黄燕	11,750,500	0.46	-	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—	10,320,418	0.41	-	无	0	其他

南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金						
陈能依	10,055,000	0.40	-	无	0	其他
香港中央结算有限公司	8,010,865	0.32	-	无	0	其他
唐建华	7,509,679	0.30	-	无	0	其他
阮友林	6,928,347	0.27	-	无	0	其他

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人股权结构图如下：

图5-1：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

截至 2023 年 6 月 30 日，上海城投（集团）有限公司（原上海市城市建设投资开发总公司，2014 年 11 月 28 日起更名为上海城投（集团）有限公司）持有发行人 1,175,318,599 股股份，占发行人总股本的 46.46%，是发行人的第一大股东。由于除上海城投（集团）有限公司外，发行人其他股权主要为市场投资机构持有，结构较为分散（除弘毅投资外，单个持股比例不超过 2%），且上海城投拥有发行人董事会（不包含独立董事）半数以上的席位，可以对发行人实施控制，因此上海城投（集团）有限公司为发行人的控股股东。上海城投控股股份有限公司的实际控制人为上海市人民政府国有资产监督管理委员会，出资比例为 100%。

上海城投成立于 1992 年 7 月 21 日，是经上海市人民政府批准和授权的对城市建设资金进行筹措、使用、管理的专业投资控股公司，依法享有企业经营自主权，对所经营管理的企业国有资产承担保值增值责任。公司注册资本 500.00 亿元。公司属于基础设施行业，主营业务范围包括：工程技术咨询服务，房地产开发、经营，物业管理，工程、建设监理；实业投资、原水供应、自来水开发、污

水治理，污水处理及输送，给排水设施运营、维修，给排水工程建设，机电设备制造与安装，技术开发咨询及服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。

上海城投是上海市城市基础设施的重要投资主体之一，在上海市水务、路桥和环境三大基础设施业务中处于行业垄断地位；在置业投资业务方面，上海城投凭借良好的市场形象和强大的资本后盾，在市场中占有一席之地。根据上海城市规划新一轮发展的要求，上海城投已经形成水务、路桥、环境、置业等四大业务板块，在上海城市基础设施建设中发挥着重要的作用，在基建资金的筹措、使用和管理中具有不可替代的地位。

截至 2022 年 12 月 31 日，上海城投经审计合并资产总额为 7,663.21 亿元，合并负债总额为 3,898.30 亿元，合并所有者权益为 3,764.92 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 3,532.37 亿元。2022 年度，上海城投实现营业总收入为 380.70 亿元，利润总额为 33.94 亿元，净利润总额为 21.70 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 16.01 亿元。

截至本募集说明书签署日，控股股东持有发行人的股份未被质押，亦不存在有争议的情况。

四、发行人独立性

公司控股股东行为规范，依法行使股东权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的经营决策的行为。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面均保持独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，独立组织生产销售和经营规划，重大决策均按《公司章程》和有关法律法规的规定由股东大会、董事会依法做出，与控股股东不存在同业竞争的情况，也不存在控股股东干预公司决策和经营的情况，未发生控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

1、资产方面

公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施；公司的采购和销售系统由本公司独立拥有。

2、人员方面

公司在劳动、人事及工资等方面独立进行管理；总裁、副总裁等高级管理人员均未在股东单位担任重要职务和在股东单位领取报酬。

3、机构方面

公司设立的组织机构完全独立于控股股东，不存在与控股股东联合办公的情况。

4、财务方面

公司设立独立的财务部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，并独立在银行开设帐户。

5、业务经营方面

公司具有独立完整的业务及自主经营能力，在业务方面独立于控股股东；公司与各业务往来的企业在经营业务中均订立了相关合同，双方能严格履行合同的有关内容。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至募集说明书签署日，上海城投所持有的发行人股票不存在被质押的情况。

五、发行人重要权益投资情况

截至 2023 年 6 月末，发行人拥有全资及控股子公司 36 家，详见下表：

（一）合并范围内子公司

1、发行人纳入合并范围的子公司情况

表 5-17：发行人合并范围内子公司情况表

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)		注册资本	与发行人的关系
		直接	间接		
1	上海城投置业服务有限公司		100	5,000	全资子公司
2	上海新凯房地产开发有限公司		100	1,000	全资子公司
3	上海韵意房地产开发有限公司		100	35,000	全资子公司

序号	企业名称	持股比例(%)		注册资本	与发行人的关系
		直接	间接		
4	上海城协房地产有限公司		100	70,000	全资子公司
5	上海露香园置业有限公司	45.45	54.55	220,000	全资子公司
6	上海城鸿置业有限公司		100	20,000	全资子公司
7	上海城浦置业有限公司		100	16,000	全资子公司
8	上海城驰房地产有限公司		100	35,000	全资子公司
9	上海城源房地产有限公司		100	42,000	全资子公司
10	上海城明置业有限公司		70	10,000	控股子公司
11	黄山山海置业有限公司		70	50,000	控股子公司
12	上海城投置地项目管理有限公司		100	2,000	全资子公司
13	上海城业房地产有限公司		100	20,000	全资子公司
14	上海城投置地(香港)有限公司		100	100 万港元	全资子公司
15	上海城欣置业有限公司		100	2,000	全资子公司
16	上海城越置业有限公司		100	2,000	全资子公司
17	上海城亭置业有限公司		100	33,000	全资子公司
18	上海城展置业有限公司		90	40,000	控股子公司
19	城兆星置业(上海)有限公司		55	30,000	控股子公司
20	上海竹岭风企业管理有限公司	100		5,000	全资子公司
21	上海城投置业经营管理有限公司	100		10,000	全资子公司
22	上海城辰置业有限公司		100	45,000	全资子公司
23	江阴高新区新城镇开发建设有限公司 ¹	50		10,000	控股子公司
24	上海城投置地(集团)有限公司	100		250,000	全资子公司
25	上海其越置业有限公司		100	23,000	全资子公司
26	上海城投控股投资有限公司	100		125,000 ²	全资子公司
27	上海新江湾城投资发展有限公司	50	46	10,000	控股子公司
28	上海城颐置业有限公司		100	26,260	全资子公司
29	上实丰启置业(BVI)有限公司		100	1 美元	全资子公司
30	上实丰启置业有限公司		100	1 港币	全资子公司
31	上海丰启置业有限公司		100	26,624.5	全资子公司
32	上海露香园建设发展有限公司	100		720,000	控股子公司

¹ 公司对江阴高新区新城镇开发建设有限公司按照出资比例, 持有该公司 50% 股权。依据公司章程约定, 城投控股享有占 54% 的表决权。

² 上海城投控股投资有限公司工商认缴注册资本为 125,500 万元, 实际出资为 62,500 万元。

序号	企业名称	持股比例(%)		注册资本	与发行人的关系
		直接	间接		
33	上海城虹万岸建设发展有限公司		80	124,000	控股子公司
34	上海城凌置业有限公司		100	130,000	全资子公司
35	上海城晖置业有限公司		100	37,000	全资子公司
36	上海城曦置业有限公司		100	90,000	全资子公司

上实丰启置业(BVI)有限公司为境外企业，注册资本为 1 美元；上实丰启置业有限公司为境外企业，注册资本为 1 港币。

2、发行人主要控股子公司情况

表 5-18：发行人主要控股子公司 2023 年半年度经营情况

单位：万元

子公司名称	业务性质	投资比例	注册资本	总资产	总负债	属母净资产	归母净利润
上海城投置地（集团）有限公司	房地产开发	100%	250,000	3,950,704	2,926,425	791,122	9,032
上海露香园建设发展有限公司	房地产开发	100%	720,000	2,058,908	1,357,045	701,863	-92

发行人主要控股子公司情况介绍：

(1) 上海城投置地（集团）有限公司

上海城投置地（集团）有限公司为发行人的全资子公司，成立于 1996 年 11 月 27 日，统一社会信用代码 91310000630378833P，注册地位于上海市杨浦区国秀路 88 弄 42 号 303 室，法定代表人为任志坚，注册资本为人民币 250,000 万元。经营范围为：房地产开发、经营、物业管理，是发行人旗下的保障房业务运营平台。

截至 2022 年末，上海城投置地（集团）有限公司总资产 387.97 亿元，净资产 99.29 亿元，2022 年度实现营业收入 81.42 亿元，净利润 12.57 亿元。

(2) 上海露香园建设发展有限公司

上海露香园建设发展有限公司成立于 2021 年 2 月 23 日，注册资本 720,000 万元，是发行人全资子公司。经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理；酒店管理；住房租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2022 年末，露香园建设总资产 200.48 亿元，净资产 70.20 亿元，2022 年度尚未实现营业收入，净利润-0.01 亿元，露香园建设 2022 年度净利润为负主要系未产生收入，尚未覆盖期间费用所致。

（二）主要参股公司情况

1、发行人主要参股公司

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人重要的参股企业情况如下：

表 5-19：2023 年 6 月末发行人主要参股公司情况

序号	公司名称	核算方法	持股比例
1	西部证券股份有限公司	权益法	10.26%

上述参股企业均未纳入合并范围。

2、发行人主要参股公司的基本情况

表 5-20：2023 年半年度发行人主要参股公司的经营情况

单位：万元

子公司名称	业务性质	投资比例	注册资本	总资产	归母净资产	净利润
西部证券股份有限公司	证券业务	10.26%	446,958	9,508,461	2,750,890	71,370

上述主要参股公司基本情况如下：

西部证券股份有限公司

西部证券系经陕西省政府《关于设立西部证券股份有限公司的批复》（陕政函[2000]132号）、中国证监会《关于西部证券股份有限公司筹建方案的批复》（证监机构字[2000]197号）和《关于西部证券股份有限公司开业的批复》（证监机构字[2001]3号）批准，在陕西证券有限公司、宝鸡证券公司以及陕西信托投资有限公司和陕西省西北信托投资有限公司整体或所属证券营业部合并重组的基础上，吸收符合法定条件的企业以现金入股，采取发起设立方式，于 2001 年 1 月 9 日注册成立的股份有限公司。设立时，西部证券注册资本为 100,000.00 万元。

2012 年 4 月，经中国证监会《关于核准西部证券股份有限公司首次公开发行股票批复》（证监许可[2012]408号）批准，西部证券首次向社会公开发行 A 股股票 20,000.00 万股，每股面值 1 元，每股发行价为人民币 8.70 元，募集资

金总额为人民币 174,000 万元。2012 年 5 月 3 日，公司在深圳证券交易所挂牌上市，股票简称“西部证券”，股票代码“002673”。首次公开发行股票完成后，公司注册资本变更为 120,000.00 万元。

经过历次股权划转、增资、配股等，2021 年 1 月 15 日，根据《西部证券股份有限公司非公开发行 A 股股票发行情况报告书暨上市公告书》，西部证券通过非公开发行方式发行 967,741,935 股，发行后总股本 4,469,581,705 股，注册资本为人民币 446,958.17 万元。

西部证券是公司投资业务板块下的重要金融股权投资，经营范围主要是证券经纪业务、证券自营业务、客户资产管理业务、投资银行业务、融资融券业务、研发业务、期货业务、固定收益业务、场外市场业务等。

截至 2022 年末，西部证券总资产 956.65 亿元，负债 685.06 亿元，净资产 271.59 亿元；2021 年度实现营业收入 53.08 亿元，净利润 4.58 亿元。

截至 2022 年末，发行人所持西部证券的股权不存在质押情形。

（三）对发行人有重大影响关联方情况

无。

六、发行人内部治理及组织机构设置情况

（一）发行人治理结构

公司以《公司法》以及其他相关法律法规作为公司治理的基本指引；作为在上交所上市的公司，目前的公司章程充分遵循《证券法》及《上海证券交易所股票上市规则》对上市公司的监管要求，以其为指引完善公司治理的基本制度。

公司的治理架构采取双层结构制：股东大会下设董事会和监事会，董事会下设战略与 ESG 委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会。董事会根据公司章程授权负责企业重大经营决策，并监督高级管理人员的日常经营管理；监事会主要负责监督董事会以及高级管理人员的职务行为，二者各自独立地向股东会负责。

1、股东大会

股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1) 决定公司的经营方针和投资计划；

2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

- 3) 审议批准董事会的报告;
- 4) 审议批准监事会报告;
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- 8) 对发行公司债券作出决议;
- 9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 10) 修改公司章程;
- 11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议;
- 12) 审议批准有关担保事项;
- 13) 审议公司在一年内发生的达到一定金额标准的交易事项;
- 14) 审议批准变更募集资金用途事项;
- 15) 审议股权激励计划;
- 16) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，设董事长一人。董事任期 3 年，任期届满可连选连任。

董事会对股东大会负责，行使下列职权：

- 1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作;
- 2) 执行股东大会的决议;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案;
- 7) 拟订公司重大收购、因《公司章程》第二十四条第（一）项、第（二）项规定的情形收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案;
- 8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、资产减值准备计提与核销等事项;

- 9) 决定公司因《公司章程》第二十四条第（三）项、第（五）项、第（六）项规定的情形收购本公司股份的事项；
- 10) 决定公司内部管理机构的设置；
- 11) 聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书；根据总裁的提名，聘任或者解聘公司副总裁及财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；
- 12) 制订公司的基本管理制度；
- 13) 负责内部控制的建立健全和有效实施；
- 14) 制订本章程的修改方案；
- 15) 管理公司信息披露事项；
- 16) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 17) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- 18) 法律、行政法规、部门规章或公司章程授予的其他职权。

公司董事会设立审计、战略、薪酬与考核三个专门委员会。专门委员会对董事会负责，依照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会的召集人为会计专业人士。各专门委员会组成由董事会决定，各专门委员会成员任期与董事会任期一致。各专门委员会制定工作细则，经董事会通过后实施。

3、监事会

公司按照中国《公司法》的要求设监事会。监事会由 3 名监事组成，监事会设主席 1 人，监事的任期每届为三年。监事由股东代表和公司职工代表担任。

监事会向股东大会负责，并依法行使下列职权：

- 1) 对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- 2) 检查公司财务；
- 3) 对董事会建立与实施内部控制进行监督；
- 4) 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、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 5) 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；

6) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

7) 向股东大会提出提案；

8) 依照《公司法》第一百五十一条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

9) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

4、经营管理机构

公司设总裁 1 名，由董事长提名。公司设副总裁 1-6 名，财务总监 1 名，由总裁提名。公司董事会秘书由董事长提名。公司总裁、副总裁、财务总监、董事会秘书为公司高级管理人员，由董事会聘任或解聘。

总裁每届任期 3 年，总裁连聘可以连任。总裁对董事会负责，行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

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) 提请董事会聘任或者解聘公司副总裁及财务总监；

7) 决定或授权聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8) 本章程或董事会授予的其他职权。

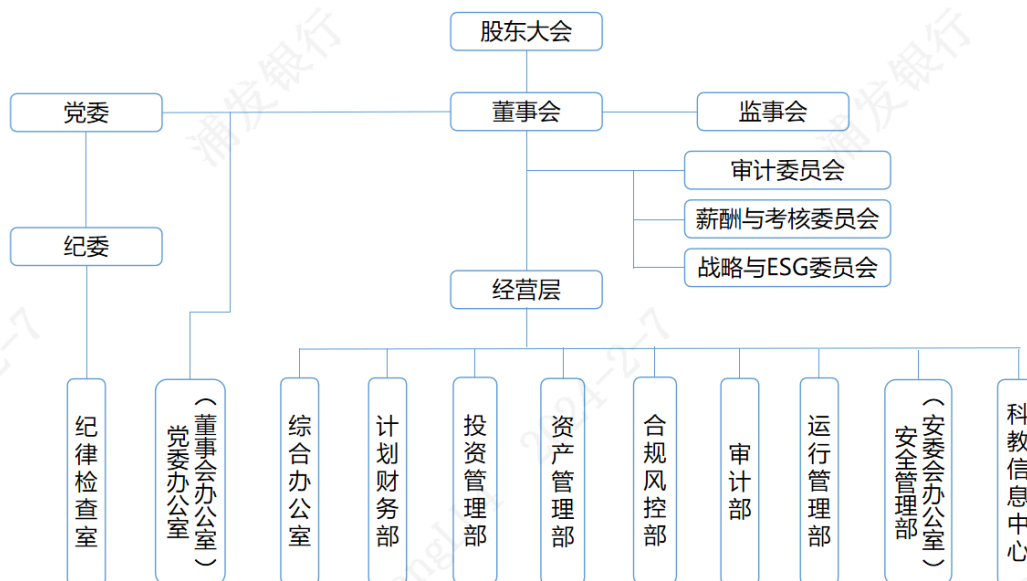
公司副总裁协助总裁工作，总裁不能履行职务或者不履行职务的，由经授权的副总裁履行总裁职务。

公司设董事会秘书，负责公司股东大会和董事会会议的筹备、文件保管以及公司股东资料管理，办理信息披露事务等事宜。

(二) 发行人内部机构设置

截至募集说明书签署日，发行人的组织结构如下图所示：

图 5-2：发行人内部机构结构图



发行人各主要职能部门的职责简介如下表所示：

表 5-21：发行人主要职能部门职责

序号	部门	主要职能
1	纪检监察室	负责实施和落实公司纪检监察、信访稳定、党风廉政建设、历史遗留问题处理、安全生产管理、工会等工作。
2	党委办公室	在党委领导下，主要负责公司党建、组织、宣传、干部、工团等工作。根据党委的决策部署，落实基层党组织建设、干部选拔任用管理、意识形态管理、精神文明建设等工作，指导工团等群团工作。
3	综合办公室	负责公司行政日常事务，协调经营管理活动中的有关问题。负责公司日常正常运作所需的各类保障，绩效、薪酬、用工等人事管理，信息系统的建立、维护和使用，信访处置的统筹落实等工作。
4	计划财务部	负责公司预算管理、会计核算、财务管理。其主要任务是执行财务制度，维护财经纪律；根据公司经营目标负责年度财务预算编制，定期分析预算执行情况；组织会计核算，汇总并编制公司定期财务报告、国资报告和财政报告，并负责税务筹划工作；负责公司资金筹措、运作及使用，以及对外担保、关联交易事项的日常管理。
5	投资管理部	负责公司产权管理、资本运作、项目投资和管理。其主要任务是根据公司发展规划，组织并购、重组、融资等资本项目方案的拟定和实施；对所属公司投资项目开展可行性论证、评估、备案、后续跟踪等工作，为董事会决策提供依据；新业务的开发与实施，负责资产产权登记和变更。
6	合规风控部	负责编制公司风险管控清单，对公司经营活动全过程的经营风险进行管控和评估。组织协调公司内控管理体系建设，制订、完善公司内控管理制度流程，监督、评价公司内控制度执行情况。对公司涉及的法律纠纷进行调处，对公司外聘律师事务所进行管理和考核。

序号	部门	主要职能
7	审计部	负责公司内部审计、内控制度评估。其主要任务是组织会计师事务所的审计、组织开展各项业务活动过程及相关财务活动的真实性、合法性、效益性的内部审计；评估公司及所属公司内部管理与控制制度的健全性和有效性；配合政府部门、社会中介、股东的审计并对审计意见进行监督整改；配合监事会、审计委员会开展审计工作。
8	运行管理部	负责对控股公司所属建设与运营项目的运行情况（包含自建与代建）进行全覆盖的统筹、协调、指导与督查，包括对项目开发大纲、租赁房项目及受托运营资产运营方案等的指导和备案，项目运行数据分析评估、资产运行督查、建设运营事项协调等工作。
9	安全管理部	负责宣传贯彻执行安全生产的方针、政策、法律、法规及规章制度，督促各相关部门和各单位做好安全生产管理和监督检查工作。健全公司安全管理体系，组织制定各项安全生产管理制度，组织开展安全大检查，落实安全隐患整改制度，协助和督促有关部门对查出的隐患制订防范措施并督促及时整改。
10	科教信息中心	负责公司的教育培训实施、科技研发、网络安全与信息化管理、发展研究等工作内容。受托实施教育培训工作，统筹内外部教育培训资源；落实科研计划编制并统筹推进监督；落实信息化建设规划并统筹实施监督，保障公司网络安全；落实各板块业务发展研究和行业研究分析。
11	董事会办公室	负责组织“三会”会务、信息披露、实施投资者关系管理。其主要任务是组织股东大会、董事会和监事会会务，准备和提交“三会”报告和文件，记录“三会”内容，保管股东名册以及“三会”资料；负责法人治理结构规范运作、定期报告编制和信息披露事务、投资者关系管理；联系证券监管部门、上交所等。

（三）发行人主要内控制度

公司依法建立了比较健全的内部控制制度，并有效地贯彻执行。同时，随着外部环境的变化、公司业务职能的调整和管理要求的提高，公司将不断修订和完善公司的内部控制制度。

制度类别	名称及核心内容
预算管理	<p>公司全面预算编制的整体要求，是以公司的发展战略为起点，以公司年度利润为主要目标，综合平衡、合理配置资源。公司股东大会为公司预算管理的最高权力机构，负责审批公司的年度预算方案。公司董事会为公司预算管理的决策机构。公司设预算工作小组，全面负责公司预算管理中的各项事务。预算工作小组由公司管理层、各职能部门负责人组成，组长由公司总裁担任，日常办事机构设在计划财务部。预算工作小组负责执行董事会的管理要求，制定公司预算管理的政策和具体办法，组织实施预算编制和审核，分析、控制预算执行情况、审核预算外事项等。</p> <p>各职能部门为公司预算的编制和执行部门，负责就本部门职责范围内的收支</p>

	<p>编制预算并严格执行，同时配合做好公司预算的综合平衡、协调、分析、控制、考核等工作。各一级子公司负责所属企业预算的汇总、审核、分析、执行、控制、考核等工作，配合完成公司全面预算的编制。公司审计部负责对预算编制及执行情况进行检查和监督。</p>
财务管理	<p>主要制度包括：财务管理制度、会计管理制度、货币资金管理制度、对外担保管理制度、会计基础工作规范、会计凭证档案管理制度、财务报表管理制度、预算管理制度、资金支付制度、财务工作交接制度、网上银行管理办法、发票和收据管理制度。</p> <p>公司设立计划财务部，具体负责实施和指导公司及子公司的会计核算、财务管理和会计人员管理工作，组织实施对会计人员专业业务的培训和考核。</p>
投资管理	<p>公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规及《公司章程》等相关规定，制订《投资管理制度》。</p> <p>投资管理部为公司投资业务的日常管理部门，具体负责公司年度投资计划的编制；公司本部投资项目的前期研究、方案制定和投资实施管理；对子公司投资备案项目进行合规性审查；牵头对子公司上报批准项目进行评估；监控项目进度和风险控制情况，开展或协调项目后评估工作；管理股权处置业务等。应由公司股东大会审批的投资业务参照《公司章程》的相关规定。涉及关联交易的项目，按照关联交易的相关规定。未达到股东大会审批范围的投资业务，由公司董事会审批决定。公司董事会审批前，原则上经过董事会投资与战略委员会审议。</p>
融资管理	<p>公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律法规的规定，结合公司实际情况，制订了《融资管理制度》。</p> <p>公司股东大会负责审批公司发行股票、债券等重大融资方案。公司董事会负责制定发行股票、债券等重大融资方案，在股东大会授权范围内全权决定及办理有关事项，同时负责除此以外的各类融资方案的审批。公司计划财务部是公司融资管理（子公司权益性融资除外）的职能管理部门，负责完善公司融资管理制度、对公司的融资计划进行论证、平衡和监督等工作。公司投资管理部负责公司权益性融资所涉及的资产处置方案和具体投资项目的审核，以及子公司权益性融资的管理。公司董事会办公室负责对融资项目的审批程序和信息披露事务进行管理、控制。公司法务负责对融资项目涉及的法律事务进行管理。公司审计部负责对融资活动进行定期与不定期的审计。</p>
对外担保管理制度	<p>公司根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规的规定，并结合公司实际情况，制定了《对外担保管理制度》。对外担保管理制度适用于公司本部及各级子公司。子公司包括公司直接和间接持股比例 50% 以上的绝对控股子公司和拥有实际控制权的相对控股子公司。共同控制企业和参股企业可参照执行。公司对外担保应遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。公司对外担保应遵循下列原则：1、遵守《公司法》、《担保法》和其他相关法律、法规的规定，并按照《证券法》、《股票上市规则》的有关规定披露信息。2、担保由公司统一管理，未经公司有权机构授权或批准，公司和子公司不得对外提供担保，不得相互提供担保。3、采取反担保等必要措施以防范担保带来的风险。</p>
关联交易	<p>公司根据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关法律法规规定，结合公司实际情况，制订《关联交易管理制度》。</p> <p>公司与关联方达成的关联交易所涉及的总交易金额、偶发性关联交易的单次</p>

	<p>交易金额在 3,000 万以上,且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的,由独立董事认可后提请董事会及股东大会审议批准。除此之外的关联交易由董事会审批或董事会授权公司总裁办公会议和子公司董事会审批。</p> <p>公司董事会在审议关联交易事项时,关联董事回避表决。关联董事回避后董事会不足法定人数时,由股东大会对该项交易作出相关决议。</p>
子公司管理	<p>公司依据财政部等 5 部委于 2008 年 6 月 28 日颁布的《企业内部控制基本规范》和三项配套指引《企业内部控制鉴证指引》、《企业内部控制评价指引》、《企业内部控制应用指引》的有关要求,借鉴了国际上较为成熟的内控框架,在此基础上结合公司原有的内部控制制度和管理规程而制定了《内部控制手册》,其中规范了公司对子公司的管控流程,包括对子公司的战略规划、组织及人员管理、重大事项的授权监督和参与、财务管理和国资管理等方面进行了规范。</p> <p>对子公司的战略规划的管控体现在战略方案、年度经营计划、战略执行情况跟踪分析和调整战略方案并反馈与总结等方面对子公司的组织及人员管理的管控体现在子公司的治理架构、子公司董事、监事和高管层的委派与管理、子公司高管薪酬与绩效的管理等方面对子公司的重大事项的授权监督和参与的管控体现在子公司的预算、投资资产整合与处置、融资、担保管理、关联交易、生产与项目管理、内部控制监督和经营指标的管控等方面对子公司的财务管理和国资管理的管控体现在会计政策及会计核算办法和重大财务事项实行审批和报备管理等方面。</p>
人力资源管理	<p>主要制度包括:经济合同管理办法、劳动合同管理暂行办法、城投控股本部员工招聘暂行规定、薪酬管理制度、绩效考核制度。</p> <p>公司已建立与市场经济体制相适应、与工作业绩相联系、鼓励员工创新创造的分配激励机制。根据行业市场薪酬水平和企业效益,保持一定的薪酬市场竞争力,确定员工薪酬标准。员工薪酬分配遵循岗位决定基本工资,业绩决定绩效薪资,效益决定企业福利的原则。企业内部突出绩效优先,注重员工的业绩贡献和表现。</p>
内部治理和规范运作	<p>主要制度包括:股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、董事会下属战略与投资、审计、薪酬与考核三个专门委员会工作细则、总裁工作细则;信息披露事务管理制度;募集资金管理办法、关联交易管理制度、投资管理制度、对外担保管理制度、内部控制手册。</p> <p>公司以上述制度为主要框架进行内部治理,规范公司各项内部决策和对外经济行为。</p>
信息披露事务管理制度	<p>公司根据《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律法规的规定,并结合公司实际情况,制定了《上海城投控股股份有限公司信息披露事务管理制度》。管理制度规定该制度适用于公司的全体董事、监事、高管及相关人员和机构,具体由董事会负责实施,董事会秘书负责具体协调,监事会负责监督检查。公司信息披露文件主要包括招股说明书、募集说明书、定期报告、临时报告、债务融资工具发行文件和相关法律法规及上交所《股票上市规则》规定的其他内容。公司的信息披露必须符合内部审核、发布流程,公司董事、监事、高级管理人员对公司信息披露的真实性、准确性、完整性、及时性、公平性负责。同时管理制度还规定对相关责任人员信息披露违规,给公司造成不利影响或经济损失的,公司将给予相关责任人员行政或经济处分,并视情形追究其法律责任。</p>

内部审计	<p>公司根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国内部审计条例》等有关法律、法规和《公司章程》等有关规定，结合公司实际情况，制定《内部审计管理制度》。</p> <p>公司设立审计部，作为内部审计机构，在公司董事会审计委员会的专业指导下履行内部审计职责，对公司参股和控股公司的财务管理、资产管理、经营管理等有关经济行为的真实性、合法性和效益性进行监督和评价。审计部对公司管理层和董事会负责并报告工作。同时，为保障内部审计的独立性，内部审计机构可以直接向审计委员会及董事会汇报工作。</p>
安全制度	<p>城投控股落实安全生产与环保目标责任制，以安全责任主体为抓手，全面加强企业安全管理，健全规章制度，完善企业安全标准化工作，提高企业技术水平和强化企业安全生产主体责任落实和责任追究，不断完善和加强系统内各级安全生产组织建设、制度建设和安全环保考核体系建设工作，指导各企业认真落实与整改。公司近几年整体安全形势平稳。</p>
生产经营管理	<p>主要制度包括：安全生产管理制度、生产报表管理制度、设备管理制度、委托资产大修更新改造项目管理暂行办法。</p>

七、发行人员工基本情况

（一）发行人董事、监事及高管人员

表 5-22：发行人董事、监事及高管人员基本情况表

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张辰	董事长	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
任志坚	董事、总裁	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
范春羚	董事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
叶源新	董事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
张列列	董事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
张驰	独立董事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
王广斌	独立董事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
王鸿祥	独立董事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
张舰	职工董事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
龚达夫	监事会主席	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
吴晓颖	监事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
唐啸戈	职工监事	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
蒋家智	副总裁、董事会秘书	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
吴春	副总裁、财务总监	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
严佳梁	副总裁	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否
张琛	副总裁	2023-6-20 至 2026-6-19	是	否

发行人董事、监事及高管人员简历

截至募集说明书签署日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历及兼职情况如下：

（一）董事简介

张辰，男，汉族，1979年4月出生，江苏籍，本科学历，工程硕士，高级工程师。2002年9月参加工作，2010年6月加入中国共产党。历任同济大学建筑设计研究院建筑师，上海城投置地（集团）有限公司总师室业务主管、高级业务主管，上海露香园置业有限公司助理经理、副总经理，上海城投置地（集团）有限公司总师室副主任、主任、规划设计部总经理、技术总监、党总支委员、副总经理，上海城投控股股份有限公司副总裁等职务。现任上海城投控股股份有限公司党委副书记、董事长。

任志坚，男，汉族，1967年6月出生，浙江籍，本科学历，工学学士，经济师。1989年8月参加工作，1994年5月加入中国共产党。历任上海浦东明珠房地产发展公司副总经理，上海新凯房地产开发有限公司工程部副经理、副总经理、副总经理（主持工作），上海三林项目筹建部主任、普陀项目筹建部主任，上海义品置业有限公司总经理，上海露香园置业有限公司总经理，上海其越置业有限公司总经理，上海城投置地（集团）有限公司副总经理兼第二项目事业部总经理等职务。现任上海城投控股股份有限公司党委副书记、董事、总裁，兼任上海城投置地（集团）有限公司党总支副书记、董事长、总经理。

范春羚，女，汉族，1972年2月出生，江苏籍，大学学历，工学学士，高级工程师，1994年7月参加工作。历任上海市城市建设投资开发总公司计划部科员、业务主管，上海城投环境投资有限公司职工，上海市城市建设投资开发总公司项目计划财务部高级业务主管、总经理助理、副总经理，上海城投（集团）有

限公司计划财务部副总经理、项目管理部副总经理、重大工程建设协调推进领导小组办公室副主任、总裁办公室副主任（主持工作）等职务。现任上海城投(集团)有限公司资产（投资）管理部总经理，上海城投控股股份有限公司董事。

叶源新，男，汉族，1978 年 10 月出生，江苏籍，中共党员，研究生学历，工学博士，正高级工程师。2006 年 5 月参加工作，2000 年 6 月加入中国共产党。历任深圳市水利规划设计院设计二室职工，上海青草沙投资建设发展有限公司职工、副总工程师、总师室主任，上海城投原水有限公司科研技术部经理，上海城投水务（集团）有限公司总经理助理、副总经理，上海城投水务工程项目管理有限公司党总支书记、董事长、总经理等职务。现任上海城投（集团）有限公司项目管理部（重大办）总经理（主任），上海城投控股股份有限公司董事。

张列列，男，汉族，1977 年 12 月出生，复旦大学经济学学士，政治经济学硕士。曾担任浦发银行外高桥保税区支行公司银行部经理，第一营业部公司业务主管总经理，上海分行公司银行产品部总经理、投资银行部总经理等职务。于 2015 年加入弘毅投资，现任 PE 投资部总监，上海城投控股股份有限公司董事。

张驰，男，1958 年 2 月出生，中共党员，本公司独立董事，现任上海市中信正义律师事务所律师，同时担任上海船舶运输科学研究所独立董事。曾任华东政法大学民商法教研室教授，民商法硕、博士生导师，民法研究中心副主任，中国法学会和上海市法学会民法研究会理事。从事民法学教学与科研 30 多年，撰写论文百余篇，与他人合作完成专著或教科书 10 余本。

王广斌，男，1967 年 4 月出生，中共党员，本公司独立董事，现任同济大学工程管理研究所所长，建筑产业创新发展研究院院长，民航飞行区设施耐久与运行安全重点实验室副主任，国家数字建造技术创新中心理事，国家土建结构预制装配化工程技术研究中心装配式建筑集成管理技术研究室主任，同时担任上海建科集团股份有限公司独立董事。历任同济大学经济与管理学院助教、讲师、副教授、教授、副院长。

王鸿祥，男，1956 年 3 月出生，中共党员，正高级会计师，本公司独立董事，现任杭州立昂微电子股份有限公司、新东方新材料股份有限公司独立董事。历任上海财经大学会计系教师、副教授，申能（集团）有限公司副总会计师。

张舰，1984 年 12 月生，汉族，吉林双辽籍，大学本科学历，军事学士，政工师。2004 年 11 月加入中国共产党，2003 年 9 月参加工作。历任中国人民解放军驻安徽省航务军事代表办事处副连职参谋、正连职参谋，中国人民解放军南京军区航务军事代表办事处综合计划处正连职参谋、副营职参谋、正营职参谋，上海城投（集团）有限公司党委组织部(人力资源部)高级业务主管、党委办公室见习经理，上海城投兴港投资建设（集团）有限公司纪委书记、工会主席、党委委员等职务。现任上海城投控股股份有限公司纪委书记、工会主席人选、职工董事，兼任上海城投置地（集团）有限公司党总支书记。

（二）监事简介

龚达夫，男，汉族，1970 年 10 月出生，江苏籍，本科学历，法律硕士、EMBA 硕士。1992 年 7 月参加工作，1998 年 11 月加入中国共产党。历任上海市中级人民法院经济庭书记员，上海市第一中级人民法院经一庭书记员、助理审判员、办公室助理审判员、办公室综合科副科长、研究室助理审判员、民五庭助理审判员、审监庭审判员、民四庭审判员、审判长，上海市城市建设投资开发总公司法务部总经理、总法律顾问等职务。现任上海城投（集团）有限公司总法律顾问兼合规风控部总经理，上海城投控股股份有限公司监事会主席。

吴晓颖，女，汉族，1987 年 1 月出生，江苏籍，中共党员，大学本科学历，管理学学士，国际注册会计师（ACCA）。2009 年 7 月参加工作，2007 年 3 月加入中国共产党。历任通用电气（中国）有限公司财务管理培训生、内部审计项目培训生、中航通用民用航电系统有限公司财务分析经理，通用电气（中国）有限公司高级项目经理。现任上海城投（集团）有限公司计划财务部高级业务主管，上海城投控股股份有限公司监事。

唐啸戈，1974 年 10 月生，汉族，湖南籍，大学本科学历，硕士学位，高级会计师。1995 年 11 月加入中国共产党，1996 年 8 月参加工作。历任上海复旦大学附属中山医院财务处会计、上海复兴明方会计师事务所执业注册会计师、上海城投环境投资有限公司审计部经理助理、上海城投控股股份有限公司审计部总经理助理、计划财务部总经理助理、计划财务部副总经理、上海城投置地（集团）有限公司财务中心主任。现任上海城投控股股份有限公司计划财务部总经理、职工监事。

（三）高级管理人员简介

任志坚，简历见“（一）董事简介”。

蒋家智，男，汉族，1971 年 10 月出生，江苏籍，中共党员，研究生学历，管理学硕士，经济师。1992 年 7 月参加工作，2005 年 12 月加入中国共产党。历任南京第二机床厂外经处外销员，江苏环球杰必克信息处理有限公司信息处理员，上海道勤企业咨询公司职工，上海水务资产经营发展有限公司投资发展部职工、经理助理，上海市城市建设投资开发总公司水务事业部资产经营部副经理，上海市原水股份有限公司资产经营部副经理，上海城投控股股份有限公司投资管理部总经理、董事会办公室主任、证券事务代表，上海城投（集团）有限公司战略企划部副总经理，上海城投资产管理（集团）有限公司副总经理等职务。现任上海城投控股股份有限公司副总裁兼董事会秘书。

吴春，男，汉族，1966 年 1 月出生，江苏籍，中共党员，本科学历，会计师。1986 年 9 月参加工作，2002 年 8 月加入中国共产党。历任上海统计技术学校教师，上海公路管理处沪嘉高速公路管理所计划财务科科长，上海市沪嘉高速公路实业有限公司计划财务部经理、总会计师，上海城投置地有限公司计划财务部副经理、经理，上海城投置地（集团）有限公司审计监察部副经理、计划财务部经理、副总会计师、纪委委员、财务总监，上海城投控股股份有限公司财务总监、副总裁等职务。现任上海城投控股股份有限公司副总裁兼财务总监。

严佳梁，男，汉族，1980 年 12 月出生，上海籍，中共党员，研究生学历，工学硕士，高级工程师。2006 年 7 月参加工作，1999 年 5 月加入中国共产党。历任上海市市政工程建设发展有限公司职工、总工程师助理、副总工程师，上海市城市建设投资开发总公司路桥事业部第二事业部副总工程师、总工程师、第二现场指挥部总工程师，上海城投公路投资（集团）有限公司第二事业部副总经理、常务副总经理等职务。现任上海城投控股股份有限公司副总裁。

张琛，男，汉族，1971 年 8 月出生，湖南籍，本科学历，工学学士，工程师，1993 年 8 月参加工作，2021 年 6 月加入中国民主建国会。历任上海实业发展有限公司工程师，上海瑞南置业有限公司工程师，上海安居房发展中心工程师，上海城捷置业有限公司工程师，上海城投新江湾城工程建设指挥部工程主管，上海城投置地（集团）有限公司工程管理部高级业务主管，上海城投悦城置业有限

公司副总经理，上海城展置业有限公司总经理，上海新江湾城投资发展有限公司副总经理，上海城投置地（集团）有限公司新江湾城项目部副总经理、项目部总经理，上海城投置地（集团）有限公司总经理助理、副总经理等职务。现任上海城投控股股份有限公司副总裁。

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况。发行人董事、监事和高级管理人员的设置与任命符合《公司法》、《公司章程》及《公务员法》等相关要求。

（二）发行人员工结构

表 5-23：截至 2022 年末发行人员工结构

员工数量	
母公司在职员工的数量	80
主要子公司在职员工的数量	363
在职员工的数量合计	443
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	数量（人）
销售人员	25
技术人员	51
财务人员	42
行政人员	127
投资人员	40
运营管理人员	158
合计	443
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	4
硕士	125
本科	258
大专	45
高中及以下	11
合计	443

八、发行人主营业务情况

（一）经营范围

实业投资，原水供应，自来水开发，污水治理，污水处理及输送，给排水设施运营、维修，给排水工程建设，机电设备制造与安装，技术开发咨询和服务，饮用水及设备，饮用水工程安装及咨询服务。【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】

(二) 发行人主营业务总体情况

发行人近三年及一期的主营营业收入情况如下表所示：

表 5-24：公司近三年及一期的主营营业收入情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产业务	92,127.80	96.90	799,005.36	94.35	889,072.21	96.71	639,852.29	97.47
其中：住宅	82,113.42	86.37	523,875.14	61.86	867,200.63	94.33	183,086.09	27.89
保障房	335.00	0.35	255,842.00	30.21	4,320.42	0.47	431,337.29	65.70
租赁	9,679.38	10.18	19,288.22	2.28	9,265.24	1.01	4,515.37	0.69
办公	-	-	-	-	8,285.92	0.90	20,913.54	3.19
代建收入	-	-	31,311.83	3.70	20,163.95	2.19	10,382.28	1.58
特许经营权项目收入	512.10	0.54	11,047.85	1.30	4,711.96	0.51	481.52	0.07
其他业务	2,435.52	2.56	5,449.19	0.64	5,352.31	0.58	5,776.49	0.88
合计	95,075.42	100.00	846,814.24	100.00	919,300.44	100.00	656,492.58	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 656,492.58 万元、919,300.44 万元、846,814.24 万元和 95,075.42 万元，其中房地产业务收入分别为 639,852.29 万元、889,072.21 万元、799,005.36 万元和 92,127.80 万元，2020-2022 年度，及 2023 年半年度房地产业务收入占总营业收入比例达 90% 以上。2020 年度房地产业务收入较上年增加 79.94%，主要系南部新城项目、九星保障房项目、露香园低区住宅项目结转收入所致。2021 年度房地产业务收入较上年增加 38.95%，主要系露香园低区住宅项目、朱家角 E 地块一期商品房项目、黄山高铁-I 期商品房项目结转收入所致。2022 年度房地产业务收入 799,005.36 万元，主要系朱家角 E 地块-一期商品房、松江新农河商品房、颛桥 01-22A-04 动迁房、露香园商品房（地区）等项目收入所致。2023 年 1-6 月营业收入同比减少 59.15%，主要是上年同期露香园项目销售实现结转收入所致。

发行人近三年及一期的营业成本情况如下表所示：

表 5-25：公司近三年及一期的营业成本情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产业务	70,128.97	96.64	720,470.24	94.38	687,522.99	96.49	539,846.18	97.30
其中：住宅	62,491.45	86.12	454,367.46	59.52	634,944.49	89.11	96,491.59	17.39
保障房	313.00	0.43	255,121.00	33.42	43,045.97	6.04	429,943.18	77.49
租赁	7,324.52	10.09	10,981.78	1.44	4,970.02	0.70	3,882.11	0.70
办公	-	-	-	-	4,562.51	0.64	9,529.30	1.72
代建收入	-	-	30,121.30	3.95	19,712.97	2.77	10,193.80	1.84
特许经营权项目收入	-	-	3,426.80	0.45	65.99	0.01	-	-
其他业务	2,437.94	3.36	9,323.70	1.22	5,248.41	0.74	4,789.40	0.86
合计	72,566.91	100.00	763,342.04	100.00	712,550.35	100.00	554,829.38	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人营业成本合计分别为 554,829.38 万元、712,550.35 万元、763,342.04 万元和 72,566.91 万元，其中房地产业务成本分别为 539,846.18 万元、687,522.99 万元、720,470.24 万元和 70,128.97 万元，2020-2022 年度，及 2023 年半年度房地产业务成本占总营业成本比例超过 90%，发行人近年营业成本的增长和营业收入增长较为匹配。

发行人近三年及一期的毛利润及毛利率如下表所示：

表 5-26：公司近三年及一期的营业毛利情况

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
房地产业务	21,998.83	97.74	78,535.12	94.09	201,549.23	97.48	100,006.11	98.37
其中：住宅	19,621.97	87.18	69,507.68	83.27	232,256.14	112.34	86,594.50	85.18
保障房	22.00	0.10	721.00	0.86	-38,725.55	-18.73	1,394.11	1.37
租赁	2,354.86	10.46	8,306.44	9.95	4,295.22	2.08	633.26	0.62
办公	-	-	-	-	3,723.41	1.80	11,384.24	11.20
代建业务	-	-	1,190.54	1.43	450.98	0.22	188.47	0.19

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
特许经营权项目	512.10	2.28	7,621.05	9.13	4,645.98	2.25	481.52	0.47
其他业务	-2.42	-0.01	-3,874.51	-4.64	103.91	0.05	987.09	0.97
营业毛利	22,508.51	100.00%	83,472.20	100.00	206,750.10	100.00	101,663.20	100.00

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司实现营业总毛利分别为 101,663.20 万元、206,750.10 万元、83,472.20 万元和 22,508.51 万元，报告期内有所波动。2022 年度发行人毛利润和毛利率下降，主要系 2022 年度发行人上海地区房产销售楼盘以保障房及上海市郊区项目为主，因此毛利率较上年同期下降。2020-2022 年度，发行人除房地产业务外其他业务占营业毛利合计的比例分别为 1.63%、2.52% 和 5.91%，占比相对较低。发行人 2022 年其他业务毛利为负，主要系其他业务成本中包含置地集团转让联营企业股权(铁狮门项目)产生的委托代理服务费用，导致 2022 年其他业务成本较高，毛利为负。置地集团之所以出售联营企业股权给第三方公司，是考虑到其为早期投资项目，且有一定增资，可为集团增加利润。

表 5-27：公司近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
房地产业务	23.88	9.83	22.67	15.63
其中：住宅	23.90	13.27	26.78	47.30
保障房	6.57	0.28	- 896.34	0.00
租赁	24.33	43.06	46.36	0.14
办公	-	-	44.94	54.43
代建业务	-	3.8	2.24	1.82
特许经营权项目	100.00	68.98	98.6	100
其他业务	-0.10	-71.1	1.94	17.09
综合毛利率	23.67	9.86	22.49	15.49

2020-2022 年度及 2023 年 1-6 月，公司综合毛利率分别为 15.49%、22.49%、9.86% 和 23.67%；房地产板块毛利率分别为 15.63%、22.67%、9.83% 和 23.88%，2020 年度由于结转项目主要为保障房项目，毛利率水平较低。2021 年度发行人毛利率较上年同期有所增长，主要系 2021 年度部分商品房项目实现销售较其他

房产项目实现销售占比高所致。2022 年度发行人毛利率较上年同期有所下降，主要系 2022 年上海地区房产销售楼盘以保障房及上海市郊区项目为主，因此毛利率较上年同期下降。2023 年 1-6 月发行人毛利率上升，主要为发行人子公司土地增值税退税所致。

（三）各业务板块经营情况

公司现有主要业务为地产业务与投资业务，具体情况如下：

1、地产业务

发行人房地产板块收入主要来源于开发销售，经营性物业收入金额小，2022 年租金收入为 0.54 亿元。2022 年，公司在建规模保持 144.62 万平方米，年内实现开工 34.86 万平方米，竣工 61.81 万平方米，实现新增土地储备面积约 3.17 万平方米。

2022 年度，公司加快项目开发进度，露香园二期首开区、万安路旧改地块、康健地块、九星 05-08 保障房项目进行地下施工，九星 01-02 租赁房结构封顶，颛桥保障房项目建成交付，江湾、光华、浦江三个租赁房社区全部竣工，水尚华庭、科技园二期新增租赁房年内竣工备案。黄山酒店顺利开业。

表 5-28：城投控股房地产开发业务开展情况

单位：万平方米、亿元

项目	在建面积	开发投资额	签约销售面积	签约销售金额
2020 年	273.57	72.40	43.98	105.58
2021 年	196.61	215.86	17.32	110.87
2022 年	144.62	48.05	21.66	36.23

2022 年度，公司加速项目销售去化，实现房地产销售面积 21.66 万平方米，销售金额 36.23 亿元，销售回笼约 24.38 亿元。年内朱家角“璟雲里”、洞泾“尚云里”基本售罄，“水尚华庭”首批 550 套房源去化率 16.7%，黄山山海项目一期住宅去化率 73%。

2022 年度，公司积极拓展土地资源，获取杨浦区平凉街道商品住宅和长宁区新泾镇商品住宅 2 个地块，为地产开发业务持续发展奠定了坚实基础。

2022 年，发行人主要房产项目实现销售金额 36.23 亿元，销售面积 21.66 万平方米，实现结转收入金额 74.94 亿元，结转面积 29.34 万平方米，2022 年末待

结转面积 2.16 万平方米。根据发行人 2022 年年度报告营业收入明细，2022 年城投控股房地产业务收入主要来源于上海地区房产销售。

表 5-29：公司近一年及一期房地产业务分板块情况

单位：万元、%

分板块	2023 年半年度				2022 年度			
	收入	成本	毛利润	毛利率	收入	成本	毛利润	毛利率
住宅	82,113.42	62,491.45	19,621.97	23.90%	523,875.14	454,367.46	69,507.68	13.27%
保障房	335.00	313.00	22.00	6.57%	255,842.00	255,121.00	721.00	0.28%
租赁	9,679.38	7,324.52	2,354.86	24.33%	19,288.22	10,981.78	8,306.44	43.06%
合计	92,127.80	70,128.97	21,998.83	23.88%	799,005.36	720,470.24	78,535.12	9.83%

(1) 房地产业务合格经营情况

发行人及项目开发主体具体相应资质。

1) 企业信息披露的合规性

发行人一直严格按照相关法律法规的规定履行信息披露义务，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，也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。

2) 企业诚信合法经营情况

发行人诚信合法经营，发行人及合并范围内子公司不存在以下行为：A.违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；B.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、应当招拍挂而协议、转让为达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；C.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；D.土地权属存在问题；E.未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；F.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；G.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。发行人及合并范围内子公司不存在“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；发行人及合并范围内子公司具备较好的开发能力和较高的开发资质，遵守公益惠民、公信诚实、公开透明、公众认可度高的“四公”原则，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，不存在应披露未披露的违法违规行为。

(2) 商品房

1) 业务运营模式

上海城投置地（集团）有限公司持有房地产开发一级资质（证书编号为建开企[2004]428号），具备房地产项目开发主体的相应资质。

发行人商品房开发与销售业务的经营模式主要为自主开发和联合经营。自主开发指由发行人主导开发的项目。联合经营指发行人与其他合作伙伴共同开发项目，根据股权比例进行收益分成。发行人根据出资比例享有项目相应比例的收益，并且对由发行人管理的项目，发行人还可以根据具体情况收取一定比例的管理费。公司联合经营的主要合作方为拥有当地资源的战略合作伙伴。在联合经营的项目中，各方根据所占股权比例出资及收益分成，发行人商品房主要开发主体资质如下：

表 5-30：发行人商品房主要开发主体情况表

公司名称	证书名称	证书编号	证书到期日
上海城投置地（集团）有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级一级）	建开企[2004]428号	2025.7.16
上海露香园置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管开第 02901 号	2026.2.15
上海丰启置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（资质等级二级）	沪房管（外字）第 0368 号	2025.11.3
上海城展置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（资质等级二级）	沪房管（金山）第 0000454 号	2026.6.11
上海新江湾城投资发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（杨浦）第 0000420 号	2024.12.31
上海城明置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管开第 02627 号	2025.11.22
上海露香园建设发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（资质等级二级）	沪房管开第 02902 号	2026.2.15
上海城虹万岸建设发展有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》（资质等级二级）	沪房管开第 03492 号	2026.12.06
黄山山海置业有限公司	《中华人民共和国房地产开	皖房 J20220070	2025.6.22

	发企业资质证书》（资质等级二级）		
上海城凌置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管（徐汇）第 0000492 号	2026.2.23
上海城晖置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（杨浦）第 0000521 号	2024.12.31
上海城曦置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管开第 02598 号	2025.11.11
上海城协房地产有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房地资（闵行）第（0000410）号	2025.10.26
上海城源房地产有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管（闵行）第 0000733 号	2026.6.2
上海城辰置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管（闵行）第 0000747 号	2026.9.21
城兆星置业（上海）有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管（闵行）第 0000768 号	2025.10.25
上海新凯房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级二级）	沪房管开第 03286 号	2026.7.18

项目立项方面，发行人重视寻找项目可靠和合理的投资机会，积极完善和规范项目立项流程。发行人首先会对拟投资地区和投资环境进行研究、分析，根据对资源情况的了解和市场情况的调查、结合国家政策环境等因素进行综合分析预测，寻找合适的投资机会，并向公司内部提交项目立项申请。完成公司内部立项后，发行人将向主管部门提交地址申请报告、项目建议书、项目可行性研究报告，申领项目选址意见以及项目立项批文。获得项目立项批文后，发行人向规划管理部门申请定点，经过法定程序获取土地使用权证，并向规划管理部门申领规划红线图、规划设计条件通知等文件，然后提交建设用地规划设计图，由规划部门核定用地面积，并核发《建设用地规划许可证》。

项目前期准备方面，发行人会选择项目设计单位进行建筑设计，并向规划管理部门、建设管理部门分别申领《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可

证》；通过招标选择承包单位和监理单位，进场做好七通一平，使土地能够达到具备上水、雨污水、电力、暖气、电信和道路通以及场地平整的条件，以便后续工程可以进场后迅速开发建设。项目开发建设方面，项目建设单位进场进行项目具体施工和建造、监理单位进行项目施工过程的监理工作；在建设项目符合条件后申领《商品房预售许可证》；于项目建设完毕后申请建设工程竣工验收。

项目销售方面，房地产开发企业所有销售项目均需要 5 证齐全，包括：国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。发行人开发建设的地产项目主要用于对外出售获取销售收入，部分用于发行人自己持有并对外租赁获得租金收入。发行人在项目办理竣工后向房屋主管部门办理房屋产权登记手续。完成产权登记后，申领《商品房销售许可证》。取得销售许可后，与最终用户签订商品房销售合同或租赁合同。业主入住后，承担项目的物业管理工作。发行人开发的商品房项目主要出售给项目所在地的需求者。为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，发行人制定了项目销售定价指标体系，对所有单一项目的开盘定价都进行严格的市场论证。通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等方式，进行客户调研数据的统计分析。最终结合公司开发和经营目标，形成项目销售价格。

2) 会计处理

取得土地及前期准备阶段：发行人将土地出让款及项目前期可研究、勘测等费用计入“存货—开发成本”。借记“存货—开发成本”，贷记“银行存款”，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

项目开发建设阶段：发行人将开发建设中发行的施工建设费用、材料费用、财务费用等计入“存货—开发成本”科目。借记“存货—开发成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等，实际现金支付时计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。待项目建设完成时，借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”。

项目建成后销售阶段：发行人收到购房款后，借记“银行存款”，贷记“合同负债”；待符合销售确认条件后，确认销售收入，借记“合同负债”，贷记“营业收入”，同时结转相应的成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。

3) 经营情况

A、已完工项目

表 5-31：截至 2023 年 6 月末公司主要已完工商品房项目情况

单位：万平方米、亿元

项目	项目开发主体/ 业主方	项目类别	施工方	项目合规性	地区	总可售面积	截至 2023 年 6 月末累计已签约销售面积	销售进度	未完成销售原因	截至 2023 年 6 月末累计已销售金额	截至 2023 年 6 月末累计已回款金额	销售计划			资金回笼计划		
												2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年
新江湾城 C4	上海城投置地(集团)有限公司	住宅	上海建工七建集团有限公司	四证齐全	杨浦区	9.69	7.80	80.48%	住宅已售罄, 车位销售低迷	45.38	44.9518	-	-	-	-	-	-
露香园一期	上海露香园置业有限公司	住宅	上海建工七建集团有限公司	四证齐全	黄浦区	17.82	13.24	74.30%	尚在销售期	142.89	142.89	0.95	14.38	10	0.95	14.38	10
朱家角一期	上海丰启置业有限公司	住宅	上海建工集团股份有限公司	四证齐全	青浦区	12.98	12.96	99.87%	剩余一套样板房	45.48	45.38		0.07		0.01	0.16	

黄山高铁 A-1 地块 I 期	黄山山海置业有限公司	住宅	上海建工集团股份有限公司	四证齐全	安徽黄山市屯溪区	12.3	5.54	45%	房产销售低迷	4.16	4.14	0.05	0.6	2	0.03	0.56	1.8
新农河三号-1 地块	上海城明置业有限公司	住宅	上海建工二建集团有限公司	四证齐全	松江区洞泾镇	6.12	6.1	99.72%	有 2 套未销售	28.78	28.78	0.02			0.02		
金山水上新村商品房“水尚华庭”（金山区朱泾镇镇区 B18-03 地块）	上海城展置业有限公司	住宅	上海建工七建集团有限公司	四证齐全	金山区	5.79	1.08	19%	房产销售低迷	3.33	3.16	2.88	5.2	5.5	2.88	5.2	5.5

B、在建项目

表 5-32：截至 2023 年 6 月末公司主要商品房项目在建工程情况

单位：万平方米、亿元

项目名称									预计建设期					未来三年投资支出	
------	--	--	--	--	--	--	--	--	-------	--	--	--	--	----------	--

	项目开发主体/业主方	项目合规性情况	开发模式	项目类别	股权比例	资金来源	合作模式收益分配比例	地理位置	开工	完工	总投资金额	截至 2023 年 6 月末累计投资额	项目进度	2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	资金到位情况
露香园二期	上海露香园建设发展有限公司	首开区四证齐全	自主开发	住宅	100	自筹+银行借款	100	黄浦区	2021 年 12 月	2026 年 7 月	280.11	204.79	建设中	10.06	20.23	14.4	已到位
万安路旧区改造	上海城虹万岸建设发展有限公司	ABCDE F 四证齐全, G 地块取得、建设用地规划许可证及施工许可证(桩基部分)	合作开发	住宅	80	自筹+银行借款	80	虹口区	2022 年 2 月	2024 年 12 月	70	52.18	39%	0.93	4.15	4.15	已到位
康健项目	上海城凌置业有限公司	四证齐全	自主开发	住宅	100	自筹+银行借款	100	徐汇区	2022 年 3 月	2025 年 6 月	47.98	20.74	已封顶	9.18	16.13	1.92	已到位

上海市杨浦区平凉社区 02F3-02 地块 (大桥街道 93 街坊)	上海城晖置业有限公司	四证齐全	自主开发	住宅	100	自筹+ 银行借款	100	杨浦区	2022 年 11 月	2026 年 9 月	15.27	11.6	30%	0.58	0.97	0	已到位
朱家角地块二期	上海丰启置业有限公司	四证齐全	自主开发	住宅	100	自筹	100	青浦区	2023 年 2 月	2025 年 11 月	26.85	4.66	17%	1.85	6.76	7	已到位
长宁新泾镇 232 街坊 17-1 丘 77-01 地块	上海城曦置业有限公司	四证齐全	自主开发	住宅	100	自筹+ 银行借款	100	长宁区	2023 年 5 月	2025 年 5 月	37.12	28.55	桩基施工	1.41	2.59	0.96	已到位

C、储备项目

表 5-33: 截至 2023 年 6 月末公司主要商品房储备项目情况

持有待开发土地的区域	项目主体	项目名称	项目类别	项目建设期	总投资金额	已投资	未来三年投资计划	资金来源	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
金山区朱泾镇 JSS2-0201 单元 B02a-01、B02b-01 地块	上海城展置业有限公司	民主村	住宅	待定	27.15 亿	15.79 亿	待定	委贷 自有资金	61,137	122,273	是	110,046	90
杨浦区新江湾城科技园北块	上海新江湾城投资发展有限公司	待定	办公	待定	待定	2.68 亿	待定	自有资金	53,969	118,732	是	113,983	96
黄山高铁新城 A-1 地块 III 期	黄山山海置业有限公司	待定	待定	待定	待定	0.42 亿	待定	自有资金	23,989	84,894	是	59,426	70

表 5-34: 截至 2023 年 6 月末公司土地储备情况

项目类别	地块名称	土地获取方式	权益比例	持有待开发土地面积	计容建筑面积	土地取得时间	出让金总额	已交出让金	资金来源	未来出让金支付计划
------	------	--------	------	-----------	--------	--------	-------	-------	------	-----------

住宅	杨浦区平凉社区 02F1-01 地块（大 桥街道 94 街坊）	招拍挂	100	1.03	1.65	2023 年 12 月	12.64 亿	12.64 亿	自筹	不涉及
----	---------------------------------------	-----	-----	------	------	-------------	---------	---------	----	-----

D、投资规划

除以上储备项目外，发行人尚无投资规划。

(3) 保障房板块

1) 业务运营模式

发行人保障房业务以动迁安置房项目建设开发为主。公司通过土地出让的形式获得专项用于动迁安置房建设的国有建设用地，然后进行动迁安置房的建设。发行人保障房业务收入占营业收入的比例为 30.21%，其中地方政府回购的保障房收入比例为 2.29%、市场化运作的保障房收入比例为 27.92%。

在政府回购模式下，发行人通过土地出让的形式获得专项用于动迁安置房建设的国有建设用地，然后进行动迁安置房的建设，建设完成后由政府指定的用房单位进行收购，用于区内旧区改造、棚户区改造、农民回搬等安置房使用。发行人与政府指定的用房单位签署《定向供应协议》等，约定项目总房款金额，并明确在项目建设各个阶段支付一定比例的购房款，一般为“项目开工 5%、基础验收 30%、结构封顶 40%、取得交付使用证 15%、项目结算后 10%”。

在市场化销售模式下，发行人建设完成后，根据发行人与区属国有用房企业签订的市场化协议，销售给区属国有用房企业，并由其进行保障房的安置和分配。

此外，市场化销售模式下还涉及少部分的经济适用房，由发行人建设完成后直接销售给个人及小业主。市场化销售模式之下，不涉及政府性现金流流入。

在项目建设前期，发行人与购房单位签署定向供应协议，确定项目总房款金额，并约定根据项目开工、基础验收、结构封顶、取得交付使用及结算等各阶段，由购房单位按约定比例支付购房款项。

在项目建设阶段，发行人根据实际开发建设产生的施工建设费用、材料费用、财务费用等计入存货成本，待最终项目完成竣工验收后，确认相关项目营业收入及成本。2020 年及 2022 年发行人前期建设保障房项目于当年完成竣工验收，因此当年确认收入金额较大。

近年来发行人已完工保障房项目主要为 2019 年之前项目，购房单位已基本完成相关房源回购。

盈利模式：建房结算价格包含土地取得费用、前期费用、建筑安装费用、街坊内配套工程费用、管理费用、财务费用、维修基金、销售费用、质量潜在缺陷保险费用、其他应计成本、利润、税金等。其中利润按土地取得费用、前期费用、建筑安装费用、街坊内配套工程费用、其他应计成本之和的 3% 计算。

发行人保障房主要开发主体及其资质情况如下：

表 5-34：发行人保障房主要开发主体情况表

公司名称	证书名称	证书编号	证书到期日
上海新凯房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（资质等级三级）	沪房管开第 01460 号（资质等级三级）	2022.7.14（后续无新增项目，不再续办）
上海城协房地产有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房地资（闵行）第（0000410）号	2025.10.26
上海韵意房地产开发有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房地资（松江）第 259 号	2021.12.31（后续无新增项目，不再续办）
上海城欣置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（松江）第 0000522 号	2019.12.31（后续无新增项目，不再续办）
上海城越置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（松江）第 0000535 号	2021.12.31（后续无新增项目，不再续办）
上海城亭置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（松江）第 0000561 号	2021.12.31（后续无新增项目，不再续办）

上海城辰置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（闵行）第 0000747 号	2026.9.21
上海城浦置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》	沪房管（青浦）第 0000865 号	2016.12.31（后续无新增项目，不再续办）

2) 会计处理

取得土地及前期准备阶段：发行人将土地出让款及项目前期可研究、勘测等费用计入“存货—开发成本”。借记“存货—开发成本”，贷记“银行存款”，现金流出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。

项目开发建设阶段：发行人将开发建设中发行的施工建设费用、材料费用、财务费用等计入“存货—开发成本”科目。借记“存货—开发成本”，贷记“银行存款”、“应付账款”等，实际现金支付时计入“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。待项目建设完成时，借记“存货-开发产品”，贷记“存货-开发成本”。

项目建成后销售阶段，发行人收到购房款后，借记“银行存款”，贷记“合同负债”；待符合销售确认条件后，确认销售收入，借记“合同负债”贷记“营业收入”，同时结转相应的成本，借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。

3) 经营情况

A、已完工项目

表 5-35：截至 2023 年 6 月末公司主要已完工保障房项目情况

项目	项目开发主体	总可售面积	截至 2023 年 6 月末累计已签约销售面积	销售进度	是否签署回购合同	截至 2023 年 6 月末累计已销售金额	截至 2023 年 6 月末累计已回款金额	回购期间		资金回笼计划		
								开始回购	结束回购	2023 年下半年	2024 年	2025 年

松江新凯三期 C、D 块及底商	上海新凯房地产开发有限公司	44.55	44.55	100%	否	23.8	23.69	/	/	0	0	0
松江新凯二期	上海新凯房地产开发有限公司	28.15	28.15	100%	否	15.5	15.5	/	/	0	0	0
松江韵意、底商及集中商业	上海韵意房地产开发有限公司	46.92	46.92	100%	否	43.41	39.99	/	/	0	3.42	0
青浦诸光路 2 号地块	上海城浦置业有限公司	38.92	38.92	100%	否	32.22	32.01	/	/	0	0.21	0
松江洞泾 30-04、34-04	上海韵意房地产开发有限公司	11.91	11.91	100%	否	13.91	13.91	/	/	0	0	0
松江佘山北	上海城欣置业有限公司	20.04	20.04	100%	否	29.06	29.06	/	/	0	0	0
松江南部新城	上海城越置业有限公司	18.38	18.38	100%	否	24.42	24.42	/	/	0	0	0
松江九亭 01-04、02-04 地块	上海城亭置业有限公司	20.67	20.67	100%	是	18.63	18.63	2016.4	2021.9	0	0	0
七宝镇九星 10-04 地块	上海城协房地产有限公司	16	16	100%	是	24.73	20.30	2019/12/18	暂无	3.217	0.5	0

颛桥镇动迁安置房	上海城辰置业有限公司	17.18	17.18	100%	是	22.79	14.48	2022/11/23	暂无	2	4	0
----------	------------	-------	-------	------	---	-------	-------	------------	----	---	---	---

B、在建项目

表 5-36：截至 2023 年 6 月末公司主要在建保障房项目情况

项目名称	项目开发主体	项目合规性情况	开发模式	股权比例	地理位置	预计建设期		总投资金额	截至 2023 年 6 月末累计投资额	是否签署回购合同	未来三年投资支出			资金来源
						开工	完工				2023 年下半年	2024 年	2025 年	
九星 05-08 地块	上海城协房地产有限公司	四证齐全	自主开发	100	闵行	2022 年 1 月	2024 年 9 月	12.86	6.30	是	2.15	4.40	-	已到位

C、拟建项目

截至 2023 年 6 月末，公司无拟建保障房项目。

4) 合法合规性

报告期内，发行人保障性安居工程建设业务按照国家法律法规及有关政策规定进行报批、建设工作，不存在违反国家法律法规及有关政策规定的情形；项目开发主体具备相关业务资质；发行人在信息披露中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；发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策行为，不存在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、分割等行为；不存在拖欠土地款，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等行为，不存在土地权属问题，不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划行为，不存在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，所开发项目合法合规，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。

综上，发行人保障房业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则要求，合法合规。

(4) 租赁板块

1) 业务运营模式

该公司顺应国家大力发展住房租赁市场的政策导向，根据自身发展需要，积极参与上海市租赁住房业务建设。目前公司建设的租赁住房项目共计 5 个，在建项目计划总投资 68.89 亿元，截至 2023 年 6 月末已累计投资 61.63 亿元，按照规划后续尚待投资金额为 4.70 亿元。

2) 经营情况

表 5-37：截至 2023 年 6 月末公司主要租赁项目情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目开发主体	项目合规性情况	地理位置	预计建设期		计划总投资金额	截至 2023 年 6 月末累计投资额	项目进度	未来三年投资支出			资本金到位情况
				开工	完工				2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	
新江湾社区 A3-05 地块（江湾社区）	上海城驰房地产有限公司	四证齐全	杨浦	2019 年 8 月	2022 年 10 月	18.71	17.48	完工	0.84	-	-	已到位
新江湾社区 E2-02B 地块（光华社区）	上海城业房地产有限公司	四证齐全	杨浦	2019 年 12 月	2022 年 11 月	9.54	8.88	完工	0.38	-	-	已到位
浦江镇 G03-04 地块	上海城源房地产有限公司	四证齐全	闵行	2019 年 8 月	2022 年 7 月	20.60	20.60	完工	-	-	-	已到位
九星 01-02 租赁房	城兆星置业（上海）有限公司	四证齐全	闵行	2021 年 8 月	2023 年 12 月	14.04	10.56	大面积精装修进场施工	3.48	-	-	已到位

新农河三号-1 地块 租赁房	上海城明置业 有限公司	四证齐全	松江	2019 年 8 月	2022 年 12 月	6.00	4.11	完工	-	-	-	已到位
合计						68.89	61.63		4.70	-	-	

新江湾社区 A3-05 地块租赁住房开发主体为发行人下属子公司上海城驰房地产有限公司。项目建设地点位于杨浦区新江湾城街道，东至政澄路，西至淞沪路，南至国泓路，北至国晓路。项目主要建设内容为新建 7 栋住宅楼和配套用房，内含约 1719 套租赁住房、公共服务设施、地下停车库等。项目总建筑面积为 121,637 平方米，其中地上计容建筑面积为 84,515 平方米、地下建筑面积为 37,122 平方米。目前处于在建阶段，截至 2023 年 6 月末，该项目已完工。

新江湾社区 E2-02B 地块租赁住房开发主体为发行人下属子公司上海城业房地产有限公司。项目建设地点位于杨浦区新江湾城街道 439 街坊，东至淞沪路、南至殷行路、西至 E2-02A 地块、北至扶苏路。项目主要建设内容为新建 3 栋住宅楼（内含约 1234 套租赁住房）、相关配套设施以及地下停车库等。项目总建筑面积暂按 63,756.15 平方米，其中地上计容建筑面积为 43,895 平方米、地下建筑面积暂按 19,861.15 平方米。截至 2023 年 6 月末，该项目已完工。

浦江镇 G03-04 地块租赁住房开发主体为发行人下属子公司上海城源房地产有限公司。项目建设地点位于闵行区浦江镇 451 街坊，东至恒南路、西至浦星公路、南至沈庄塘、北至用地红线。项目主要建设内容为新建 11 栋住宅楼和 3 栋配套建筑，内含 2362 套租赁住房、公共服务设施、地下停车库等。项目总建筑面积约为 161,983.25 平方米，其中地上计容建筑面积为 121,358.25 平方米、地下建筑面积为 40,625 平方米。截至 2023 年 6 月末，该项目已完工。

九星 01-02 租赁房：城兆星置业（上海）有限公司是有上海城投置地（集团）有限公司与上海新九星企业发展股份有限公司于 2020 年 7 月 9 日在上海注册成立的其他有限责任公司。其中，置地集团占股 55%，上海新九星占股 45%。九星 01-02 租赁房项目地块规划总用地面积 27525.6 平方米，总建筑面积 91438.88 平方米，地上计容建筑面积 63308.88 平方米，地下总建筑面积 26480 平方米，总户数 1230 户。2023 年 12 月 13 日取得竣备，计划 2024 年 4 月交付。

新农河三号-1 地块租赁房：上海城明置业有限公司成立于 2018 年 11 月 8 日，注册资本为 1 亿元，由上海城投置地(集团)有限公司出资 7,000 万元，占实收资本 70%；农工商房地产(集团)有限公司出资 2,500 万元，占实收资本 25%；上海松江城乾投资有限公司出资 250 万元，占实收资本 2.5%；上海松江商业发展集团有限公司出资 250 万元，占实收资本 2.5%。所属项目新农河三号-1 地块位于松江区洞泾镇，占地面积 6.51 万平方米，总建筑面积 11.74 万平方米，其中按出让年限整体自持住宅建筑面积 1.24 万平方米，总户数 165 套，于 2021 年 12 月 30 日取得竣工备案证，于 2022 年 8 月 19 日取得交付许可证。

2、房屋租赁业务

截至 2023 年 6 月末，该公司主要出租房地产的可租建筑面积合计 26.59 万平方米，已租建筑面积合计 18.99 万平方米，业态涵盖办公楼、商业和租赁住房。未来，随着该公司租赁住房入市规模的扩大，公司租赁业务有一定的成长空间。

表 5-38：截至 2023 年 6 月末公司主要房屋租赁业务情况

单位：万平方米、亿元

项目	地区	经营业态	2022 年				2023 年 1-6 月/6 月末			
			可租建筑 面积	已租建筑 面积	租金收入	出租率	可租建筑 面积	已租建筑 面积	租金收入	出租率
城投控股大厦	虹口	办公楼	3.40	2.93	3,057	86%	3.40	2.75	2,076	81%
政悦路商业	杨浦	商业	0.23	0.1	107	43%	0.23	0.1	53	43%
松江新凯	松江	商业	0.5	0.5	83	100%	0.5	0.5	65	100%
四川北路商铺	虹口	商业	0.27	0.27	133	100%	0.27	0.27	114	100%
露香园	黄浦	商业、服 务式公寓	3.11	2.28	3,155	73%	3.11	2.28	1,497	73%
新江湾城 C4	杨浦	商业	1.23	1.23	373	100%	1.23	1.23	536	100%

湾谷科技园一期	杨浦	商业、办公楼	1.07	0.99	175	92%	1.07	1.00	56	93%
城投宽庭·湾谷社区	杨浦	长租公寓	4.59	4.59	5,087	100%	4.59	4.59	1,306	1000%
城投宽庭·江湾社区	杨浦	长租公寓	-	-	13	-	8.00	3.84	1,939	48.04%
城投宽庭·光华社区	杨浦	长租公寓	-	-	-	-	4.20	2.43	1,775	57.94%
合计	-	-	14.39	12.88	12,183.00		26.59	18.99	9,417.00	

此外，公司还在继续积极开发新的商业物业，截至 2023 年 6 月末，除部分已完工商品房及保障房项目配售商业外，无在建商业物业项目，目前主要完工及拟建商业物业项目如下表所示：

表 5-39：截至 2023 年 6 月末发行人主要完工商业物业情况

单位：万平方米、亿元、%

项目名称	项目开发主体	项目合规性情况	开发模式	股权比例	合作模式 收益分配比例	地理位置	预计建设期		总投资 金额	截至 2023 年 6 月末 累计投 资额	项目进 度	未来三年投资支出			资本金 到位情 况
							开工	完工				2023 年 7-12 月	2024 年	2025 年	
黄山高铁 A-1 地块 II 期	黄山山海置业有限公司	四证齐全	自主开发	70	70	安徽黄山市屯溪区	2019 年 10 月	2022 年 10 月	9.74	6.65	完工	0.88	1.65	0.5	融资进行中

表 5-40：截至 2023 年 6 月末发行人主要拟建商业物业情况

单位：亿元

项目名称	项目开发主体	出让金总额	已交出让金
黄山高铁新城 A-1 地块 III 期	黄山山海置业有限公司	0.40	0.40

3、投资业务

发行人投资业务包括直接股权投资和私募股权投资基金管理。直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。2021 年，公司全力推进新江湾城 F 区股权转让工作，年内股权转让取得税前收益 10.22 亿元，回笼现金 12.03 亿元。2022 年，公司完成新江湾城 F1B 地块和 F3 地块项目公司的股权转让工作，年内股权转让取得税前收益约 19.48 亿元。

私募股权投资基金管理方面，发行人 2009 年成立了私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。截至 2021 年末，诚鼎基金围绕主业布局产业链，新增投资项目 9 个，新增投资金额 6 亿元，投资方向包括人工智能细分赛道服务机器人、信息技术、智能制造、装配式绿色建筑材料等，累计管理资金规模近 140 亿元。2022 年，诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，新增投资项目 5 个，新增投资金额 2.26 亿元，投资方向包括新一代信息技术、环保新能源、高端装备。2022 年，诚鼎基金再次荣获上海股权投资协会颁发的“最活跃投资机构”。

从长远看，数字化技术领域创新将为中国经济转型升级提供技术赋能。中央关于制定十四五规划和二〇三五远景目标建议明确提出：“加强数字社会、数字政府建设，提升公共服务、社会治理等数字化智能化水平。”上海把数字化转型作为上海“十四五”经济社会发展主攻方向之一，从“城市是生命体、有机体”的全局出发，统筹推进城市经济、生活、治理全面数字化转型。诚鼎基金将聚焦城投上下游产业链，发挥协同效应，在上述新兴战略领域寻找投资和并购标的，通过增值服务创造价值，实现产业协同、互联互通，提升企业竞争力，助力智慧城市建设的同时为投资人获取可持续的稳定回报。

表 5-41：2022 年末公司主要直接股权投资情况

单位：亿元

投资标的	上市公司代码	核算科目	2022 年末账面价值
西部证券股份有限公司	002673.SZ	长期股权投资	306,259.89
海通证券股份有限公司	600837.SH	交易性金融资产	30,550.78

上海申通地铁股份有限公司	600834.SH	交易性金融资产	6,817.60
诺德基金千金 175 号管理资产管理计划	不适用	交易性金融资产	9,712.80
上海诚鼎创盈投资合伙企业（有限合伙）	非上市公司	其他非流动金融资产	210.31
弘毅贰零壹伍（深圳）股权投资基金中心（有限合伙）	非上市公司	其他非流动金融资产	23,355.17
广州银行股份有限公司	A20261.SZ	其他非流动金融资产	37,690.97
合计	-	-	414,597.52

4、代建业务

根据城投集团与闵行区人民政府框架协议，城投置地成立项目管理公司代建九星旧城改造大市政及公建配套项目(涉及 50 个立项项目)，代建范围从项目立项到竣工备案移交，城投项目管理公司与项目法人单位签订代建合同，代建费金额按上海市代建费收费标准计算约 1%，项目其他资金经政府相关法人单位转入项目公司后支付至相关乙方单位。

5、发行人拍地情况

表 5-42：发行人 2022 年至今拍地情况

单位：万平方米、亿元

地块名称	土地获取方式	权益比例	持有待开发土地面积	计容建筑面积	土地取得时间	出让金总额	已交出让金
上海市杨浦区平凉社区 02F3-02 地块（大桥街道 93 街坊）	出让	100	0.86	1.38	2022 年 6 月	10.27	10.27
长宁区新泾镇 232 街坊 17-1 丘 77-01 地块	出让	100	2.30	2.77	2022 年 11 月	27.63	27.63
杨浦区平凉社区 02F1-01 地块（大桥街道 94 街坊）	招拍挂	100	1.03	1.65	2023 年 12 月	12.64	12.64

九、发行人在建工程及拟建工程

发行人不涉及重大在建工程及拟建工程。

十、发展战略

发行人战略定位：以创新型房地产业务为核心，以升级型城市基础设施业务为组合，专注住房保障体系建设和旧区改造业务领域，成为长三角城市圈的特色房地产服

务商和城市产业链投资商。

公司未来主要业务将聚焦三大板块：特色开发、智慧运营及地产金融，形成可持续发展的业务链、生态圈。

特色开发——房地产核心业务，重点围绕区域综合开发、城市更新、租赁住宅、保障房等，形成区域开发、规模运营、产业服务、功能联动综合能力体系，提高公司主业核心竞争力，成为区域开发和持有经营的特色房地产企业。

智慧运营——地产运营业务，重点推进运营管理平台公司建设，实现轻重资产分条线专业管理，落实和强化租赁住房 and 商办等持有资产的运营管理和市场营销工作，实现新的业务增长点和产业链延伸，成为长三角区域卓越的综合型不动产运营管理服务商。

地产金融——股权投资业务，重点布局城市基础设施升级改造投资业务和房地产产业链股权投资业务，成为城市基础设施和房地产产业链专业投资商。

（1）地产开发业务

一是加快项目建设，万安路、朱家角二期、康健路等项目加紧开工建设；露香园二期、江湾、光华等项目加快建设进度，完成竣工交付。

二是稳步拓展主业。积极关注上海中心城区、“五大新城”、“长三角一体化”等公司优势领域投资机会，谨慎布局，合理拓展业务规模。

（2）地产运营业务

一是强化“城投宽庭”品牌影响力。筹开江湾与光华两大新社区，注重品牌维护，完善社区配套，提升社区品质，做好湾谷社区运营经验的总结并推广运用至新社区，开展团队社区管理业务培训，确保新社区工作目标一致、管理标准一致、服务形象一致、成效结果一致。

二是培育持有资产运营业务。做好相关商业管理，盘活存量资产，延伸运营管理产业链，为服务品质提升和资产增值提供支持。

（3）股权投资业务

一是直投业务方面要密切跟踪直投企业的经营情况，适时兑现收益。

二是城投控股投资公司恢复运作，强化主业协同。重点围绕公司主业，参与城市发展相关领域投资；同时，围绕租赁住宅业务发展需要，创新研究 REITs 和资产证券化等资本退出机制，为后续项目建设运营提供资金保障。

三是诚鼎基金加强城投相关产业投资。重点推进新基金募集工作，继续做强“业务+产业+投资”模式，并适时完成存量项目退出。

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

（一）发行人所在行业状况

1、房地产开发行业的现状及发展趋势

2023 年上半年，全国土地市场整体表现较为低迷。根据克而瑞研究数据显示，2023 年上半年，全国 300 城经营性土地成交建筑面积为 35,155 万平方米，较 2022 年同比下降 29%，创下 2010 年以来全国土地交易规模的新低，成交金额 12,524 亿元，同比下降 22%。根据中指数据，2023 年上半年，全国 300 城住宅用地供求规模均降至近十年以来同期最低位，同比分别下降 33.8%和 31.4%。从重点 22 城来看，住宅用地供应和成交缩量趋势未改，降幅同样在三成以上。

2023 年上半年，房地产市场下行压力加大，商品房销售面积小幅下降，但销售额同比微增，房地产开发投资仍维持负增长。根据国家统计局数据显示，2023 年上半年，商品房销售面积 59,515 万平方米，同比下降 5.3%；商品房销售金额 63,092 亿元，同比增长 1.1%；房地产开发投资额 58,550 亿元，同比下降 7.9%。6 月末，商品房待售面积 64,159 万平方米，同比增长 17.0%。2023 年上半年，房屋新开工面积 49,880 万平方米，下降 24.3%；房屋施工面积 791,548 万平方米，同比下降 6.6%；房屋竣工面积 33,904 万平方米，增加 19.0%。

从政策层面来看，面对市场情况，政策继续调整优化，适应供求变化。2023 年 7 月 24 日召开的中共中央政治局会议强调“要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”。会议还提出要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。此前，国务院常务会议 7 月 21 日审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，预示针对超大特大城市的新一轮城中村改造即将启动。

在信贷方面，政策发力点除为房企融资端继续提供融资支持外，也更侧重需求端信心恢复。2023 年 8 月 1 日，央行、国家外汇管理局召开 2023 年下半年工作会议。其中在支持房地产市场平稳健康发展方面指出，落实好“金融 16 条”，延长保交楼贷

款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差异化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。此前，央行、金融监管总局于 7 月 10 日联合发布通知，将“金融 16 条”中两项有适用期限的政策统一延长至 2024 年 12 月底，引导金融机构继续对房企存量融资展期，加大保交楼金融支持。同时结合保交楼工作需要，将 2000 亿元保交楼贷款支持计划期限延长至 2024 年 5 月底。

2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。2022 年，房地产开发企业房屋施工面积 904,999 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 639,696 万平方米，下降 7.3%。房屋新开工面积 120,587 万平方米，下降 39.4%。其中，住宅新开工面积 88,135 万平方米，下降 39.8%。房屋竣工面积 86,222 万平方米，下降 15.0%。其中，住宅竣工面积 62,539 万平方米，下降 14.3%。2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，比上年下降 24.3%，其中住宅销售面积下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，下降 26.7%，其中住宅销售额下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年增长 10.5%。其中，住宅待售面积增长 18.4%。

从政策看，全国范围内“房住不炒”定位不变，调控政策保持连续稳定。2021 年 3 月银保监会、住建部、央行发布通知：落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域，更好地支持实体经济发展。2021 年 7 月 26 日，央行等监管部门宣布，被纳入“三道红线”试点的几十家重点房企，已被监管部门要求买地金额不得超年度销售额 40%，不仅包括房企在公开市场拿地，还包括通过收并购方式获地的支出。2021 年 9 月 24 日，央行第三季度例会定调“两维护”：维护房地产市场的健康发展，维护住房消费者的合法权益。上海地区看，针对 2020 年房屋认筹过热，房价涨幅较大等情况，2021 年以来上海市落实城市主体责任，坚持“房住不炒”定位，调控政策频出，收紧趋势明显。先后出台了《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》、《上海银保监局关于进一步加强个人住房信贷管理工作的通知》和《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》，围绕在强化供地管理、遏制非理性拿地、完善房地价格联动、严控商品住宅备案价格、规范企业购买住房以及对部分住房实施 5 年限售等方面，着力保持房地产市场平稳健

康运行。2021 年底召开的中央经济工作会议指出，2022 年我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，但长期向好的基本面不会改变；2022 年的经济工作要稳字当头、稳中求进。

2022 年初以来，全国多个城市陆续放松房地产调控政策，但从需求端和土地市场的表现来看，市场修复仍不及预期。根据 2022 年 3 月 5 日发布的政府工作报告，2022 年国内生产总值预期目标是增长 5.5% 左右，城镇新增就业 1100 万人以上。对于房地产行业，2022 年的政府工作报告提出，继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。国务院金融稳定发展委员会召开专题会议指出，关于房地产企业，要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。央行表示，坚持稳中求进，防范化解房地产市场风险。银保监会表示，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，持续完善“稳地价、稳房价、稳预期”房地产长效机制，积极推动房地产行业转变发展方式，鼓励机构稳妥有序开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目，促进房地产业良性循环和健康发展。证监会称，积极配合相关部门有力有效化解房地产企业风险。

2022 年 4 月 29 日，中共中央政治局召开会议，会议明确表态，“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。”2022 年 5 月 20 日出，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，贷款市场报价利率（LPR）为 1 年期 3.7%，5 年期以上 4.45%。此次 1 年期 LPR 与上月持平，5 年期以上 LPR 较上月下降 15 个基点。

2022 年 4 月 29 日，中共中央政治局召开会议，会议明确表态，“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。”2022 年 5 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，贷款市场报价利率（LPR）为 1 年期 3.7%，5 年期以上 4.45%。此次 1 年期 LPR 与上月持平，5 年期以上 LPR 较上月下降 15 个基点。

2、租赁住房行业现状及发展趋势

2023 年上半年，从 1 月的全国住房和城乡建设工作会议，到 4 月的中央政治局会议，均表示加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，规划建设保障性住房。为支持和发展住房租赁市场，各项配套措施和服务也在持续发力。中央层面主要在金融支持上发力，拓宽住房租赁企业的融资渠道，推动行业金融化发展。央行、银保监会联合发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》公开征求意见的通知，文件提及为租赁住房的投资、开发、运营和管理等全生命周期提供多层次、多元化的金融产品和服务体系。

地方层面继续以保租房建设为核心，加快实现筹集保租房建设的目标。2023 年，上海计划安排新增建设筹措保障性租赁住房 7.5 万套（间），并根据项目建设推进情况，力争新增供应 6 万套（间）。截至 6 月末，已入市的保租房项目 23 个，供应量总计约 3 万套，市场单项目月均流速约 100-120 套。下半年预计新增入市 4 万余套，其中 70% 以上房源主要集中在浦东，闵行和松江三大区域。

2022 年国务院政府工作报告强调“坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设”。政策上，将继续推进住房供给侧结构性改革，大力增加保障性租赁住房供给、完善城镇住房保障体系。上海于 2022 年初出台《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》和《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》，对于保租房的准入条件、配租规则、租赁价格、租金支付、租赁期间等方面进行了明确，同时也对保障性租赁住房的认定做了相关界定。

2022 年上海市政府工作报告显示，全市 2021 年建设筹措 6.7 万套（间）保障性租赁住房，计划 2022 年建设筹措 17.3 万套（间）保障性租赁住房，同时完善稳地价、稳房价、稳预期的房地产精准调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。

2022 年 5 月 29 日，《上海市加快经济恢复和重振行动方案》提到，加快旧改、城市更新、推动保障房建设。年内完成中心城区成片旧区改造，全面提速零星旧区改造，年内新启动 8 个以上城中村改造项目。中心城区旧区改造联动政策推广至五个新城，优化完善城中村改造政策。积极拓宽融资渠道，支持发行地方政府专项债券用于城市更新项目。健全住房租赁体系，推进保障性租赁住房建设筹措和供应。完善住房租赁法规政策，加强住房租赁管理和服务。此外，推动基础设施 REITs 发行：进一步发挥基础设施不动产投资信托基金（REITs）作用，落实好“上海 REITs20 条”支持政

策，推动更多符合条件的存量基础设施项目发行 REITs，遴选保障性租赁住房项目等开展 REITs 试点，支持盘活存量资金用于新建项目。

上海市十四五规划和二〇三五年远景目标纲要提出，加快完善长租房政策，规范发展租赁住房市场，加快推进住房租赁立法，健全市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁法规制度规范。多主体多渠道增加租赁住房供应，发挥各类市场主体作用，加大对城市运行基础服务人员宿舍型租赁住房的供应力度，到 2025 年形成租赁住房供应 40 万套（包括间、宿舍床位）以上。

从长远来看，发展租赁住房市场，是我国构建房地产健康发展长效机制的核心内容之一。政府仍以支持、鼓励租赁市场发展为主，大力发展租赁市场的大方向十分明确。未来长租公寓市场将会被纳入强监管范围，实现从经营方式、租金定价、资金管理 etc 全方位管控，让长租公寓市场健康发展。

一是行业整合加速，资源进一步向头部品牌集中。随着行业集中度的增加，预计未来行业的经营模式将从原有的粗放增长转变为精细化运营。只有持有优质资产、拥有良好运营能力的品牌，才能在长期竞争中提供优质产品及服务，以更好地满足年轻人租住需求，拥有更持久的竞争力。

二是政企合作进一步增加，迎接未来的巨大发展空间。2021 年初，全国住房和城乡建设工作会议再次强调鼓励发展政策性租赁住房，包括公租房、人才公寓、大型租赁社区等，一大批政企合作的项目集中入市。预计到 2022 年，政企合作的模式会越来越成熟。长租机构应当把握政策红利，积极参与政企合作，进行租住形态升级，构建居住、商业、生活一体化的住房租赁生态，迎接未来的巨大发展空间。

三是资本离场，创业系品牌发展回归理性。创业系长租公寓品牌在监管趋严以及资本离场后陷入资金短缺的困境，加上众多创业系品牌深陷租金贷等问题，扩张速度明显放缓，发展逐渐回归理想。疫情的突发促使创业系品牌在客户运营和政企合作方面频频发力，凭借高强的运营能力和互联网属性，相信具备深厚的运营经验的创业系品牌，未来仍然有较大的发展空间。

3、投资行业现状及发展趋势

受益于我国较快增长的整体宏观环境，我国股权投资行业仍具有较好的发展前景。一方面，我国宏观经济正处于转变经济增长方式、调整产业结构的重要时期，创业投资作为一支推动战略性新兴产业发展的关键力量，将面临更多的投资机会和发展机遇。

另一方面，随着股权投资行业的不断成熟，行业整体向规范化、专业化方向发展，行业逐渐步入结构性深化调整的阶段。此外，科创板的设立和注册制的全面推行，在一定程度上间接降低了创投机构的投资成本，为股权投资机构创造良好的投资环境。

私募股权投资方面，2020 年，5G、人工智能、大数据、云计算、工业互联网等技术广泛应用于疫情的精准防控，从长远看，数字化技术领域创新将为中国经济转型升级提供技术赋能。中央关于制定十四五规划和二〇三五远景目标建议明确提出：“加强数字社会、数字政府建设，提升公共服务、社会治理等数字化智能化水平。”上海把数字化转型作为上海“十四五”经济社会发展主攻方向之一，从“城市是生命体、有机体”的全局出发，统筹推进城市经济、生活、治理全面数字化转型。诚鼎基金将聚焦城投上下游产业链，发挥协同效应，在上述新兴战略领域寻找投资和并购标的，通过增值服务创造价值，实现产业协同、互联互通，提升企业竞争力，助力智慧城市建设的同时为投资人获取可持续的稳定回报。

直接股权投资方面，一是关注围绕长三角一体化发展的基础设施投资机会。在《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》中，上海未来的城市发展定位已经明确，将目标定在了卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市，总规中提出要从长江三角洲区域整体协调发展的角度，充分发挥上海中心城市作用，加强与周边城市的分工协作，构建上海大都市圈，打造具有全球影响力的世界级城市群。结合国际都市圈发展经验，世界主要都市圈已经形成了以点带面的大型城市群，都市圈人口沿主要交通干线分布，上海、南京、杭州和苏州四座核心城市间已经基本形成了 1 小时交通圈，核心城市间的互联互通也将促进其他城市的发展。公司将结合长三角一体化发展的趋势，依托上海城投集团的综合实力和产业资源，参与相关的基础设施投资，获取与房地产业务相联动的投资机会。

二是关注围绕城市基础设施产业升级的投资机会。上海城市基础设施建设已经从大规模集中建设期，进入科学化、精细化、智能化管理阶段，城市基础设施的发展要与城市定位相适应，与城市综合服务功能的要求相适应，要致力打造高品质生活，让服务更便捷可及，使上海成为具有国际吸引力的宜居之都。传统基础设施产业与信息化、大数据、智能化、物联网等新技术结合，促进城市基础设施建设、运营、维护、安全效率提升，不断创新以适应城市发展的变化，由此带来的基础设施产业升级将催生出一系列新生产业在未来快速发展。公司将深耕城市基础设施产业链和价值链，投

资城市基础设施产业升级需求的科技创新技术，培育战略性新型企业。推动更多符合条件的存量基础设施项目发行 REITs，遴选保障性租赁住房项目等开展 REITs 试点，支持盘活存量资金用于新建项目。

（二）发行人行业地位及竞争优势

城投控股业务布局涵盖地产开发、地产运营及股权投资三大业务板块，通过“开发、运营与投资”三者协同发展，实现产业与资本双重力量的充分发挥，同时助力公司主业实现快速发展和战略转型升级，实现房地产业务新的增长点和产业链延伸。

1、地产开发业务

（1）行业地位

公司地产业务主要由全资子公司置地集团负责经营，业务范围涵盖商品房、租赁住房、保障房、酒店、科技园区开发、城市旧区改造、城中村改造及 PPP 项目等。置地集团在深耕上海本地市场的基础上，积极对接融入长三角一体化发展大局。近年来，置地集团不断提升市场化程度，积极参与中高端商品房市场竞争，打造职业团队，提升专业能力，基本形成了多元化、差异化、特色化的经营格局。在行业宏观调控继续从严的大背景下，通过产品力的提升和经营能效的提高，提高应对市场周期波动的能力，确保房地产业务平稳发展，树立行业优势地位。

经营情况方面，置地集团经营状况相对稳定，各项开发建设业务进展顺利，2022 年内各类在建工程面积约 144.62 万平方米。开发经验方面，公司具有高端及普通商品住宅建设、租赁住房开发及运营、科技园区开发、城市历史风貌保护街区功能性开发、保障房建设、土地一级开发等经验，打造了一系列标杆性产品。

（2）核心竞争优势

我国房地产行业虽然经过十几年高速发展的黄金时代，但是仍存在企业小、散、乱的格局。2020 年我国从事房地产开发的企业接近 10 万家，每个企业占据的市场份额极其有限。经过近年来房地产市场的调整，国内楼市正在向买方市场过渡，未来房地产行业整合速度加快，集中度将逐渐提高。

一是房地产行业进入壁垒日益提高。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

二是房地产行业进入买方市场时代。伴随着中国经济进入新常态，房地产行业也步入深度调整期，楼市全面上涨格局不复存在，住房日益回归其居住和消费属性，预示买方市场时代到来，对房地产商品的品质要求提升，行业内优胜劣汰，整合必将加速。

三是房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，资金实力雄厚、充分运用各种金融工具，具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

公司的核心竞争优势包括：

①在区域市场竞争中具有差异化的资源获取优势

公司深耕上海房地产市场，具有良好发展基础，尤其在保障房、城市更新、旧区改造、保障性租赁住房方面具有先发优势；有良好的资信度，具有资金密集投入的基础，可承担一定规模的开发量。

②在市场调控过程中具有一定的风险控制优势

公司具有多元经营格局，在保障房、租赁住房、商品住宅、写字楼、科技园区、城中村改造等方面协调发展，提升抗市场波动风险能力；具有丰富的资金管理能力和运用创新金融手段的经验。

③在行业竞争中具有稳定的发展动力优势

公司具有多元的产品开发经验和区域综合开发经验，尤其是保障房建设的优秀成功案例，为后续扩大参与保障房、旧区改造、城市更新市场形成品牌优势；通过多元产品线的开发管理实践，逐步建立并不断优化了一支具有较强专业水平和创新能力的技术、建设、投资、销售、运营、管理团队。

2、地产运营业务

(1) 行业地位

公司地产运营业务主要包括租赁住宅运营、经营性资产管理及招商运营、房产营销、物业管理。其中，租赁住宅运营由全资子公司置业经营公司负责运营租赁住宅品牌“城投宽庭”，建立长租公寓产品体系，并致力于“打造租赁住宅标杆典范，开启上海租赁生活新时代”。经营性资产管理及招商运营涵盖城投控股名下经营性资产的日常招租、运营、管理和转让处置等工作，主要包括城投控股大厦、露香园 T5 服务式公寓及商业裙房、新江湾城生活广场、新江湾首府配套商业、湾谷科技园一期商业等。

(2) 核心竞争优势

①集团平台资源和品牌优势

公司依托上海城投的整体实力和产业资源，实现集团内部的资源共享和整合利用。此外，上海城投品牌的知名度和影响力，也为运营板块业务的开展提供了有力的支持和保障。

②多元化业务及规模优势

公司拥有的商品住宅、保障房、租赁住宅、商业、科技园等多元化的产品构成，营销策划和运营业务呈现多元化和规模化特点，相关业务在“起好步”方面拥有了一定的先天优势，为运营板块提供了更多业务机会与空间。

③市场化运作机制及专业团队

公司运营板块采用完全市场化的运作机制，建立并完善“城投宽庭”租赁住宅运营体系和标准运营模式，构建专业化人才团队，搭建运营平台，不断提升社区物业管理服务水平，优化社区配套商业品质布局。

3、股权投资业务

(1) 行业地位

公司的股权投资业务主要包括直接股权投资和私募股权投资基金管理。

直接股权投资方面，主要是由公司自有资金对拟上市或已上市的企业进行投资，投资方向包括城市基础设施产业链相关领域、国资国企改革领域、金融股权投资领域等。

私募股权投资基金管理方面，公司下属私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。诚鼎基金对基金进行市场化、专业化管理，主要包括募资、投资、管理、退出四个阶段，公司通过向诚鼎基金委派投资决策委员会委员、管理委员会委员，参与基金的投资运作和管理。

诚鼎基金成立以来不断树立品牌，集聚了一批优质且与公司保持长期合作的基金投资人，获选 2020 年度助力国家产业政策国资基金管理人 TOP10 之一。

(2) 核心竞争优势

城投控股 2009 年成立了私募股权投资基金管理平台——诚鼎基金，组建了基金投资管理团队，通过私募方式向基金投资人募集资金，公司以股东或有限合伙人身份参与基金的发起设立。

2022 年，公司旗下诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，新增投资项目 5 个，新增投资金额 2.26 亿元，投资方向包括新一代信息技术、环保新能源、高端装备。2022 年，诚鼎基金再次荣获上海股权投资协会颁发的“最活跃投资机构”。

公司的核心竞争优势包括：

①城投的产业背景

公司依托上海城投的综合实力和产业资源，与集团的基础设施板块协同，与城投产业链相关的上海国企联动，把握各类投资机会，合作共赢。

②优质的基金品牌

公司旗下诚鼎基金成立以来不断树立品牌，集聚了一批优质且与公司保持长期合作的基金投资人。诚鼎基金是上海市金融办下属上海股权投资协会副会长单位，上海市发改委下属上海市创业投资协会副会长单位。多次被清科、投中、上海股权投资协会评为最佳私募股权投资机构。

③专业的投资能力

在项目开发、项目投资、合规风控、投后管理等方面积累了丰富的经验，同时培养和吸引优秀的投资专业人才，逐步形成“产业+专业”的核心竞争力，为被投企业提供资源对接、业务拓展、产业并购等增值服务。

④丰富的投资经验

在城市基础设施产业链、国资国企改革、金融股权投资等领域，拥有较强的项目获取和投资价值评估能力，拥有近 90 家企业的投资案例和丰富的投资经验。

十二、重要事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他需要披露的经营重要事项。

第六章 发行人主要财务状况

本章所引用的财务数据，均引自发行人经审计的2020年度、2021年度和2022年度合并财务报表及母公司财务报表，以及未经审计的2023年半年度、三季度合并及母公司财务报表。

投资者在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人其它的报表、注释），以及本募集说明书中其它部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

一、编制方法和范围重大变动情况

（一）会计报表编制基础

发行人经审计的2020年度、2021年度和2022年度合并及母公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

（二）重大会计政策变更

2020年度财务报表中的重要会计政策变更：中华人民共和国财政部于2020年颁布了《关于印发〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉的通知》（财会〔2020〕10号）及《企业会计准则实施问答》，发行人已采用上述准则、通知和实施问答编制2020年度财务报表。

2021年度财务报表中的重要会计政策变更：中华人民共和国财政部于2018年颁布了《关于修订印发〈企业会计准则第21号——租赁〉的通知》（财会【2018】35号），并于2021年颁布了《关于印发〈企业会计准则解释第14号〉的通知》（财会【2021】1号）以及相关财政部会计司发布PPP项目合同社会资本方会计处理实施问答等相关规定，发行人已采用上述通知和相关实施问答编制2021年度财务报表。

2022年度财务报表中的重要会计政策变更：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，2022年度发行人暂未发生与上述会计政策变更相关的业务，因此对年初留存收益及其他相关财务报表项目均不产生重大影响

近三年及一期，发行人未发生会计估计变更及会计差错更正。

（三）审计情况

普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2020 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号分别为“普华永道中天审字（2021）第 10009 号”的标准无保留意见审计报告；天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2021 年合并及母公司财务报表、2022 年合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“天职业字[2022]5614 号”、“天职业字[2023]7415 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2023 年 1-6 月的财务报表未经审计。

发行人于 2021 年将其审计机构由普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）变更为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），主要原因系：公司前任会计师事务所为普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙），普华永道自改制后已连续为本公司提供 8 年审计服务，已达到“沪国资委”对于事务所聘用年限的最长规定。因此，公司对 2021 年年度财务审计报告及内控审计报告机构进行变更，经公司 2020 年年度股东大会表决通过，现聘任天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度财务审计机构及内控审计机构。

（四）合并报表范围变化情况

1、发行人 2020 年报表合并范围变化情况

2020 年，纳入当年合并报表的子公司共 33 家，与 2019 年相比，增 1 家，减 0 家，增加的子公司为：城兆星置业（上海）有限公司，新纳入合并范围的原因因为：

2020 年 7 月 9 日，发行人之子公司置地集团设立子公司城兆星置业（上海）有限公司。于 2020 年 9 月 9 日，置地集团以现金人民币 165,000,000.00 元出资。

表 6-1：发行人 2020 年并表公司情况表

单位：万元

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
1	上海城投置业服务有限公司	5000		100	设立或投资
2	上海城辰置业有限公司	45000		100	设立或投资
3	上海新凯房地产开发有限公司	1000		100	设立或投资

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
4	上海韵意房地产开发有限公司	35000		100	设立或投资
5	江阴高新区新城镇开发建设有限公司	10000		50	设立或投资
6	上海城协房地产有限公司	1500		100	设立或投资
7	上海露香园置业有限公司	220000	45.45	54.55	设立或投资
8	上海城鸿置业有限公司	2000		100	设立或投资
9	上海城浦置业有限公司	16000		100	设立或投资
10	上海城投置地(香港)有限公司	100 万港元		100	设立或投资
11	上海竹岭风企业管理有限公司	200		100	设立或投资
12	上海城欣置业有限公司	2000		100	设立或投资
13	上海城越置业有限公司	2000		100	设立或投资
14	上海城亭置业有限公司	33000		100	设立或投资
15	上海城展置业有限公司	40000		90	设立或投资
16	上海诚鼎恒业投资管理有限公司	35		100	设立或投资
17	上海城驰房地产有限公司	35000		100	设立或投资
18	黄山山海置业有限公司	50000		70	设立或投资
19	上海城业房地产有限公司	20000		100	设立或投资
20	上海城投置地项目管理有限公司	2000		100	设立或投资
21	上海城源房地产有限公司	42000		100	设立或投资
22	上海城明置业有限公司	10000		70	设立或投资
23	上海城投置业经营管理有限公司	3000	100		设立或投资
24	上海城投置地(集团)有限公司	250000		100	同一控制下的企 业合并
25	上海其越置业有限公司	23000		100	同一控制下的企 业合并
26	上海城投控股投资有限公司	125000		100	非同一控制下企 业合并
27	上海诚鼎城市产业投资管理中心有限合伙	700	99	1	非同一控制下企 业合并
28	上海新江湾城投资发展有限公司	10000	50	10	非同一控制下企 业合并
29	上海城颐置业有限公司	26260		100	非同一控制下企 业合并
30	上实丰启置业(BVI)有限公司	1 美元		100	资产收购
31	上实丰启置业有限公司	1 港元		100	资产收购
32	上海丰启置业有限公司	26624.49		100	资产收购
33	上海城明置业有限公司	10000		70	设立或投资

2、发行人 2021 年报表合并范围变化情况

2021 年，纳入当年合并报表的子公司共 36 家，与 2020 年相比，增 3 家，

其中增加的子公司分别为:上海城虹万岸建设发展有限公司、上海城凌置业有限公司、上海露香园建设发展有限公司。

新纳入合并范围的原因为:

于 2021 年 2 月, 发行人之子公司置地集团购买上海城虹万岸建设发展有限公司 80% 的股权并已完成股权款支付。

于 2021 年 2 月 23 日, 发行人与上海建工集团股份有限公司共同出资设立了上海露香园建设发展有限公司, 发行人持股 84.7%。

于 2021 年 11 月 5 日, 发行人之子公司置地集团设立子公司上海城凌置业有限公司。

表 6-2: 发行人 2021 年合并表公司情况表

单位: 万元

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
1	上海城投置业服务有限公司	5000	-	100	设立或投资
2	上海城辰置业有限公司	45000	-	100	设立或投资
3	上海新凯房地产开发有限公司	1000	-	100	设立或投资
4	上海韵意房地产开发有限公司	35000	-	100	设立或投资
5	江阴高新区新城镇开发建设有限公司	10000	-	50	设立或投资
6	上海城协房地产有限公司	1500	-	100	设立或投资
7	上海露香园置业有限公司	220000	45.45	54.55	设立或投资
8	上海城鸿置业有限公司	2000	-	100	设立或投资
9	上海城浦置业有限公司	16000	-	100	设立或投资
10	上海城投置地(香港)有限公司	100 万港元	-	100	设立或投资
11	上海竹岭风企业管理有限公司	200	-	100	设立或投资
12	上海城欣置业有限公司	2000	-	100	设立或投资
13	上海城越置业有限公司	2000	-	100	设立或投资
14	上海城亭置业有限公司	33000	-	100	设立或投资
15	上海城展置业有限公司	40000	-	90	设立或投资
16	上海诚鼎恒业投资管理有限公司	35	-	100	设立或投资
17	上海城驰房地产有限公司	35000	-	100	设立或投资
18	黄山山海置业有限公司	50000	-	70	设立或投资
19	上海城业房地产有限公司	20000	-	100	设立或投资

序号	子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
20	上海城投置地项目管理有限公司	2000		100	设立或投资
21	上海城源房地产有限公司	42000		100	设立或投资
22	上海城明置业有限公司	10000		70	设立或投资
23	上海城投置业经营管理有限公司	3000	100		设立或投资
24	城兆星置业(上海)有限公司	30000		55	设立或投资
25	上海城凌置业有限公司	130000		100	设立或投资
26	上海露香园建设发展有限公司	720000	84.70		设立或投资
27	上海城虹万岸建设发展有限公司	124000		80	同一控制下的企 业合并
28	上海城投置地(集团)有限公司	250000	-	100	同一控制下的企 业合并
29	上海其越置业有限公司	23000	-	100	同一控制下的企 业合并
30	上海城投控股投资有限公司	125000	-	100	非同一控制下企 业合并
31	上海诚鼎城市产业投资管理中心有限合伙	700	99	1	非同一控制下企 业合并
32	上海新江湾城投资发展有限公司	10000	50	10	非同一控制下企 业合并
33	上海城颐置业有限公司	26260	-	100	非同一控制下企 业合并
34	上实丰启置业(BVI)有限公司	1 美元	-	100	资产收购
35	上实丰启置业有限公司	1 港元	-	100	资产收购
36	上海丰启置业有限公司	26624.49	-	100	资产收购

3、发行人 2022 年报表合并范围变化情况

2022 年度，公司因投资设立子公司是合并范围增加子公司 2 家，因注销子公司使合并范围减少子公司 2 家。具体如下：

表 6-3：公司 2022 年合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
增加	上海城晖置业有限公司	投资设立
增加	上海城曦置业有限公司	投资设立
减少	上海城鼎恒业投资管理有限公司	注销
减少	上海城鼎城市产业投资管理中心(有限合伙)	注销

4、发行人 2023 年半年度合并范围未发生变化

二、发行人主要财务数据

(一) 发行人近三年及一期的合并及母公司财务报表

表 6-4：发行人近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2023 年 9 月末	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
货币资金	454,446.51	199,574.14	330,543.30	360,440.58	1,842,663.30
交易性金融资产	52,345.87	50,095.73	47,081.18	63,905.43	66,875.34
应收账款	170,925.64	176,302.87	198,759.56	110,714.71	170,566.44
预付账款	34,583.63	32,430.33	31,573.49	31,135.06	60,583.20
其他应收款	77,755.34	78,512.55	80,764.50	112,803.39	397,203.13
存货	4,966,158.66	4,878,678.36	4,883,464.52	4,979,553.51	2,859,743.18
合同资产	28.25	28.25	28.25	28.25	18,505.80
其他流动资产	75,467.73	71,685.06	68,046.39	64,105.26	53,872.63
流动资产合计	5,831,711.62	5,487,307.30	5,640,261.19	5,722,686.18	5,470,013.01
长期应收款	-	-	-	-	37,626.41
长期股权投资	506,705.09	505,517.91	487,461.01	598,818.55	625,223.81
其他权益工具投资	218.84	218.84	218.84	218.84	218.84
其他非流动金融资产	62,047.15	61,239.12	61,256.45	78,321.95	84,699.32
投资性房地产	686,918.60	720,522.99	592,830.66	236,784.82	245,366.44
固定资产	23,166.52	23,309.06	23,396.49	1,855.11	1,740.90
使用权资产	561.83	599.30	683.83	887.43	-
无形资产	53,553.60	35,984.29	41,518.21	24,610.12	2,366.20
开发支出	257.55	257.55	-	-	-
长期待摊费用	851.97	909.61	924.63	474.97	25.59
递延所得税资产	57,591.09	57,354.12	74,031.96	80,590.73	58,517.92
其他非流动资产	201,172.81	210,926.11	210,332.17	144,916.30	-
非流动性资产合计	1,593,045.06	1,616,838.91	1,492,654.24	1,167,478.82	1,055,785.45
资产合计	7,424,756.68	7,104,146.21	7,132,915.43	6,890,165.00	6,525,798.46
短期借款	262,362.14	217,031.02	277,315.06	816,177.60	891,010.00
应付账款	418,977.43	428,304.95	530,356.41	448,455.21	406,713.56
合同负债	225,887.60	45,871.34	87,168.59	561,000.42	367,155.96
应付职工薪酬	796.52	767.45	7,902.02	6,466.82	4,949.98
应交税费	74,335.15	61,934.83	222,799.62	288,762.75	127,115.99
其他应付款	164,261.06	103,520.61	74,065.04	116,865.70	358,457.60
一年内到期的非 流动负债	399,611.00	424,711.33	192,619.70	416,382.37	509,434.29
其他流动负债	1,366.79	1,193.10	6,389.05	39,154.16	20,848.44
流动负债合计	1,547,597.69	1,283,334.64	1,398,615.49	2,693,265.03	2,685,685.81
长期借款	2,737,788.57	2,649,223.78	2,589,875.80	1,231,988.78	708,421.58

应付债券	871,465.67	901,525.03	871,012.43	617,541.33	795,766.11
租赁负债	599.66	591.50	575.74	663.93	-
长期应付款	1,843.97	1,940.42	1,655.85	1,714.01	1,666.04
预计负债	62,814.50	65,872.97	72,364.68	76,342.66	55,131.64
递延收益	3,599.27	3,599.27	8,215.37	10,065.54	7,216.27
递延所得税负债	34,150.56	33,629.31	32,454.39	32,231.41	32,092.11
非流动负债合计	3,712,262.19	3,656,382.26	3,576,154.27	1,970,547.66	1,600,293.75
负债合计	5,259,859.88	4,939,716.90	4,974,769.75	4,663,812.69	4,285,979.56
股本	252,957.56	252,957.56	252,957.56	252,957.56	252,957.56
资本公积	153,744.55	153,744.55	153,744.55	161,645.75	271,136.91
其他综合收益	1,257.19	1,283.29	1,319.14	1,687.70	1,534.84
盈余公积	242,728.79	242,728.79	242,726.65	242,726.65	240,001.92
未分配利润	1,430,766.92	1,429,744.16	1,428,858.75	1,378,428.55	1,313,271.08
少数股东权益	93,441.75	93,970.92	88,539.00	188,906.10	160,916.59
所有者权益合计	2,164,896.80	2,164,429.31	2,158,145.68	2,226,352.31	2,239,818.90
负债和所有者权益合计	7,424,756.68	7,104,146.21	7,132,915.43	6,890,165.00	6,525,798.46

表 6-5：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2023年 1-9月	2023年 1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	138,435.56	95,075.42	846,814.24	919,300.44	656,492.58
营业成本	88,035.91	72,566.91	763,342.04	712,550.35	554,829.38
税金及附加	-33,027.48	-44,111.12	36,695.52	128,177.60	29,305.68
销售费用	9,512.80	4,689.23	7,081.74	12,732.76	5,152.23
管理费用	14,770.21	9,163.93	22,172.16	15,520.38	12,252.93
财务费用	36,580.31	30,330.02	42,614.04	46,224.47	27,251.64
其中：利息费用	47,265.10	30,813.13	48,831.11	55,692.91	32,191.87
利息收入	12,088.16	1,612.90	6,542.64	9,613.88	5,060.81
加：其他收益	866.62	47.17	570.50	803.25	46.46
投资收益	14,619.91	12,937.13	209,576.92	160,237.58	70,293.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,787.82	10,105.03	10,871.52	48,125.73	31,797.82
公允价值变动收益	6,055.40	2,997.22	-34,183.92	-9,829.76	10,573.80
信用减值损失	47.41	48.10	-133.50	-60.45	-134.70
资产处置收益	-	-	-	-	-1.23
二、营业利润	44,153.15	38,466.06	150,738.74	155,245.50	108,478.07
加：营业外收入	846.16	800.53	1,148.83	1,285.22	5,934.71
减：营业外支出	139.00	26.28	160.71	12,094.71	4,877.69
三、利润总额	44,860.31	39,240.31	151,726.86	144,436.02	109,535.09
减：所得税费用	17,149.14	12,022.74	73,389.16	54,702.17	32,461.29
四、净利润	27,711.17	27,217.58	78,337.71	89,733.85	77,073.80

表 6-6：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2023年 1-9月	2023年 1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金					
销售商品、提供劳务收到	297,164.02	69,310.91	287,024.17	1,065,887.30	927,230.55
收到的税费返还	5,652.84	1,659.17	27,592.62	0.00	46.46
收到其他与经营活动有关	135,662.15	5,691.69	35,503.01	410,356.84	21,997.86
经营活动现金流入小计	438,479.01	76,661.77	350,119.80	1,476,244.14	949,274.87
购买商品、接受劳务支付	328,161.22	243,351.09	888,057.42	2,513,447.27	737,443.85
支付给职工及为职工支付	17,533.73	13,567.99	18,131.51	14,495.62	11,430.95
支付的各项税费	129,644.00	118,342.10	235,728.97	98,785.80	49,514.98
支付其他与经营活动有关	17,373.06	7,483.75	26,200.63	117,386.91	316,927.24
经营活动现金流出小计	492,712.01	382,744.93	1,168,118.5	2,744,115.60	1,115,317.0
经营活动产生/使用的现	-54,233.00	-306,083.16	-817,998.74	-1,267,871.46	-166,042.14
二、投资活动产生的现金					
收回投资收到的现金	10,243.04	2,743.80	359,245.17	330,589.66	91,180.30
取得投资收益收到的现金	6,172.74	4,724.12	10,214.29	35,600.94	22,989.06
处置固定资产、无形资产	1.19	0.66	-	6.67	-
收到其他与投资活动有关	2,264.46	2,264.46	11,800.00	45,555.39	840.00
投资活动现金流入小计	18,681.43	9,733.05	381,259.47	411,752.66	115,009.36
购建固定资产、无形资产	8,111.85	5,450.20	36,271.46	20,998.20	44,477.33
投资支付的现金	7,027.80	6,327.80	10,349.80	217,544.99	73,677.27
支付其他与投资活动有关	16.07	16.07	1,302.86	-	11,025.34
投资活动现金流出小计	15,155.72	11,794.07	47,924.12	238,543.18	129,179.95
投资活动产生的现金流量	3,525.71	-2,061.02	333,335.34	173,209.48	-14,170.58
三、筹资活动产生的现金					
吸收投资收到的现金	-	-	6,960.00	11,400.00	19,500.00
其中：子公司吸收少数股	-	-	6,960.00	11,400.00	19,500.00
取得借款收到的现金	946,599.69	656,715.77	2,192,997.8	1,076,639.16	1,975,875.2
发行债券收到的现金	-	-	-	-	427,325.00
收到其他与筹资活动有关	-	-	4,783.28	200.00	-
筹资活动现金流入小计	946,599.69	656,715.77	2,204,741.1	1,088,239.16	2,422,700.2
偿还债务支付的现金	604,249.31	381,570.43	1,374,496.1	1,108,912.31	736,172.71
分配股利、利润或偿付利	159,924.26	90,141.50	206,727.37	173,089.68	97,791.30
其中：子公司支付给少数	-	-	-	4,000.00	-
支付其他与筹资活动有关	8,142.42	7,156.22	152,440.50	200,546.71	4,222.46
筹资活动现金流出小计	772,315.98	478,868.15	1,733,664.0	1,482,548.69	838,186.47
筹资活动产生/使用的现	174,283.70	177,847.63	471,077.05	-394,309.54	1,584,513.7
四、汇率变动对现金及现	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净	123,576.42	-130,296.56	-13,586.34	-1,488,971.52	1,404,301.0

加：期初现金及现金等价	329,217.84	329,217.84	342,804.18	1,831,775.70	427,474.63
六、期末现金及现金等价	452,794.26	198,921.29	329,217.84	342,804.18	1,831,775.7

表 6-7：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2023 年 9 月末	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年度	2020 年度
货币资金	106,906.06	77,717.83	165,436.92	117,447.07	1,688,676.48
交易性金融资产	41,873.07	39,273.33	37,368.38	51,411.03	53,045.34
应收账款	-	-	199.96	-	-
预付账款	234.26	151.50	106.09	106.09	417.77
其他应收款	378,944.06	364,920.74	301,188.33	477,330.60	688,929.09
合同资产	52,901.56	51,766.47	51,497.82	-	-
其他流动资产	52.13	28.58	25.27	12.11	17.29
流动资产合计	580,911.16	533,858.44	555,822.76	646,306.90	2,431,085.97
长期股权投资	1,865,538.11	1,863,930.15	1,793,154.95	1,661,520.09	1,014,414.53
其他权益工具投资	187.84	187.84	187.84	187.84	187.84
其他非流动金融资产	62,047.15	61,239.12	61,256.45	78,321.95	84,699.32
固定资产	1,019.36	1,038.82	809.59	824.91	795.74
使用权资产	2,269.43	2,396.69	2,651.22	3,400.76	-
长期待摊费用	362.71	390.39	345.50	412.12	25.59
递延所得税资产	8,055.85	8,935.25	8,751.74	1,399.30	1,442.97
其他非流动资产	1,851,523.88	1,903,036.84	1,660,051.89	1,241,680.00	150,500.00
非流动性资产合计	3,791,004.33	3,841,155.10	3,527,209.19	2,987,746.98	1,252,065.99
资产合计	4,371,915.48	4,375,013.54	4,083,031.95	3,634,053.88	3,683,151.96
短期借款	227,387.26	182,196.19	237,971.11	770,063.14	849,000.00
合同负债	62.26	-	-	-	-
应付职工薪酬	342.43	330.17	1,905.23	1,667.63	1,323.28
应交税费	2,097.79	2,062.66	2,222.21	6,289.99	15,213.56
其他应付款	68,577.83	138,507.58	43,701.54	71,493.73	172,154.50
一年内到期的非流动负债	339,252.07	362,143.46	143,836.92	180,364.23	350,000.00
流动负债合计	637,719.64	685,240.08	429,637.00	1,029,878.73	1,387,691.35
长期借款	1,444,056.58	1,497,373.82	1,467,391.61	479,800.00	-
应付债券	763,465.67	663,525.03	633,012.43	487,541.33	665,766.11
租赁负债	2,036.04	2,036.04	2,376.61	3,014.89	-
长期应付款	146.39	181.99	-	-	-
递延所得税负债	567.36	599.17	-	-	-
非流动负债合计	2,210,272.04	2,163,716.05	2,102,780.65	970,356.22	665,766.11
负债合计	2,847,991.68	2,848,956.12	2,532,417.65	2,000,234.95	2,053,457.45
股本	252,957.56	252,957.56	252,957.56	252,957.56	252,957.56
资本公积	242,241.33	242,241.33	242,241.33	242,588.07	242,591.67

其他综合收益	1,257.19	1,283.29	1,319.14	1,687.70	1,534.84
盈余公积	208,415.85	208,415.85	208,413.71	208,413.71	205,688.98
未分配利润	829,051.83	831,159.35	855,682.53	928,171.89	926,921.44
所有者权益合计	1,523,923.81	1,526,057.42	1,550,614.30	1,633,818.92	1,629,694.51
负债和所有者权益合计	4,371,915.48	4,375,013.54	4,083,031.95	3,634,053.88	3,683,151.96

表 6-8：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2023年 1-9月	2023年 1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	226.12	168.98	3,092.19	508.61	145.44
营业成本	24.61	15.28	37.30	21.95	38.38
税金及附加	470.50	311.73	513.15	664.36	537.24
管理费用	4,249.48	2,528.89	6,493.03	5,338.51	4,692.39
财务费用	88,408.28	57,301.70	104,092.75	86,509.87	42,110.84
其中：利息费用	89,315.56	57,989.97	105,713.75	90,245.06	44,351.69
利息收入	1,121.29	899.98	1,913.72	3,845.85	2,267.49
加：其他收益	66.55	30.41	9.14	40.27	7.92
投资收益	89,006.58	60,775.31	87,321.81	127,326.11	102,469.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,207.55	10,103.97	8,691.32	23,990.30	19,038.28
公允价值变动收益	5,295.40	1,887.62	-31,402.32	-8,494.16	11,883.80
信用减值损失	-15.32	-15.34	-4.24	22.98	-109.62
二、营业利润	1,426.46	2,689.39	-52,119.65	26,869.12	67,018.52
加：营业外收入	757.75	754.75	1,083.15	1,081.45	1,030.02
减：营业外支出	0.00	0.00	22.52	0.93	1.80
三、利润总额	2,184.21	3,444.14	-51,059.02	27,949.63	68,046.74
减：所得税费用	1,306.23	458.65	-6,394.99	702.37	13,778.05
四、净利润	877.97	2,985.49	-44,664.03	27,247.27	54,268.70

表 6-9：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2023年1-9月	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流					
销售商品、提供劳务收到的现	507.10	382.55	3,083.54	547.36	158.53
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	-	-
收到其他与经营活动有关的现	99,315.02	69,098.98	5,287.36	304,715.63	3,305.44
经营活动现金流入小计	99,822.12	69,481.53	8,370.90	305,263.00	3,463.97
购买商品、接受劳务支付的现	539.57	449.06	122.76	125.73	7.08
支付给职工及为职工支付的现	4,218.02	3,220.38	4,128.75	3,310.47	2,821.24
支付的各项税费	4,969.87	3,313.65	10,136.29	15,549.50	14,763.58
支付其他与经营活动有关的现	81,859.22	1,339.15	4,075.89	4,749.46	304,349.04

经营活动现金流出小计	91,586.68	8,322.24	18,463.69	23,735.16	321,940.94
经营活动产生/使用的现金流	8,235.44	61,159.29	-10,092.79	281,527.83	-318,476.97
二、投资活动产生的现金流					
收回投资收到的现金	113,096.56	39,586.08	44,320.79	1,770,035.05	1,347,124.68
取得投资收益收到的现金	82,933.25	54,935.87	87,915.69	66,437.61	61,071.51
处置固定资产、无形资产和其	0.00	0.00	83.21	0.24	-
收到其他与投资活动有关的现	264.46	264.46	253,100.00	-	-
投资活动现金流入小计	196,294.27	94,786.41	385,419.69	1,836,472.89	1,408,196.19
购建固定资产、无形资产和其	178.61	170.79	74.59	183.16	130.93
投资支付的现金	368,025.50	345,825.50	592,242.06	3,528,351.20	826,676.28
支付其他与投资活动有关的现	-	-	102,864.88	-	-
投资活动现金流出小计	368,204.11	345,996.29	695,181.54	3,528,534.36	826,807.21
投资活动产生的现金流量净额	-171,909.84	-251,209.89	-309,761.84	-1,692,061.47	581,388.98
三、筹资活动产生的现金流					
取得借款收到的现金	660,000.00	515,000.00	1,841,319.76	910,063.14	1,169,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-	297,325.00
收到其他与筹资活动有关的现	5,000.00	5,000.00	6.00	200.00	105,500.00
筹资活动现金流入小计	665,000.00	520,000.00	1,841,325.76	910,263.14	1,571,825.00
偿还债务支付的现金	371,509.10	289,009.10	1,295,585.78	859,200.00	288,000.00
分配股利、利润或偿付利息支	112,461.12	60,259.52	134,232.47	109,427.02	55,910.75
支付其他与筹资活动有关的现	76,306.23	68,819.89	40,063.02	102,331.90	3,200.00
筹资活动现金流出小计	560,276.45	418,088.50	1,469,881.27	1,070,958.92	347,110.75
筹资活动产生/使用的现金流	104,723.55	101,911.50	371,444.49	-160,695.78	1,224,714.25
四、汇率变动对现金及现金等	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加	-58,950.86	-88,139.10	51,589.85	-1,571,229.41	1,487,626.26
加：期初现金及现金等价物余	165,436.92	165,436.92	113,847.07	1,685,076.48	197,450.22
六、期末现金及现金等价物余	106,486.06	77,297.83	165,436.92	113,847.07	1,685,076.48

三、发行人资产负债结构及现金流分析

(一) 资产结构分析

表 6-10：发行人资产结构分析表

单位：万元

科目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	199,574.14	2.81%	330,543.30	4.63%	360,440.58	5.23%	1,842,663.30	28.24%
交易性金融资产	50,095.73	0.71%	47,081.18	0.66%	63,905.43	0.93%	66,875.34	1.02%
应收账款	176,302.87	2.48%	198,759.56	2.79%	110,714.71	1.61%	170,566.44	2.61%

预付账款	32,430.33	0.46%	31,573.49	0.44%	31,135.06	0.45%	60,583.20	0.93%
其他应收款	78,512.55	1.11%	80,764.50	1.13%	112,803.39	1.64%	397,203.13	6.09%
存货	4,878,678.36	68.67%	4,883,464.52	68.46%	4,979,553.51	72.27%	2,859,743.18	43.82%
合同资产	28.25	0.00%	28.25	0.00%	28.25	0.00%	18,505.80	0.28%
其他流动资产	71,685.06	1.01%	68,046.39	0.95%	64,105.26	0.93%	53,872.63	0.83%
流动资产合计	5,487,307.30	77.24%	5,640,261.19	79.07%	5,722,686.18	83.06%	5,470,013.01	83.82%
非流动资产：								
长期应收款	-	-	-	-	-	-	37,626.41	0.58%
长期股权投资	505,517.91	7.12%	487,461.01	6.83%	598,818.55	8.69%	625,223.81	9.58%
其他权益工具投资	218.84	0.00%	218.84	0.00%	218.84	0.00%	218.84	0.00%
其他非流动金融资产	61,239.12	0.86%	61,256.45	0.86%	78,321.95	1.14%	84,699.32	1.30%
投资性房地产	720,522.99	10.14%	592,830.66	8.31%	236,784.82	3.44%	245,366.44	3.76%
固定资产	23,309.06	0.33%	23,396.49	0.33%	1,855.11	0.03%	1,740.90	0.03%
使用权资产	599.30	0.01%	683.83	0.01%	887.43	0.01%	-	-
无形资产	35,984.29	0.51%	41,518.21	0.58%	24,610.12	0.36%	2,366.20	0.04%
开发成本	257.55	0.00%	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	909.61	0.01%	924.63	0.01%	474.97	0.01%	25.59	0.00%
递延所得税资产	57,354.12	0.81%	74,031.96	1.04%	80,590.73	1.17%	58,517.92	0.90%
其他非流动资产	210,926.11	2.97%	210,332.17	2.95%	144,916.30	2.10%	-	-
非流动性资产合计	1,616,838.91	22.76%	1,492,654.24	20.93%	1,167,478.82	16.94%	1,055,785.45	16.18%
资产合计	7,104,146.21	100.00%	7,132,915.43	100.00%	6,890,165.00	100.00%	6,525,798.46	100.00%

近三年及一期，发行人资产总额分别 652.58 亿元、689.02 亿元、713.29 亿元和 710.41 亿元，资产总额稳中有增。

近三年及一期，发行人流动资产分别为 547.00 亿元、572.27 亿元、564.03 亿元和 548.73 亿元，占总资产比例分别为 83.82%、83.06%、79.07%和 77.24%；非流动资产分别为 105.58 亿元、116.75 亿元、149.27 亿元和 161.68 亿元，占总资产比例分别为 16.18%、16.94%、20.93%和 22.76%。发行人流动资产占比较大，资产的流动性相对较强。

流动资产分析：由于发行人主要从事保障性住房、普通商品房、租赁房等建设项目，因此发行人流动资产主要由货币资金和存货构成。由于房地产业务是建设及销售周期相对较长的资本密集型行业，城投控股在建及竣工房地产项目在结转收入前均计入存货科目中的开发成本与开发产品，使得公司流动资产规模较大，

占比较高。总体来看，城投控股的资产结构较为合理，符合生产经营的实际情况。

非流动资产分析：发行人非流动资产主要为长期股权投资、投资性房地产及可供出售金融资产。

1、货币资金：

发行人货币资金主要为银行存款，现金及其他货币资金占比很小。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 184.27 亿元、36.04 亿元、33.05 亿元和 19.96 亿元。2021 年末，发行人其他货币资金中 1.76 亿元为受限货币资金，其中发行人向银行申请开具无条件、不可撤销的担保函所存入的保证金存款 3,600 万元；发行人子公司黄山山海置业有限公司的受限资金 9,534.21 万元；发行人子公司上海城投置业经营管理有限公司的受限资金 4,501.98 万元；发行人子公司上海城投置地(香港)有限公司的受限资金 2,032.95 元。截至 2022 年末，公司受限货币资金为 1,325.46 万元，系工程建设保函使用有限制。

2021 年末，公司货币资金金额为 360,440.58 万元，较 2020 年末减少 1,482,222.72 万元，减幅 80.44%，主要系 2021 年度内发行人购买了露香园二期等地块，缴纳相应土地出让金所致。2022 年末，公司货币资金余额为 330,543.30 万元，较上年末减少 29,897.28 万元，降幅 8.29%。2023 年 6 月末，公司货币资金余额为 19.96 亿元，较上年末大幅减少，主要系支付项目工程款等支出所致。

总体趋势上看，公司始终保持与经营规模及资产规模相匹配的货币资金，以保障正常经营活动的有序开展，同时充裕的货币资金为公司寻找商机及快速拓展提供了可靠的资金支持。

表 6-11：发行人货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	人民币	占比	人民币	占比	人民币	占比	人民币	占比
	金额		金额		金额		金额	
现金	0.06	0.00	0.00	0.00	2.14	0.00	3.43	0.00
银行存款	198,913.46	99.67	329,141.02	99.58	342,802.04	95.11	1,831,769.08	99.41
其他	660.62	0.33	1,402.28	0.42	17,636.40	4.89	10,890.79	0.59
合计	199,574.14	100.00	330,543.30	100.00	360,440.58	100.00	1,842,663.30	100.00

2、交易性金融资产：

近三年及一期末，发行人交易性金融资产余额为 6.69 亿元、6.39 亿元、4.71 亿

元和5.01亿元。交易性金融资产科目为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，主要为发行人持有的上市公司股权以及资管计划。

截至2021年末，发行人交易性金融资产63,905.43万元，占总资产比重的0.93%，较2020年末减少4.44%，变化幅度不大。截至2022年末，发行人交易性金融资产47,081.18万元，占总资产比重为0.66%，较2021年末减少26.33%。2023年6月末，发行人交易性金融资产50,095.73万元，较2022年末减少6.4%。

表 6-12：发行人交易性金融资产明细

单位：万元

证券简称	账面价值			
	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
海通证券	32,414.06	30,550.78	43,101.56	45,210.94
申通地铁	6,859.27	6,817.60	8,309.47	7,834.30
诺德基金千金 175 号 管理资产管理计划	10,822.40	9,712.80	12,494.40	13,830.00
合计	50,095.73	47,081.18	63,905.43	66,875.34

3、应收帐款：

近三年及一期末，发行人应收账款余额为17.06亿元、11.07亿元、19.88亿元和17.63亿元。2021年末较2020年末，应收帐款余额减少5.99亿元，减幅为35.09%，主要系收回销售房款所致。2022年末，公司应收账款为198,759.56万元，较2021年末增加88,044.85万元，增幅79.52%，主要系2022年度收回安置房回购款4.09亿元，增加应收颀桥动迁房款12.69亿并收回1.5亿所致。2023年6月末，公司应收账款为17.63亿元，较2022年末减少11.30%。

从账龄结构看，发行人应收账款绝大部分为4年以内到期的应收账款。近三年，发行人账龄在3年以内的应收账款余额占比均保持在90%以上，发行人应收账款回收较为及时。

表 6-13：发行人应收帐款帐龄分布表

单位：万元

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	账面	占比	账面	占比	账面	占比	账面	占比
	余额		余额		余额		余额	
一年以内	124,983.02	70.70%	131,373.12	65.93%	5,529.22	4.97%	159,520.04	93.31%
一到二年	0.00	0.00%	4,396.48	2.21%	98,719.10	88.80%	8,306.85	4.86%

二到三年	612.83	0.35%	56,573.23	28.39%	4,948.41	4.45%	0.00	0.00%
三到四年	44,264.29	25.04%	4,948.41	2.48%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
四到五年	4,948.41	2.80%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1,317.75	0.77%
五年以上	1,976.06	1.12%	1,967.14	0.99%	1,976.06	1.78%	1,818.57	1.06%
合计	176,784.61	100.00%	199,258.38	100.00%	111,172.79	100.00%	170,963.21	100.00%
减：应收账款坏账准备	481.74	0.27%	498.81	0.25%	458.08	0.41%	396.77	0.23%
总计	176,302.87		198,759.57		110,714.71		170,566.44	

表 6-14：截至 2022 年末发行人前五名应收账款客户情况表

单位：万元、%

客户	余额	年限	款项性质	占应收账款总额的比例
上海颀桥城镇建设投资有限公司	111,918.91	1 年以内	应收保障房款	56.31
上海市闵行区七宝镇人民政府	54,698.37	2-3 年	应收保障房款	27.52
上海市闵行区建设和管理委员会	9,810.80	1 年以内	代建款	4.94
上海义品置业有限公司	4,948.41	3-4 年	应收关联方	2.49
江阴高新区管委会	3,440.46	1 年以内	应收政府单位款项	1.73
合计	184,816.95			92.99

表 6-15：发行人应收政府款项情况表

单位：万元

项目	2022 年末	占比	2023 年 6 月末	占比
应收政府款账面金额	190,734.31	95.72%	167,069.97	94.50%
计提坏账准备	42.92	0.02%	40.56	0.02%
应收政府款账面余额	190,691.39		167,029.41	

发行人应收账款中，涉及政府、政府相关部门的往来款项情况，经征询上海市财政局意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

4、预付款项

发行人的预付款项科目主要核算预付工程款、差价房款、土地款等。近三年及一期末发行人预付款项余额分别为6.06亿元、3.11亿元、3.16亿元和3.24亿元，占总资产比例较小。2020年年末，发行人预付款项余额较2019年末减少1.35亿元，减幅18.17%；2021年末，发行人预付款项余额较2020年末减少2.94亿元，减幅

48.61%，主要根据工程进度结转工程款项所致。2022年末，公司预付账款31,573.49万元，较2021年末增加438.44万元，增幅1.41%。2023年6月末，公司预付账款3.24亿元，较2022年增幅为2.71%。

发行人账龄超过一年的预付款项主要为主要为预付上海市住宅建设与发展管理中心的差价房款，业务背景真实，不存在替政府融资等行为。

表 6-16：发行人最近三年及一期末预付款项账龄结构

单位：万元

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	账面	占比	账面	占比	账面	占比	账面	占比
	余额		余额		余额		余额	
一年以内	11,474.84	35.38	8,508.57	26.95	7,003.55	22.5%	23,830.05	39.33%
一到二年	1,003.27	3.09	138.17	0.44	21,751.41	69.86%	6,794.84	11.22%
二到三年	106.09	0.33	20,546.66	65.07	-	-	4,665.52	7.7%
三年以上	19,846.12	61.20	2,380.10	7.54	2,380.10	7.64%	25,292.79	41.75%
合计	32,430.33	100.00	31,573.49	100.00	31,135.06	100.00%	60,583.20	100.00%

表 6-17：发行人 2022 年末预付款项主要单位

单位：万元

客户	款项性质	金额	占预付账款总额的比例
上海市住宅建设发展中心	住发中心差价	17,587.11	55.70
上海市金山区朱泾镇人民政府	工程款	2,000.00	6.33
上海赢澜机电设备有限公司	工程款	1,826.02	5.78
浙江正丰家具科技有限公司	工程款	944.68	2.99
中铁上海工程局集团有限公司	工程款	3,005.48	9.52
合计	-	25,363.29	80.33

表 6-18：发行人预付政府款项情况表

单位：万元

项目	2022 年末	占比	2023 年 6 月末	占比
预付政府款账面余额	2,000.00	6.33%	2,000.00	6.17%

发行人预付账款中，涉及政府、政府相关部门的往来款项情况，经征询上海市财政局意见，该科目中涉及政府及相关部门的往来款项，存在经营业务背景，

不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

5、其他应收款

发行人的其他应收款科目主要核算资金拆借款、应收土地竞拍保证金、往来款项等。近三年及一期，发行人其他应收款余额分别为39.72亿元、11.28亿元、8.08亿元和7.85亿元。2021年末，发行人其他应收款余额较2020年末减少28.44亿元，减幅71.60%，主要系收回拍地保证金所致。2022年末，公司其他应收款为8.08亿元，较上年末减少3.20亿元，下降28.40%，主要系本期收回康州股权转让款及部分常州明城委托贷款所致。2023年6月末，公司其他应收款为78,512.55万元，较上年末略有减少。

表 6-19：发行人最近三年各期末其他应收款账龄结构以及坏账准备计提比例

单位：万元

账龄	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
一年以内	22,637.05	25.48%	36,337.32	39.47%	50,597.68	40.80%	344,800.27	84.43%
一到二年	11,074.04	12.46%	4,467.50	4.85%	42,413.79	34.20%	2,117.41	0.52%
二到三年	4,709.87	5.30%	30,542.63	33.18%	2,117.38	1.71%	49,868.34	12.21%
三到四年	29,772.77	33.51%	2,083.76	2.26%	17,340.55	13.98%	250.85	0.06%
四到五年	2,038.04	2.29%	8,917.12	9.69%	176.61	0.14%	263.58	0.06%
五年以上	18,625.95	20.96%	9,708.83	10.55%	11,357.36	9.16%	11,103.43	2.72%
合计	88,857.72	100.00%	92,057.15	100.00%	124,003.28	100.00%	408,403.88	100.00%
减：其他应收款 坏账准备	11,261.63	12.67%	11,292.66	12.27%	11,199.89	9.03%	11,200.75	2.74%
总计	77,596.09		80,764.50		112,803.39		397,203.13	

从账龄结构看，账龄三年以内的应收账款占比较高。2022年末，发行人其他应收款的账龄大部分在一到二年，账龄较短，发生坏账的风险相对较小。

表 6-20：发行人 2022 年末其他应收款金额排名前五大主要客户

单位：万元

客户	性质	余额	账龄	占其他应收款 总额的比例	坏账准备期 末余额
应收政府单位外墙维修款项	应收政府单位款项	25,355.84	2 至 3 年	27.54	5.71
常州明城置业发展有限公司	应收关联方款项	16,230.17	2 至 3 年、4 至 5 年	17.63	5.34
平安国际融资租赁有限公司	应收押金保证金	15,000.00	1 年以内（含 1 年）	16.29	3.38
百瑞信托有限责任公司	应收押金保证金	8,010.00	1 年以内（含 1 年）	8.70	2.00

客户	性质	余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
上海东荣房地产开发有限公司	应收关联方款项	7,312.50	1 年以内 (含 1 年)	7.94	1.82
合计		71,908.51		78.10	18.24

表 6-21: 发行人其他应收政府款项情况表

单位: 万元

项目	2022 年末	占比	2023 年 6 月末	占比
其他应收政府款账面余额	25,701.59	31.82%	25,349.14	22.74%

发行人其他应收款中, 涉及政府、政府相关部门的往来款项情况, 经征询上海市财政局意见, 该科目中涉及政府及相关部门的往来款项, 存在经营业务背景, 不存在替政府融资等行为, 不会新增政府性债务和隐性债务。

6、存货

发行人存货科目主要核算包括在建或已建成的待售物业(即: 开发成本和开发产品), 以及外购商品房等, 按成本与可变现净值孰低计量。最近三年, 发行人存货主要由项目开发成本以及开发产品构成。发行人将购入且用于商品房开发的土地使用权, 作为开发成本核算。开发产品是指已建成、待出售之物业。外购商品房是指外购以动拆迁安置或出售为目的之物业。存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际总成本于已售和未售物业间接建筑面积比例分摊核算。发行人按存货成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。发行人近三年未计提存货跌价准备。

近三年及一期末, 发行人存货余额分别为285.97亿元、497.96亿元、488.35亿元和487.87亿元, 占总资产比例分别为40.72%、72.27%、68.46%和68.67%, 为公司资产结构的重要组成部分。总体来看, 公司存货规模整体呈现不断增长的态势。

2021年末, 发行人存货余额较2020年末增加211.98亿元, 增幅74.13%, 主要是本期取得露香园二期地块、康健地块、万安路地块等项目所致。存货余额增加情况与项目储备及项目投入进度相匹配。2022年末, 发行人存货为488.35亿元, 较2021年末减少9.61亿元, 减幅1.93%。2023年6月末, 发行人存货为487.87亿元, 与2022年末基本持平。

表 6-19: 发行人最近三年及一期各期末存货的构成

单位: 万元

项目	2023 年 6 月 30 日			2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面 余额	跌价 准备	账面 价值	账面 余额	跌价 准备	账面 价值	账面 余额	跌价 准备	账面 价值	账面 余额	跌价 准备	账面 价值
开发成本	4,058,019.30		4,058,019.30	4,296,101.85	-	4,296,101.85	3,965,701.28	-	3,965,701.28	2,043,188.09	-	2,043,188.09
开发产品	820,204.59		820,204.59	586,916.47	-	586,916.47	1,013,404.21	-	1,013,404.21	461,498.61	-	461,498.61
其中: 保障 房	413.43		413.43	-	-	-	32,308.86	-	32,308.86	33,605.04	-	33,605.04
外购商品房	41.04		41.04	413.43	-	413.43	413.43	-	413.43	454.30	-	454.30
低值易耗品	4,878,678.36		4,878,678.36	32.77	-	32.77	34.59	-	34.59	33.65	-	33.65
合计	4,058,019.30		4,058,019.30	4,883,464.52	-	4,883,464.52	4,979,553.51		4,979,553.51	2,505,174.66		2,505,174.66

表 6-20: 发行人近一年及一期末主要存货-开发成本明细

单位: 万元

项目名称	开发时间	预计竣工时间	项目总投资	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
露香园二期项目	2021 年 12 月	2026 年 3 月	2,740,962.00	2,047,927.33	1,994,397.21
万安项目	2022 年 2 月	2024 年 12 月	700,000.00	532,067.96	511,288.06
露香园项目	2009 年 6 月	待定	782,419.00	90,991.85	90,991.85
青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	2023 年 2 月	2025 年 12 月	264,146.00	109,677.29	91,679.24
金山区朱泾镇城中村改造项目	2016 年 4 月	2023 年 3 月	610,684.00	179,785.35	477,062.43
杨浦区新江湾社区租赁住房 项目	2018 年 12 月	2023 年 1 月	99,815.89	0.00	78,881.04
黄山高铁 A-1 商服地块	2019 年 5 月	2023 年 4 月	86,633.00	54,017.49	51,795.21
七宝社区 MHPO-0105 单元 01-02 地块项目	2021 年 7 月	2024 年 7 月	146,323.68	93,847.06	86,655.18
新凯家园二期集中商铺	2012 年 4 月	待定	47,000.00	17,367.27	17,352.20
闵行区七宝社区 05-08 地块	2021 年 12 月	2024 年 3 月	105,610.00	78,777.31	70,536.36
新凯家园三期 B 块集中商业	2009 年 12 月	待定	22,635.55	79.79	43.00
新江湾城科技园区	待定	待定	待定	80,227.05	80,247.50
平凉社区 02F3-02 地块	2022 年 11 月	2026 年 9 月	152,720.00	108,829.84	105,796.00
新泾镇商品住宅项目	待定	待定	待定	285,494.55	276,260.00
康健街道 S031002 单元 N08-14	2022 年 4 月	2024 年 10 月	479,751.00	378,739.57	362,927.00
其他	不适用	不适用	不适用	189.59	189.59
合计				4,058,019.30	4,296,101.85

表 6-21: 发行人近一年及一期末主要存货-开发产品明细

单位: 万元

项目名称	竣工日期	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
露香园高区	2014 年 8 月	52,501.61	52,501.61
露香园低区	2021 年 7 月	146,591.90	95,037.17
新江湾城科技园区	2020 年 6 月	171,121.57	167,862.97
璟云里	2021 年 8 月	40,180.88	27,651.25
新江湾城 C4 地块	2014 年 4 月	48,017.26	47,987.26

尚云里	2021 年 12 月	51,124.46	40,675.19
山海天地	2021 年 9 月	41,561.34	41,160.99
韵意一期项目	2018 年 6 月	25,933.96	25,933.96
诸光路 2 号地块 E 地块	2015 年 6 月	1,156.38	1,156.38
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	2016 年 6 月	819.01	819.01
新凯家园一期	2006 年 10 月	1,426.01	1,426.01
新凯家园二期	2010 年 3 月	220.27	180.91
新凯家园三期 D 地块	2013 年 12 月	957.77	835.81
新凯家园三期 C 地块	2014 年 9 月	850.82	850.82
闸北闻喜华庭	2016 年 6 月	2,697.50	2,597.50
金山区朱泾镇城中村改造项目	2023 年 1 月	0.00	311,772.01
其他		1,755.75	1,755.75
合计		586,916.47	820,204.59

7、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资余额分别为 62.52 亿元、59.88 亿元、48.75 亿元和 50.55 亿元。

2021 年末，发行人长期股权投资余额较 2020 年较少 2.64 亿元，减幅 4.22%，主要为对联营企业的长期股权投资减少所致，主要包括对上海沪风房地产开发有限公司减少投资 2.99 亿元、对上海康州房地产开发有限公司减少投资 2.48 亿元、对上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)减少投资 0.76 亿元等。

2022 年末，发行人长期股权投资余额为 48.75 亿元，较 2021 年末减少 11.14 亿元，减幅 18.60%。2023 年 6 月末，发行人长期股权投资余额为 50.55 亿元，较 2022 年年末略有增加。

表 6-22：发行人最近三年各期末长期股权投资结构

单位：万元

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
合营企业	1,612.94	1,896.16	1,419.63	2,597.58
联营企业	503,904.97	485,564.85	597,398.92	622,626.23
其他长期股权投资	-	-	-	-
总计	505,517.91	487,461.01	598,818.55	625,223.81
减：长期股权投资减值准备	-	-	-	-
合计	505,517.91	487,461.01	598,818.55	625,223.81

表 6-23：发行人近一年及一期主要长期股权投资

单位：万元

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日
-------	------------------	-----------------

一、合营企业		
上海诚鼎创富投资管理有限公司	1,701.61	1,459.81
上海湾谷科技园管理有限公司	194.54	153.14
小计	1,896.16	1,612.94
二、联营企业		
上海诚鼎德同股权投资基金有限公司	321.94	304.91
上海德同诚鼎股权投资基金管理有限公司	187.33	186.90
上海东荣房地产开发有限公司	24,806.09	34,936.77
上海建科集团股份有限公司	30,510.96	31,032.56
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	8,170.59	8,902.54
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）	2,575.41	1,947.97
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	42.51	42.16
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	233.86	279.40
上海合庭房地产开发有限公司	18,257.02	18,257.02
上海黄山合城置业有限公司	8,224.13	8,246.93
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	36,787.88	37,082.13
常州明城置业发展有限公司	5,279.70	5,372.97
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	12,534.52	10,226.29
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	3,500.00
海纳云物联科技有限公司	10,088.81	10,292.59
西部证券股份有限公司	306,259.89	311,300.98
上海城投集团财务有限公司	21,284.21	21,992.84
小计	485,564.85	503,904.97

8、其他非流动金融资产

近三年及一期末，其他非流动金融资产余额为8.47亿元、7.83亿元、6.13亿元和6.12亿元，主要系发行人投资的股权投资基金、非上市公司股权投资。

表 6-24：其他非流动金融资产明细

单位：万元

被投资公司的名称	账面价值		
	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
上海诚鼎创盈投资合伙企业（有限合伙）合伙协议	210.31	610.71	676.02

弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	23,355.17	39,076.21	43,917.95
广州银行股份有限公司	37,690.97	38,635.03	40,105.35
合计	61,256.45	78,321.95	84,699.32

9、投资性房地产：

发行人投资性房地产科目核算包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物，以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。近三年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 24.54 亿元、23.68 亿元、59.28 亿元和 72.05 亿元。

2020 年末，发行人投资性房地产余额较 2019 年末增加 8.43 亿元，增幅为 52.32%，主要系湾谷租赁房项目计入投资性房地产所致；2021 年末，发行人投资性房地产余额较 2020 年末减少 0.86 亿元，减幅为 3.50%，主要系计提折旧和摊销所致。2022 年末，投资性房地产余额为 59.28 亿元，较 2021 年末增加 35.61 亿元，增幅 150.37%，主要系 2022 年度长租房转入投资性房地产所致。2023 年 6 月末，投资性房地产余额为 72.05 亿元，较 2022 年增加 12.77 亿元，增幅 21.54%

发行人采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

表 6-25：投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率

项目	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧(摊销)率
房屋装修	10 年	0%	10.00%
房屋及建筑物	40 年	5%	2.38%
土地使用权	50 年	0%	2.00%

表 6-26：2022 年 12 月 31 日发行人投资性房地产主要情况

单位：万元

项目	原值	累计折旧、摊销	账面净值	减值准备	账面价值合计
房屋、建筑物	557,460.55	30,856.04	526,604.51	-	526,604.51
房屋装修	14,739.92	1,318.62	13,421.30	-	13,421.30
土地使用权	66,310.72	13,505.87	52,804.86	-	52,804.86

合计	638,511.19	45,680.53	592,830.66	-	592,830.66
----	------------	-----------	------------	---	------------

表 6-27：房屋、建筑物账面价值构成明细

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
城投控股大厦	83,648.53	85,189.33	72,193.83
露香园 T5 酒店式公寓	68,760.50	70,475.28	85,548.92
湾谷科技园	78,128.05	81,120.21	87,623.69
新江湾社区 N091104 单元 A3-05 地块租赁住房	167,494.44	-	-
浦江社区 G03-04 地块租赁住房	194,799.15	-	-
合计	592,830.66	236,784.82	245,366.44

(二) 负债结构分析

表 6-28：发行人负债结构分析表

单位：万元

负债项目-	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
短期借款	217,031.02	4.39%	277,315.06	5.57%	816,177.60	17.50%	891,010.00	20.79%
应付帐款	428,304.95	8.67%	530,356.41	10.66%	448,455.21	9.62%	406,713.56	9.49%
预收款项	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-	-	-	-
合同负债	45,871.34	0.93%	87,168.59	1.75%	561,000.42	12.03%	367,155.96	8.57%
应付职工薪酬	767.45	0.02%	7,902.02	0.16%	6,466.82	0.14%	4,949.98	0.12%
应交税费	61,934.83	1.25%	222,799.62	4.48%	288,762.75	6.19%	127,115.99	2.97%
其他应付款	103,520.61	2.10%	74,065.04	1.49%	116,865.70	2.51%	358,457.60	8.36%
一年内到期的非流动负债	424,711.33	8.60%	192,619.70	3.87%	416,382.37	8.93%	509,434.29	11.89%
其他流动负债	1,193.10	0.02%	6,389.05	0.13%	39,154.16	0.84%	20,848.44	0.49%
流动负债合计	1,283,334.64	25.98%	1,398,615.49	28.11%	2,693,265.03	57.75%	2,685,685.81	62.66%
长期借款	2,649,223.78	53.63%	2,589,875.80	52.06%	1,231,988.78	26.42%	708,421.58	16.53%
应付债券	901,525.03	18.25%	871,012.43	17.51%	617,541.33	13.24%	795,766.11	18.57%
租赁负债	591.50	0.01%	575.74	0.01%	663.93	0.01%	-	-
长期应付款	1,940.42	0.04%	1,655.85	0.03%	1,714.01	0.04%	1,666.04	0.04%
预计负债	65,872.97	1.33%	72,364.68	1.45%	76,342.66	1.64%	55,131.64	1.29%
递延收益	3,599.27	0.07%	8,215.37	0.17%	10,065.54	0.22%	7,216.27	0.17%
递延所得税负债	33,629.31	0.68%	32,454.39	0.65%	32,231.41	0.69%	32,092.11	0.75%
非流动负债合计	3,656,382.26	74.02%	3,576,154.27	71.89%	1,970,547.66	42.25%	1,600,293.75	37.34%
负债合计	4,939,716.90	100.00%	4,974,769.75	100.00%	4,663,812.69	100.00%	4,285,979.56	100.00%

近三年发行人负债总额总体呈现上升趋势，负债规模基本与资产规模的变动

保持同步。近三年及一期末，发行人负债总额分别为 428.60 亿元和 466.38 亿元、497.48 亿元和 493.97 亿元。资产负债率分别为 65.68%、67.69%、69.74% 和 69.53%。

从发行人的负债结构来看，非流动负债在负债总额中所占的比重有所增加，2020-2022 年末和 2023 年 6 月末，公司流动负债规模分别为 2,685,685.81 万元、2,693,265.03 万元、1,398,615.49 万元和 1,283,334.64 万元，在当期总负债中占比分别为 62.66%、57.75%、28.11% 和 25.98%；非流动负债规模分别为 1,600,293.75 万元、1,970,547.66 万元、3,576,154.27 万元和 3,656,382.26 万元，在当期总负债中占比分别为 37.34 %、42.25 %、71.89% 和 74.02%。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款余额为。发行人的短期借款主要为信用借款。2020-2022 年末和 2023 年 6 月末，公司短期借款分别为 89.10 亿元、81.62 亿元、27.73 亿元和 21.70 亿元，占总负债比例分别为 20.79%、17.50%、5.57% 和 4.39%。

2021 末，发行人短期借款余额较 2020 年末减少 7.48 亿元，减幅为 8.40%，为委托贷款的减少。发行人不存在短贷长用情况。2022 年末，发行人短期借款余额较 2021 年末减少 53.89 亿元，减幅为 66.02%，主要系 2022 年发行人对外归还短期借款所致。2023 年 6 月末，发行人短期借款余额较 2022 年末减少 6.03 亿元，减幅为 21.75%。

表 6-29：发行人最近三年及一期末短期借款构成情况分析

单位：万元

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
信用借款	30,103.22	152,132.51	171,314.46	50,000.00
委托借款	22,022.31	20,238.89	580,800.00	801,010.00
保证借款	164,905.49	104,943.66	64,063.14	40,000.00
合计	217,031.02	277,315.06	816,177.60	891,010.00

2、应付账款

发行人的应付账款账龄主要为一年以内，主要是应付工程款、应付配套设施款等。2020-2022 年末和 2023 年 6 月末，发行人应付账款余额分别为 40.67 亿

元、44.85 亿元、53.04 亿元和 42.83 亿元。2021 年末较 2020 年末增加了 4.17 亿元，增幅为 10.26%，主要为应付工程款及配套设施款增加所致。2022 年末，发行人应付账款较 2021 年末增加了 81,901.20 万元，增幅 18.26%。2023 年 6 月末，发行人应付账款较 2022 年末减少了 10.21 亿元，减幅 19.25%。

表 6-30：发行人最近三年各期末应付账款账龄结构

单位：万元

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	账面	占比	账面	占比	账面	占比
	余额		余额		余额	
一年以内	349,497.11	65.90	266,245.51	59.37%	280,779.75	69.03%
一到二年	88,890.37	16.76	105,195.89	23.46%	31,353.99	7.71%
二到三年	43,587.37	8.22	8,811.38	1.96%	22,802.34	5.61%
三年以上	48,381.56	9.12	68,202.43	15.21%	71,777.48	17.65%
合计	530,356.41	100.00	448,455.21	100%	406,713.56	100%

发行人的应付账款账龄主要为一年以内，主要是应付工程款、应付配套设施款等。

表 6-31：发行人近三年及一期各期末应付账款构成情况

单位：万元

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付工程及配套设施	383,695.39	506,841.11	423,049.32	394,918.44
应付住发中心	36,208.73			
其他	8,400.83	23,515.30	25,405.89	11,795.12
合计	428,304.95	530,356.41	448,455.21	406,713.56

表 6-32：发行人 2022 年末应付账款前五大客户构成情况

单位：万元

客户	款项性质	与发行人关系	金额	占应付账款余额比例
上海建工五建集团有限公司	工程款	非关联方	87,255.06	16.45
上海建工七建集团有限公司	工程款	非关联方	72,694.45	13.71
中铁上海工程局集团有限公司	工程款	非关联方	58,372.09	11.01
上海建工二建集团有限公司	工程款	非关联方	43,890.05	8.28
上海建工集团股份有限公司	工程款	非关联方	32,706.86	6.17
合计			294,918.51	55.62

3、预收账款

自 2020 年 12 月 31 日起，预收款项余额已全部重分类至合同负债及其他流

动负债。

4、合同负债

发行人合同负债科目主要核算房地产开发项目预收款、预收代建工程款等，账龄大部分为一年以内。近三年及一期末，发行人合同负债余额分别为 36.72 亿元、56.10 亿元、8.72 亿元和 4.59 亿元。发行人 2021 年末合同负债余额较 2020 年末增加 19.38 亿元，增幅 52.80%，主要系预收房产销售款增加所致。2022 年末，发行人合同负债较 2021 年末减少 47.38 亿元，减幅 84.46%，主要系 2022 年发行人房产实现销售结转所致。2023 年 6 月末，发行人合同负债余额 4.59 亿元，较 2022 年末减少 4.13 亿元，降幅为 47.38%，主要系结转房产销售收入所致。

表 6-33：发行人近三年及一期各期末预收款项构成情况

单位：万元

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
房地产开发项目预收	40,467.46	83,846.79	552,894.53	358,828.97
预收代建工程款	2,119.90	2,797.55	7,353.85	7,914.74
其他	3,283.98	524.26	752.05	412.25
合计	45,871.34	87,168.59	561,000.42	367,155.96

2020 年-2022 年末，发行人预收款项主要为各房地产开发项目预收款。

表 6-34：房地产开发项目预收款构成明细

单位：万元

项目名称	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
洞泾镇新农河三号-1 地块	1,115.59	3,906.37	213,446.73	0.00
露香园项目	20,939.35	34,765.87	140,500.13	193,083.43
闵行区颛桥镇闵行新城项目		0.00	113,465.33	75,567.54
丰启一期项目	2,532.69	10,981.04	59,116.18	56,919.81
九亭项目 01-04、02-04 地块		0.00	9,431.07	0.00
金山区朱泾镇城中村改造项目	3,912.47	23,339.50	9,158.82	0.00
黄山高铁 A-1 商服地块	239.30	196.27	309.78	20,869.45
韵意一期项目	5,657.14	4,704.76	4,704.76	4,704.76
新江湾城科技园区		183.49	0.00	4,862.39
新凯家园项目	2,131.01	2,473.38	2,214.79	2,154.83
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	1,004.78	363.19	200.69	606.84
南部新城 04、05 地块	1,942.93	1,942.93	327.89	0.00
新江湾城 C4 地块		0.00	8.92	52.16
诸光路 1 号地块 D 地块	42.22	0.00	6.46	6.46
诸光路 2 号地块 E 地块		0.00	1.31	1.31
闸北闻喜华庭		40.00	1.68	0.00

七宝社区 05-08 地块	949.99	949.99	0.00	0.00
合计	40,467.46	83,846.79	552,894.53	358,828.97

5、其他应付款

表 6-35：发行人最近三年各期末其他应付款构成情况

单位：万元

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付股利	910.57	910.38	910.21
应付利息	0.00	23,202.71	20,479.05
应付关联方款项	25,545.48	24,605.00	19,100.21
应付往来款项	29,147.47	44,145.56	91,455.82
销售意向金及定金	7,725.27	12,615.16	215,266.12
其他	10,736.25	11,386.89	11,245.97
合计	74,065.04	116,865.70	358,457.39

发行人其他应付款账龄集中在一年以内及一到二年，主要是应付关联方款项、应付往来款、销售意向金及定金等。近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 35.85 亿元、11.69 亿元、7.41 亿元和 10.35 亿元。发行人 2021 年末其他应付款余额较 2020 年末减少 24.16 亿元，减幅为 67.40%，主要系房产实现销售，相关认筹金结转所致。2022 年末，公司其他应付款较 2021 年末减少 4.28 亿元，减幅 36.62%，主要系 2022 年度公司所属置地集团之控股子公司归还其他少数股东借款所致。2023 年 6 月末，公司其他应付款较 2022 年末增加 2.95 亿元，主要系应付股利增加所致。

表 6-36：发行人 2022 年末其他应付款主要债权单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	金额	账龄	占其他应付款总额的比例	产生原因
农工商房地产(集团)有限公司	所属子公司 少数股东	14,723.33	3 年以上	19.88	借款
上海合庭房地产开发有限公司	联营企业	17,899.53	3 年以上	24.17	往来款
上海新九星企业发展股份有限公司	所属子公司 少数股东	11,512.72	2-3 年	15.54	借款
上海黄山合城置业有限公司	联营企业	5,500.00	1-2 年	7.43	往来款
上海尚湾置业有限公司	非关联方	4,006.57	3 年以上	5.41	代收工程款
合计	-	53,642.15		72.43	-

表 6-37：发行人 2022 年末应付关联方的其他应付款情况

单位：万元

关联方	金额
上海合庭房地产开发有限公司	17,899.53
上海黄山合城置业有限公司	5,500.00
上海中心大厦置业管理有限公司	1,121.37
上海城投（集团）有限公司	442.96
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	429.75
上海城投资产管理（集团）有限公司	57.86
上海城投环保金融服务有限公司	49.14
上海城投公路投资（集团）有限公司	42.29
上海城投环保产业投资管理有限公司	2.48
上海市市政规划设计研究院有限公司	0.11
合计	25,545.48

6、一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券构成。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 50.94 亿元、41.64 亿元、19.26 亿元和 42.47 亿元。发行人 2021 年末一年内到期的非流动负债余额较 2020 年末减少了 9.31 亿元，主要系一年内到期的长期借款减少所致。2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年减少 22.38 亿元，下降 53.74%，主要系发行人偿还一年内到期的非流动负债所致。2023 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 23.21 亿元，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。

7、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款余额分别为 70.84 亿元、123.20 亿元、258.99 亿元和 264.92 亿元。发行人长期借款余额逐年增加，主要原因为随着发行人近年来新建项目的增加以及在建项目建设进度推进，项目贷款余额虽项目总投资量的增加而逐年增加，因此银行借款逐年增加。

表 6-38：发行人 2022 年末长期借款明细

金额：万元

序号	借款单位	期末余额	利率	到期日
1	上海城驰房地产有限公司	67,069	4.31%	2044/12/30

序号	借款单位	期末余额	利率	到期日
2	上海城业房地产有限公司	30,242	4.39%	2046/10/30
3	上海露香园置业有限公司	58,250	4.70%	2035/6/18
4	上海城源房地产有限公司	90,580	4.26%	2044/11/24
5	上海城协房地产有限公司	11,041	3.87%	2027/9/26
6	城兆星置业（上海）有限公司	18,421	4.18%	2046/6/21
7	上海城凌置业有限公司	10,871	3.7%	2025/10/20
8	上海城虹万岸建设发展有限公司	364,898	4.36%	2028/3/9
9	上海新江湾城投资发展有限公司	33,512	4.90%	2023/12/21
10	上海城投置业经营管理有限公司	9,802	4.56%	2028/4/15
11	江阴高新区新城镇开发建设有限公司	160,065	4.7%	2034/9/21
12	上海露香园建设发展有限公司	37,846	3.5%	2025/7/4
13	上海城投控股股份有限公司	47,500	3.9%	2024/4/24
14	上海城投控股股份有限公司	19,000	3.9%	2024/5/17
15	上海城投控股股份有限公司	49,600	4.85%	2027/6/16
16	上海城投控股股份有限公司	50,000	4.80%	2025/6/16
17	上海城投控股股份有限公司	100,000	5.18%	2025/12/24
18	上海城投控股股份有限公司	95,000	4.97%	2027/3/24
19	上海城投控股股份有限公司	55,000	4.97%	2026/2/25
20	上海城投控股股份有限公司	100,000	4.87%	2027/3/18
21	上海城投控股股份有限公司	140,000	4.76%	2027/4/21
22	上海城投控股股份有限公司	54,000	4.77%	2027/4/25
23	上海城投控股股份有限公司	57,000	4.77%	2027/6/16
24	上海城投控股股份有限公司	70,000	4.70%	2027/6/26
25	上海城投控股股份有限公司	30,000	4.70%	2027/7/25
26	上海城投控股股份有限公司	20,000	4.85%	2027/6/29
27	上海城投控股股份有限公司	80,000	4.95%	2027/7/5
28	上海城投控股股份有限公司	80,000	4.97%	2026/2/9
29	上海城投控股股份有限公司	45,000	4.97%	2026/2/25
30	上海城投控股股份有限公司	150,000	4.75%	2027/7/19
31	上海城投控股股份有限公司	177,500	4.35%	2023/2/23
			3.7%	2023/5/11
				2023/5/15

序号	借款单位	期末余额	利率	到期日
				2023/5/17
32	上海城投控股股份有限公司	9,000	4.35%	2027/7/26
33	上海城投控股股份有限公司	10,000	4.35%	2025/3/27
34	上海城投控股股份有限公司	60,000	4.60%	2027/5/15.26
35	上海城投控股股份有限公司	18,000	4.60%	2027/6/1.9.14, 2027/7/11
36	上海城投置地(集团)有限公司	105,800	4.70%	2027/5/28
37	上海城投置地(集团)有限公司	48,700	5.80%	2024/4/25
38	上海城投置地(集团)有限公司	50,000	3.20%	2025/2/27
39	上海城驰房地产有限公司	35,000	3.70%	2024/8/29
40	上海城源房地产有限公司	35,000	3.70%	2024/8/29
	合计	2,683,697	/	/

8、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券余额分别为 79.58 亿元、61.75 亿元、87.10 亿元和 90.15 亿元。发行人 2021 年末较 2020 年减少了 17.82 亿元，减幅为 22.40%，主要系偿还本金所致。2022 年末，发行人应付债券较 2021 年增加 253,471.10 万元，增幅 41.05%，主要系本期发行公司债券 10 亿元，定向债务融资工具 16.80 亿元，债权投资计划 11.60 亿元，西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划 10.80 亿元；归还 15 城投控股 MTN00115 亿元，归还债权融资计划二期和三期 11 亿元，债权融资计划一期 8 亿转入一年内到期的非流动负债所致。2023 年 6 月末，发行人应付债券较 2022 年末增加 3.05 亿元，增幅较小。

表 6-39：发行人最近三年各期末应付债券余额构成情况

单位：万元

债券简称	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
15 沪城控 MTN001		-	149,892.65	149,545.25
19 沪城控 MTN001	251,375.39	256,821.10	248,789.35	248,298.81
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	131,569.67	131,573.93	130,000.00	130,000.00
债权融资计划(3 年期)(一期)	-	81,207.66	89,553.02	99,278.37
债权融资计划(3 年期)(二期)	-	-	134,302.74	148,886.88

债券简称	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
债权融资计划(3 年期)(三期)	-	-	44,896.22	49,756.80
太平洋债权投资计划 (5 年期)	115,948.02	116,159.50	-	-
定向债务融资工具 (3 年期)	171,598.40	168,944.67	-	-
公司债券第一期	101,788.45	100,021.45	-	-
西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产专项计划	108,944.07	108,982.93	-	-
公司债 2023 年第一期	201,723.94	-	-	-
2023 年第一期定向债务融资工具 (3 年期)	80,428.50	-	-	-
减: 一年内到期的应付债券	261,851.41	92,698.81	-179,892.65	-30,000.00
合计	901,525.03	871,012.43	617,541.33	795,766.11

15 沪城控 MTN001(101575003)品种一(7 年期): 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2015]MTN77 号文核准, 发行人于 2015 年 4 月 22 日发行中期票据, 发行总额人民币 30 亿元, 其中 3 年期中期票据 15 亿元、7 年期中期票据 15 亿元。此票据采用单利按年计息, 固定年利率分别为 4.59% 及 5.25%, 每年付息一次, 该债券由上海城投提供担保。

19 沪城控 MTN001(101900542)品种一(5 年期): 经中国银行间市场交易商协会中市协注[2019]MTN132 号文核准, 发行人于 2019 年 4 月 15 日发行中期票据, 发行总额人民币 25 亿元。此票据采用单利按年计息, 固定年利率分别为 4.53% 每年付息一次。

城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划: 于 2020 年 9 月 30 日与西部证券签订西部证券-上海城投控股大厦资产支持专项计划, 该专项计划的管理人为西部证券, 托管人为中国民生银行股份有限公司上海分行。该计划募集资金 13.7 亿元, 包括优先级 13 亿元及次级债 0.7 亿元, 次级债全部由本集团之子公司控股投资购入。该计划自 2020 年 9 月 30 日起至 2029 年 10 月止, 每半年付息一次。

债券融资计划(3 年期)(一期)、债券融资计划(3 年期)(二期)、债券融资计划(3 年期)(三期): 发行人于 2020 年 7 月 30 日于北京金融资产交易所非公开向合格投

资者发行债券融资计划，该计划募集资金 30 亿元，分三期发行。此计划采用单利按年计息，固定年利率为 4.15%，每年支付一次。

太平洋债权投资计划（5 年期）：发行人于 2022 年 8 月 19 日于太平洋资产管理有限责任公司签订太平洋-上海城投控股债权投资计划，该计划募集资金 20 亿元，发行期次不超过 6 次。此计划采用单利按年计息，固定年利率为 4.50%，每季度支付一次。

定向债务融资工具：经中国银行间市场交易商协会中市协注[2022]PPN432 号核准，发行人于 2022 年 10 月 10 日发行定向债务融资工具，发行总额人民币 16.8 亿元。此定向工具采用单利按年计息，固定年利率为 3.03%。每年付息一次。

公司债券第一期：发行人于 2022 年 12 月 21 日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债券（第一期），本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），债券期限为 5 年期。此计划采用单利按年计息，固定年利率为 3.50%，每年支付一次。

西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产专项计划：发行人于 2022 年 6 月 24 日与西部证券签订西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划，该专项计划的管理人为西部证券。该计划募集资金 11.4 亿元，包括优先级 1.08 亿元及次级债 0.6 亿元，次级债全部由本公司之子公司控股投资购入。该计划自 2022 年 6 月 24 日起至 2034 年 3 月 7 日止，每半年付息一次。

公司债 2023 年第一期：发行人于 2023 年 3 月 14 日于上海证券交易所向专业投资者公开发行公司债券（2023 年第一期），本期债券发行规模为不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），债券期限为 5 年期。此计划采用单利按年计息，固定年利率为 3.23%，每年支付一次。

2023 年第一期定向债务融资工具（3 年期）：于 2023 年 4 月 27 日于中国银行间市场交易商协会面向全国银行间债券市场的机构投资者发行定向债务融资工具，本期定向债务融资工具为 3 年，面值 800,000,000.00 元。此票据采用单利按年计息，固定年利率为 3.38%，每年付息一次。

9、递延所得税负债

近三年及一期末，发行人递延所得税负债余额分别为 3.21 亿元、3.22 亿元、3.25 亿元和 3.36 亿元。占总负债的比例分别 0.75%、0.69%、0.65% 和 0.68%，发行人递延所得税负债近三年内保持相对稳定。

表 6-40：递延所得税负债构成明细

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
非同一控制企业合并资产评估增值	30,673.31	30,921.19	31,294.38
长期股权投资账面价值与计税价值差异	1,610.20	1,704.04	1,031.72
金融资产公允价值变动引起的调整	-	-	1,345.69
BOT 资产	1,637.47	854.17	120.38
合计	33,920.98	33,479.40	33,792.18

（三）所有者权益分析

表 6-41：发行人所有者权益分析表

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）	252,957.56	11.69%	252,957.56	11.72%	252,957.56	11.36%	252,957.56	11.29%
资本公积	153,744.55	7.10%	153,744.55	7.12%	161,645.75	7.26%	271,136.91	12.11%
减：库存股	9,999.97	0.46%	9,999.97	0.46%	-	-	-	-
其他综合收益	1,283.29	0.06%	1,319.14	0.06%	1,687.70	0.08%	1,534.84	0.07%
盈余公积	242,728.79	11.21%	242,726.65	11.25%	242,726.65	10.90%	240,001.92	10.72%
未分配利润	1,429,744.16	66.06%	1,428,858.75	66.21%	1,378,428.55	61.91%	1,313,271.08	58.63%
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,070,458.39	95.66%	2,069,606.68	95.90%	2,037,446.21	91.51%	2,078,902.31	92.82%
少数股东权益	93,970.92	4.34%	88,539.00	4.10%	188,906.10	8.49%	160,916.59	7.18%
所有者权益（或股东权益）合计	2,164,429.31	100.00%	2,158,145.68	100.00%	2,226,352.31	100.00%	2,239,818.90	100.00%

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 223.98 亿元、222.63 亿元、215.81 亿元和 216.44 亿元，发行人归属于母公司所有者权益分别为 207.89 亿元、203.74 亿元、206.96 亿元和 207.05 亿元，保持相对稳定。

1、股本

近三年及一期末，发行人股本均为 25.30 亿元，未发生变化。

2、资本公积

近三年及一期末，发行人资本公积分别为 27.11 亿元、16.16 亿元、15.37 亿元和 15.37 亿元。发行人 2021 年末资本公积余额较 2020 年末减少 10.95 亿元，减幅为 40.38%，主要系发行人购买同一控制下公司上海城虹万岸建设发展有限公司，减少资本公积 10.93 亿元。近一年及一期，发行人资本公积无变动。

3、盈余公积

近三年及一期末，发行人盈余公积分别为 24.00 亿元和 24.27 亿元、24.27 亿元和 24.27 亿元，基本保持稳定。根据《中华人民共和国公司法》及发行人公司章程，发行人按年度净利润的 10% 提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的 50% 以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。发行人 2021 年提取法定盈余公积金 2724.73 万元；2020 年提取法定盈余公积金 5,426.87 万元。发行人近两年均未提取任意盈余公积金。

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润分别为 131.33 亿元、137.84 亿元、142.88 亿元和 142.97 亿元，为历年净利润结余形成。

发行人 2021 年末未分配利润较 2020 年末增加 6.52 亿元，发行人 2022 年末未分配利润较 2021 年末增加 5.04 亿元，主要为归属于母公司股东的净利润逐年增加所致。

(四) 现金流量分析

表 6-42：发行人现金流量分析表

单位：万元

项目	2023 年半年度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金净流量	-306,083.16	-817,998.74	-1,267,871.46	-166,042.14
其中：现金流入量	76,661.77	350,119.80	1,476,244.14	949,274.87
现金流出量	382,744.93	1,168,118.53	2,744,115.60	1,115,317.01
投资活动现金净流量	-2,061.02	333,335.34	173,209.48	-14,170.58
其中：现金流入量	9,733.05	381,259.47	411,752.66	115,009.36

现金流出量	11,794.07	47,924.12	238,543.18	129,179.95
筹资活动现金净流量	177,847.63	471,077.05	-394,309.54	1,584,513.79
其中：现金流入量	656,715.77	2,204,741.12	1,088,239.16	2,422,700.26
现金流出量	478,868.15	1,733,664.07	1,482,548.69	838,186.47
现金净增加额	-130,296.56	-13,586.34	-1,488,971.52	1,404,301.07

1、经营活动现金流分析

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-16.60 亿元、-126.79 亿元、-81.80 亿元和-30.61 亿元。经营活动的现金流入量主要由销售商品、收到的税费返还和提供劳务以及其他经营活动带来的现金流入构成，经营活动的现金流出量主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费以及支付其他经营活动带来的现金流出构成。

发行人 2021 年经营活动产生的现金流量净额较 2020 年减少 110.18 亿元，主要系支付土地款、购买露香园二期土地所致。经营活动产生的现金流入方面，发行人 2021 年经营活动产生的现金流入较上年同期增加 52.70 亿元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加 13.87 亿元，收到其他与经营活动有关的现金增加 38.84 亿元。经营活动产生的现金流出方面，发行人 2021 年经营活动产生的现金流出较上年同期增加 162.88 亿元。其中，购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增加 177.60 亿元，支付给职工以及为职工支付的现金较上年同期增加 0.31 亿元，支付的各项税费较上年同期增加 4.93 亿元，支付其他与经营活动有关的现金减少 19.95 亿元。

2022 年，公司经营活动现金流入 35.01 亿元，经营活动现金流出 116.81 亿元。2022 年经营活动现金净流出 81.80 亿元，经营活动产生的现金流量净额同比增加 44.99 亿元，主要系 2022 年公司支付土地款较上年同期减少，使得经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加所致。

2、投资活动现金流分析

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1.42 亿元、17.32 亿元、33.33 亿元和-0.21 亿元。投资活动产生的现金流入主要由收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金和处置固定资产、无形资产和其他长期资产带来的现金流入构成；投资活动产生的现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金以及其他投资活动带来的现金流出构成。

发行人2021年度投资活动产生的现金流量净额较2020年增加18.74亿元，主要系股权转让项目取得的款项增加所致。投资活动现金流入方面，发行人2021年投资活动现金流入比上年同期增加29.67亿元，主要是收回投资所收到的现金增加23.94亿元以及取得投资收益收到的现金增加了1.26亿元所致；投资活动现金流出方面，2021年发行人投资活动现金流出比上年同期增加10.94亿元，主要是投资支付的现金增加14.39亿元所致。

2022年，公司投资活动现金流入38.14亿元，投资活动现金流出4.79亿元，净流入33.33亿元。投资活动产生的现金流量净额同比增加16.01亿元，主要系公司所属置地集团2022年收到联营企业股权转让款以及上年同期支付子公司股权款所致。

2023年6月末，公司投资活动现金流入0.97亿元，投资活动现金流出1.18亿元，净流出0.21亿元，投资活动产生的现金流量净额较去年同期减少13.58亿元，主要是由于上年同期收回转让联营企业股权款项所致。

3、筹资活动现金流分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为158.45亿元、-39.43亿元、47.11亿元和17.78亿元。筹资活动产生的现金流入主要由吸收投资、取得借款、发行债券带来的现金流入构成；筹资活动产生的现金流出主要由偿还债务、分配股利、利润或偿付利息以及其他筹资活动带来的现金流出构成。

发行人2021年度筹资活动产生的现金净流量较2020年减少197.88亿元，主要系支付万安路股权款项以及支付公司所属上海新江湾城投资发展有限公司36%股权款所致。筹资活动现金流入方面，发行人2021年筹资活动现金流入较2020年减少133.45亿元，主要系取得借款收到的现金减少89.92亿元；筹资活动现金流出方面，发行人2021年度筹资活动产生的现金流出较上年同期增加64.44亿元，主要是偿还债务支付的现金增加37.27亿元，以及支付其他与筹资活动有关的现金增加19.63亿元所致。

2022年度，公司筹资活动现金流入220.47亿元，筹资活动现金流出173.37亿元，净流入47.11亿元。2022年公司筹资活动产生的现金流量净额同比增加86.54亿元，主要系2022年公司对外借款净额较上年同期增加所致。

总体来看,公司筹资活动产生的现金流较好地补充了经营活动与投资活动现金流之间的缺口,有效地支持了公司各项业务的迅速发展。

四、发行人盈利能力分析

表 6-43: 盈利能力指标表

单位: 万元

项目	2023 年 半年度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	92,639.90	841,365.05	913,948.13	650,716.09
主营业务成本	70,128.98	754,018.34	707,301.94	550,039.98
销售费用	4,689.23	7,081.74	12,732.76	5,152.23
管理费用	9,163.93	22,172.16	15,520.38	12,252.93
财务费用	30,330.02	42,614.04	46,224.47	27,251.64
投资收益	12,937.13	209,576.92	160,237.58	70,293.01
利润总额	39,240.31	151,726.86	144,436.02	109,535.09
净利润	27,217.58	78,337.71	89,733.85	77,073.80
主营业务毛利率 (%)	24.30%	10.38%	22.61%	15.47%
资产收益率 (%)	0.76%	1.12%	1.34%	1.47%
净资产收益率 (%)	2.52%	3.57%	4.02%	3.59%

1、营业收入

发行人营业收入主要包括房地产业务收入、代建业务收入、特许经营权项目收入及其他收入。

近三年及一期,发行人营业收入分别为 65.65 亿元、91.93 亿元、84.68 亿元和 9.51 亿元;主营业务收入分别为 65.07 亿元、91.39 亿元、84.14 亿元和 9.26 亿元。2021 年较 2020 年营业收入金额增加 26.28 亿元,增幅为 40.03%,主要原因为发行人所属置地集团露香园项目、朱家角项目、黄山项目房产实现销售所致。2022 年营业收入较 2021 年小幅减少。2023 年 6 月营业收入较去年同期减少 59.15%,主要系公司所属置地集团 2023 年上半年实现露香园低区项目、璟云里项目等尾盘的销售,上年同期露香园低区、璟云里项目开盘销售,因此营业收入相比减少所致。

2、营业成本

发行人营业成本主要包括房地产业务成本、代建业务成本、特许经营权项目收成本及其他成本。

近三年及一期，发行人营业成本分别为 55.48 亿元、71.26 亿元、76.33 亿元和 7.26 亿元。发行人 2021 年较 2020 年营业收入金额增加 15.77 亿元，增幅为 28.43%。主要系房产销售成本同比增加所致，与营业收入增幅变化相匹配。2023 年 6 月营业成本较去年同期减少 56.93%，主要系本期营业收入减少而相应成本结转减少。

3、投资收益

发行人的投资收益主要由长期股权投资收益、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产收益及可供出售金融资产收益等组成。近三年及一期，发行人投资收益分别为 7.03 亿元、16.02 亿元、20.96 亿元和 1.29 亿元。

发行人 2021 年投资收益较 2020 年增加 8.99 亿元，增幅为 127.96%，主要系发行人所属置地集团本期转让所持有联营企业上海康州房地产开发有限公司和上海沪风房地产开发有限公司股权所致。2022 年投资收益较 2021 年增加 4.93 亿元，增幅为 30.79%，主要系发行人所属置地集团转让所持有联营企业上海开古房地产开发有限公司 36% 股权和上海高泰房地产开发有限公司 36% 股权且股权交易总额高于上年同期，取得税前收益 19.48 亿所致。2023 年 1-6 月，发行人投资收益较 2022 年同期减少 6.67 亿元，主要是由于公司上年同期转让联营企业上海开古房地产开发有限公司股权，取得股权转让收益，而本期未发生股权转让所致。

4、营业外收入

发行人营业外收入主要核算政府补助、非流动资产处置利得及其他收入等。近三年及一期，发行人营业外收入分别为 0.59 亿元、0.13 亿元、0.11 亿元和 0.08 亿元。发行人 2021 年营业外收入较 2020 年减少 0.46 亿元，减幅为 78.34%。主要系无客户违约情况所致。发行人 2022 年营业外收入与 2021 年持平。2023 年 6 月，发行人营业外收入较去年同期增加 0.08 亿元，主要系收到政府绩效奖励所致。

表 6-44：发行人最近三年计入营业外收入的政府补助

单位：万元

科目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
政府扶持金	1,083.15	1,039.80	1,625.83
其他补贴收入	0.00	6.00	6.02
合计	1,083.15	1,045.80	1,631.85

5、营业利润、净利润

近三年及一期，发行人营业利润分别为 10.85 亿元、15.52 亿元、15.07 亿元和 3.85 亿元；净利润分别为 7.71 亿元、8.97 亿元、7.83 亿元和 2.72 亿元。发行人 2021 年度较 2020 年度营业利润增加 4.68 亿元，增幅为 43.11%；净利润增加 1.27 亿元，增幅为 16.43%。主要系房产销售及投资收益的增加所致。2022 年，发行人营业利润及净利润较去年均有所下降，主要系 2022 年销售楼盘以保障房及上海郊区项目为主，使得营业利润较上年同期下降。发行人 2023 年半年度营业利润为 38,466.06 万元，较上年同期减少 27,126.10 万元，降幅为 41.36%，发行人 2023 年半年度净利润为 27,217.58 万元，较上年同期减少 14,269.72 万元，降幅为 34.40%，主要是公司所属置地集团本期实现露香园低区项目、璟云里项目等尾盘的销售，上年同期露香园低区、璟云里项目开盘销售，因此营业收入相比减少所致。

五、发行人偿债能力分析

表 6-45：偿债能力指标表

单位：万元

指标	2023 年半年末/ 半年度	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
资产负债率	69.53%	69.74%	67.69%	65.68%
流动比率	4.28	4.03	2.12	2.04
速动比率	0.45	0.54	0.28	0.97
EBITDA 利息保障倍数	0.84	1.23	1.33	1.51

注：上述财务指标的计算方法如下：

(1) 资产负债率 = 负债总额 / 资产总额 × 100%

(2) 流动比率 = 流动资产 / 流动负债

(3) 速动比率 = (流动资产 - 存货) / 流动负债

(4) EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 投资性房地产折旧 + 固定资产折旧 + 无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销

(5) EBITDA利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)

发行人的短期偿债能力比较强,近三年及一期,发行人流动比率分别为 2.04、2.12、4.03 和 4.28,保持较强的流动性。速动比率分别为 0.97、0.28、0.54 和 0.45, 原因为发行人存货占流动资产的比例较高,速动比率相对较低,对于短期偿债能力存在一定压力。

近三年及一期,发行人合并口径资产负债率分别为 65.68%、67.69%、69.74% 和 69.53%,发行人资产负债率水平维持平稳。发行人资产负债率较为合理,总体偿债能力良好,财务结构稳健。

发行人近年来业务规模发展迅速,经营状况和盈利能力较好,近三年及一期,发行人利息保障倍数分别为 1.51、1.33、1.23 和 0.84。发行人利息保障倍数较为合理,偿债能力有保障。

此外,发行人将进一步拓展外部融资渠道,不断优化资产负债结构。发行人银行授信额度充足,可以满足经营及偿债需要。截止 2023 年 6 月末,发行人及下属子公司授信总额合计为 376.59 亿元,其中已使用授信额度 129.24 亿元,未使用的授信额度为 247.35 亿元,拥有较大的间接债务融资空间。

综上,发行人自身财务指标良好,财务结构合理,并拥有通畅的外部融资渠道,有能力按时、足额偿付本期中期票据的本息。

六、发行人资产运营效率分析

表 6-46: 资产运营效率指标表

单位: 次/年

项目	2023 年半 年度*	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率(次)	1.01	5.47	6.54	6.83
存货周转率(次)	0.01	0.15	0.18	0.21
流动资产周转率(次)	0.04	0.15	0.16	0.15
总资产周转率(次)	0.02	0.12	0.14	0.12

*: 为更加准确反映发行人资产运营指标,营业收入及营业成本数据均采用年化计算。

最近三年,发行人营运效率和周转能力良好,资产得到了有效的利用,营运水平良好。最近一期年化后指标远小于近三年指标,主要系客户近一期确认的营

收大幅减少，相应结转的成本亦同步减少所致。

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 6.82 次、6.54 次、5.47 次和 1.01 次，发行人的应收账款回收速度一直保持在较快的水平，主要原因为发行人对应收账款的回收力度一直较大，采取多种措施努力确保账款的及时回收。

近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.21 次、0.18 次、0.15 次和 0.01 次，存货周转速度一般，主要是因为公司的存货以房地产开发成本及产品为主，房地产业务性质决定其开发周期相对较长。

近三年及一期，发行人流动资产周转率分别为 0.15 次、0.16 次、0.15 次和 0.04 次，发行人总资产周转率分别为 0.12 次、0.14 次、0.12 次和 0.02 次。流动资产和总资产周转速度相对较慢，主要与发行人的主营业务特点有关，公司的流动资产以房地产存货为主，而房地产开发周期相对较长。发行人将继续通过业务拓展和改进营运效率来不断提高资产周转效率，在保证资产收益率的前提下，提高资产的流动性。

七、发行人最近一个会计年度付息债务情况

（一）有息负债

2022 年末，发行人金融机构有息负债总额 395.14 亿元，其中短期借款 27.73 亿元，一年内到期的长期负债 19.25 亿元，长期借款 258.99 亿元。发行人有息负债期限及担保结构如下：

6-47：发行人有息负债期限结构表

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	277,315.06	7.02
其他应付款（有息部分）	20,402.00	0.52
一年内到期的非流动负债（不含租赁负债）	192,538.79	4.87
长期借款	2,589,875.80	65.55
应付债券	871,012.43	22.04
合计	3,951,144.08	100.00

注：其中 1 年内到期的非流动负债为 1 年内到期的长期借款。

6-48：发行人有息债务到期期限分布情况

单位:万元

项目	一年以内	一年以上	金额合计
短期借款	277,315.06	0.00	277,315.06
其他应付款（有息部分）	20,402.00	0.00	20,402.00
一年内到期的非流动负债（不含租赁负债）	192,538.79	0.00	192,538.79
长期借款	0.00	2,589,875.80	2,589,875.80
应付债券	0.00	871,012.43	871,012.43
有息负债合计	490,255.85	3,460,888.23	3,951,144.08

表 6-49：发行人有息债务到担保分布情况

单位:万元

项目	信用	抵质押	金额合计
短期借款	277,315.06	-	277,315.06
其他应付款（有息部分）	20,402.00	-	20,402.00
一年内到期的非流动负债（不含租赁负债）	192,538.79	-	192,538.79
长期借款	1,452,250.00	1,137,625.80	2,589,875.80
应付债券	620,012.43	251,000.00	871,012.43
有息负债合计	2,562,518.28	1,388,625.80	3,951,144.08

表 6-50：截至 2022 年末发行人主要金融机构借款情况表

银行借款：

单位:万元

借款单位	借款金融机构	借款余额	利率	借款起息日	借款到期日	借款种类
上海城投控股股份有限公司	中国农业银行	15,000	3.70%	2022/10/24	2023/10/23	流贷
上海城投控股股份有限公司	中国农业银行	10,000	3.70%	2022/5/26	2023/5/25	流贷
上海城投控股股份有限公司	中国农业银行	3,000	3.65%	2022/11/18	2023/11/17	流贷
上海城投控股股份有限公司	中国农业银行	4,000	0.0365	2022/12/2	2023/12/1	流贷
上海城投控股股份有限公司	中国农业银行	50,000	3.65%	2022/12/28	2024/12/27	流贷
上海城投控股股份有限公司	中国建设银行	20,000	3.25%	2022/5/18	2023/5/17	流贷
上海城投控股股份有限公司	北京银行	50,000	3.70%	2022/4/21	2023/4/20	流贷
上海城投控股股份有限公司	上海银行	47,500	LPR+0.2%	2022/4/25	2024/4/24	流贷
上海城投控股股份有限公司	上海银行	19,000	LPR+0.2%	2022/5/18	2024/5/17	流贷
上海新江湾城投资发展有限公司	上海浦东发展银行,中国工商银行	33,511	LPR(4.9%)	2018-01-12	2023-12-21	项目贷
上海城源房地产有限公司	中国工商银行,中国银行,交通银行	90,580	LPR-0.39% (4.26%)	2019-11-25	2044-11-24	项目贷
上海城投置地(香港)有限公司	东亚银行(香港地区)	30,000	浮动利率 (2.82176%)	2017-01-25	2023/8/29	短期借款

上海城投置业经营管理有限公司	中国建设银行股份	9,802	LPR-0.45% (4.557%)	2020-04-15	2028-04-15	流贷
上海城驰房地产有限公司	中国建设银行,招商 商银行	67,069	LPR-0.44% (4.31%)	2019-12-04	2044-12-03	项目贷
上海城虹万岸建设发展有限公 司	上海银行,工商银 行,建设银行,中国 银行,招商银行	364,898	LPR-0.39% (4.36%)	2020-02-14	2028-03-09	项目贷
城北星置业(上海)有限公司	中国建设银行,交 通银行	18,422	LPR-0.47% (4.18%)	2021-08-18	2046-06-21	项目贷
江阴高新区新城镇开发建设有 限公司	中信银行,建设银 行,中国银行,交通 银行,广发银行	160,064	LPR-0.45% (4.7%)	2020-11-24	2034-11-23	项目贷
上海城协房地产有限公司	中国农业银行	11,042	LPR+0.44% (3.87%)	2022-09-01	2027-10-31	项目贷
上海城业房地产有限公司	中国工商银行	30,242	LPR-0.50% (4.386%)	2021-11-25	2046-11-26	项目贷
上海城凌房地产有限公司	中国建设银行,交 通银行	10,871	LPR- 0.3%(3.7%)	2022/10/21	2025/10/20	项目贷
上海露香园建设发展有限公司	中国农业银行,中 国建设银行,中国 银行,交通银行	37,847	LPR-0.20% (3.5%)	2021-04-30	2025-07-04	项目贷
上海露香园置业有限公司	上海浦东发展银 行	58,250	LPR+0.05% (4.75%)	2020-06-19	2035-06-18	项目贷
	合计	1,141,098				

信托借款:

单位:万元

借款单位	借款金融机构	借款余额	利率	借款起息日	借款到期日
上海城投控股股份有限公司	百瑞恒益 961 号集合 资金信托计划投资合 同	55,000	LPR+32 基点 (4.97%)	2021-02-26	2026/2/25
上海城投控股股份有限公司	百瑞信托 961 9.5 亿合 同	95,000	LPR+32 基点 (4.97%)	2022-03-24	2027/3/23
上海城投控股股份有限公司	百瑞 1107 5.7 亿借 款合同	57,000	4.77%	2022-06-17	2027/6/16
上海城投控股股份有限公司	百瑞 1153 号借 款合同	100,000	LPR+25 基点 (4.7%)	2022-06-27	46564
上海城投控股股份有限公司	百瑞 1105 号借 款合同	140,000	LPR+16 基点 (4.76%)	2022-04-20	2027/4/19
上海城投控股股份有限公司	百瑞 941 号借 款合同	100,000	LPR+53 基点 (5.18%)	2020-12-25	2025/12/24
上海城投控股股份有限公司	百瑞 976 号借 款合同	100,000	LPR+27 基点 (4.87%)	2022-03-18	2027/3/17
上海城投控股股份有限公司	百瑞 618 号借 款合同	49,600	LPR+20 基点 (4.85%)	2020-06-17	2025/6/16
上海城投控股股份有限公司	百瑞 618 号借 款合同	50,000	LPR+20 基点 (4.85%)	2020-06-17	2027/6/16
上海城投控股股份有限公司	百瑞 1107 号借 款合同	54,000	4.77%	2022-04-26	2027/4/25
上海城投控股股份有限公司	光大信托贷款合 同	80,000	4.95%	2020-07-06	2025/7/5

上海城投控股股份有限公司	光大信托贷款合同	20,000	4.85%	2020-06-30	2025/6/29
上海城投置地(集团)有限公司	交银国信-黄山项目借款合同	36,800	5.80%	2022-04-26	2024/4/25
上海城投置地(集团)有限公司	交银国际信托有限公司股权质押合同	0	6.20%	2020-12-01	2022/12/20
上海城投置地(集团)有限公司	交银国际信托有限公司	11,900	5.80%	2022/11/7	2024/11/6
上海城投控股股份有限公司	云南信托-云展 28 号集合资金信托可续期债权投资协议	80,000	4.97%	2021-02-10	2026/2/9
上海城投控股股份有限公司	云展 28 号集合资金信托计划可续期债权投资协议二期	45,000	4.97%	2021-02-26	2026/2/25
	合计	1,074,300			

(二) 其他有息债务

表 6-51: 截至 2022 年末发行人其他有息债务情况表

单位:万元

种类	名称	起息日	到期日	发行规模/ 募集总额	票面利率
中期票据	19 沪城投 MTN001	2019/4/17	2024/4/17	250,000.00	4.53%
债权融资计划	20 沪城投控股 ZR001	2020/7/31	2023/7/31	100,000.00	4.15%
债权融资计划	20 沪城投控股 ZR002	2020/8/28	2023/8/28	150,000.00	4.15%
债权融资计划	20 沪城投控股 ZR003	2020/10/14	2023/10/14	50,000.00	4.15%
CMBS	城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	2020/10/12	2029/10/12	130,000.00	3.90%
CMBS	西部证券-上海城投控股-宽庭住房租赁资产支持专项计划	2022-6-24	2034-3-7	108,000.00	3.2%
其他	太平洋债权投资计划	2022/8/19	2027/8/18	86,000.00	4.50%
其他	太平洋债权投资计划	2022/9/30	2027/10/27	30,000.00	4.50%
定向债务融资工具	22 沪城投 PPN001	2022-10-12	2025-10-12	168,000.00	3.03%
公司债	22 沪控 01	2022-12-20	2027-12-20	100,000.00	3.5%

八、发行人 2022 年度关联交易情况

(一) 关联方

1、有控制关系的关联方

截至2022年12月31日,上海城投持有发行人1,175,318,599股股份,占发行人总股本的46.46%,是发行人的第一大股东,且发行人的最终控制方为上海城投(集团)有限公司

发行人子公司的情况具体参见第五章“发行人基本情况”中“五、发行人重

要权益投资情况”。

2、无控制关系的关联方

表 6-52：无控制关系的关联方情况表

序号	企业名称	关系
1	上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业
2	上海诚鼎创富投资管理有限公司	合营企业
3	常州明城置业发展有限公司	联营企业
4	上海沪风房地产开发有限公司注 1	联营企业
5	上海康州房地产开发有限公司注 2	联营企业
6	上海开古房地产开发有限公司注 3	联营企业
7	上海东荣房地产开发有限公司	联营企业
8	上海城投环保金融服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
9	上海城投资产管理（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
10	上海城投公路投资（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
11	上海城投环境（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
12	上海老港固废综合开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
13	上海中心大厦置业管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
14	上海城投环城高速建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
15	上海同盛城北置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
16	上海城投水务（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
17	上海水务资产经营发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
18	上海城投环保产业投资管理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
19	上海沧达投资经济发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
20	上海市市政规划设计研究院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
21	上海城越建设发展有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
22	上海城投城市更新建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
23	上海义品置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
24	上海环境卫生工程设计院有限公司	与本公司同受最终母公司控制
25	上海兴港置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制

注1：本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司于2021年12月已转让上海沪风房地产开发有限公司的股权。

注2：本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司于2021年6月已转让上海康州房地产开发有限公司的股权。

注3：本公司之子公司上海城投置地（集团）有限公司于2022年1月已转让上海开古房地产开发有限公司的股权。

（二）定价依据

发行人向关联方公司进行交易的价格由交易双方参照市场价格后协商确定，遵循市场化定价原则，以市场公允价格为基础，保证交易的公平合理。

（三）关联交易

发行人关联交易主要包括向关联方采购商品和接受劳务，向关联方销售商品和提供劳务，关联方租赁，关联方资产收购，关联方担保，资金拆借、委托借款、向关键管理人员支付报酬等。发行人关联交易定价以市场公允价格为定价基础，并严格按照合同条款执行，不会对公司的经营效益产生重大不利影响。同时，发行人的关联交易销售收入及租赁收入占发行人营业收入比例较小，关联交易采购成本金额占其营业成本比例较小，关联方往来余额、关联方担保余额、资产收购金额占相应资产、负债科目比例亦较小，相对公司总体的盈利、资产及负债而言，发行人的关联交易将不会对公司产生重大财务影响。

1、购销商品、提供和接受劳务

表 6-53：2022 年度发行人自关联方购销商品、提供和接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	金额	关联交易定价方式及决策程序
上海中心大厦置业管理有限公司	物业管理支出	1,962.11	协议价
上海城投（集团）有限公司	租赁支出	500.59	协议价
上海中心大厦置业管理有限公司	接受劳务	91.54	协议价
上海市市政规划设计研究院有限公司	接受劳务	15.85	协议价
上海城投水务（集团）有限公司	接受劳务	5.55	协议价
上海城投（集团）有限公司	提供服务	2,877.01	协议价
上海兴港置业发展有限公司	提供服务	312.54	协议价
上海市城市排水有限公司	提供服务	265.08	协议价
上海东荣房地产开发有限公司	提供服务	207.09	协议价
上海城投资产管理（集团）有限公司	提供服务	186.06	协议价
上海城投环保金融服务有限公司	资产租赁	153.41	协议价
常州明城置业发展有限公司	提供服务	99.06	协议价
上海诚鼎创富投资管理有限公司（直投）	资产租赁	84.88	协议价
上海城市排水设备制造安装工程有限 公司	提供服务	43.75	协议价
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有 限合伙）	资产租赁	39.27	协议价
上海中心大厦置业管理有限公司	提供服务	21.71	协议价
上海城投环保金融服务有限公司	提供服务	13.95	协议价
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有 限合伙）	提供服务	3.50	协议价
上海城投环保产业投资管理有限公司	提供服务	0.74	协议价

上述关联交易属于发行人正常业务范围，经营情况良好，收益稳定，发行人

与关联方均能严格履行交易合同及相关行业定价，因此不存在损害公司和股东利益的情况，不影响公司的独立性。

2、关联方租赁

表 6-54：2022 年度发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁房产情况	租赁起始日	租赁终止日	本年度确认的租赁费用
发行人作为承租方					
上海城投	发行人	房屋及车位	2022.1.1	2022.12.31	500.59
发行人作为出租方					
发行人	上海城投环保金融服务有限公司	房屋	2019-4-1	2025-3-31	153.41
发行人	上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	房屋	2021-6-1	2024-5-31	39.27
发行人	上海诚鼎创富投资管理有限公司	房屋	2020-1-1	2025-12-31	84.88

3、关联方委托资产运营

2021 年度发行人不存在关联方资产委托运营的情况。

4、关联担保

表 6-55：2022 年度发行人关联方担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人为关联方提供担保：					
无					
关联方为发行人提供担保：					
上海城投	发行人	150,000.00	2015/4/22	2022/4/22	否

5、关联方资金拆借

表 6-56：2022 年度发行人关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
拆入				
上海城投（集团）有限公司	35,000.00	2019/9/29	2024/8/29	3.70%
上海城投（集团）有限公司	35,000.00	2019/9/29	2024/8/29	3.70%
上海城投（集团）有限公司	50,000.00	2020/4/26	2025/2/27	3.20%
上海城投公路投资（集团）有限公司	60,000.00	2020/12/22	2022/12/21	4.35%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
上海城投环保金融服务有限公司	10,000.00	2021/2/25	2022/2/24	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	10,000.00	2021/5/12	2022/5/11	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	110,000.00	2021/5/19	2022/5/18	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	50,000.00	2021/5/20	2022/5/19	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	50,000.00	2021/5/28	2022/5/27	4.35%
上海市市政规划设计研究院有限公司	17,000.00	2021/6/2	2022/6/1	4.35%
上海城投环保产业投资管理有限公司	9,000.00	2021/7/30	2022/7/29	4.35%
上海城投资产管理（集团）有限公司	140,000.00	2021/9/13	2022/2/25	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	30,000.00	2021/12/17	2022/12/16	4.35%
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,000.00	2022/2/10	2023/2/9	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	8,000.00	2022/2/24	2023/2/23	4.35%
上海城投公路投资（集团）有限公司	50,000.00	2022/2/25	2022/12/28	4.35%
上海沧达投资经济发展有限公司	10,000.00	2022/3/28	2025/3/27	4.35%
上海城投环保金融服务有限公司	50,000.00	2022/5/12	2023/5/11	4.00%
上海沧达投资经济发展有限公司	10,000.00	2022/5/16	2027/5/15	4.60%
上海城投环保金融服务有限公司	60,000.00	2022/5/16	2023/5/15	4.00%
上海城投环保金融服务有限公司	50,000.00	2022/5/18	2023/5/17	4.00%
上海沧达投资经济发展有限公司	50,000.00	2022/5/27	2027/5/26	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	8,000.00	2022/6/2	2027/6/1	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,000.00	2022/6/10	2027/6/9	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	2,000.00	2022/6/15	2027/6/14	4.60%
上海城投（集团）有限公司	180,000.00	2022/6/22	2023/6/21	4.35%
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,000.00	2022/7/12	2027/7/11	4.60%
上海城投环保产业投资管理有限公司	9,000.00	2022/7/27	2027/7/26	4.00%
上海市市政规划设计研究院有限公司	3,000.00	2022/9/9	2027/9/8	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	2,000.00	2022/9/13	2027/9/12	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,000.00	2022/12/6	2027/12/5	4.60%
上海城投环保金融服务有限公司	20,000.00	2022/12/15	2025/12/14	4.00%
合计	1,122,000.00	-	-	-

表 6-57：2022 年度发行人关联方委托借款利息支出的情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易类型	关联交易定价原则	金额
上海城投(集团)有限公司	利息支出	委托借款	合同价	9,135.07
上海城投环保金融服务有限公司	利息支出	委托借款	合同价	8,629.45
上海城投环保产业投资管理有限公司	利息支出	委托借款	合同价	402.58
上海城投资产管理(集团)有限公司	利息支出	委托借款	合同价	337.13
上海城投公路投资(集团)有限公司	利息支出	委托借款	合同价	4,769.25
上海市市政规划设计研究院有限公司	利息支出	委托借款	合同价	843.43
上海沧达投资经济发展有限公司	利息支出	委托借款	合同价	3,214.96
合计				27,331.86

6、关键管理人员薪酬

2020 年度，发行人关键管理人员薪酬为 567.37 万元。2021 年度，发行人关键管理人员薪酬为 698.19 万元，2022 年度，发行人关键管理人员薪酬为 765.78 万元。近三年关键管理人员薪酬保持稳定。

7、关联方往来余额情况

表 6-58：2022 年度发行人关联方应收项目往来款情况

单位：万元

科目	关联方	期末余额		年初余额	
		金额	坏账准备	金额	坏账准备
应收账款	上海义品置业有限公司	4,948.41	1.23	4,948.41	1.23
应收账款	上海城投(集团)有限公司	241.81	0.06	0.00	0.00
应收账款	上海市城市排水有限公司	88.23	0.02	0.00	0.00
应收账款	上海城市排水设备制造安装工程有限责任公司	9.62	0.00	0.00	0.00
应收账款	上海诚鼎新扬子投资合伙企业(有限合伙)	2.97	0.00	0.00	0.00
应收账款	上海城投资产管理(集团)有限公司	2.76	0.00	0.00	0.00
应收账款	上海城投环保金融服务有限公司	2.24	0.00	0.00	0.00
应收账款	上海城投环保产业投资管理有限公司	0.12	0.00	0.00	0.00
应收账款	上海城越建设发展有限责任公司	0.00	0.00	300.00	0.07

应收账款	上海东荣房地产开发有限公司	0.00	0.00	219.51	0.05
其他应收款	常州明城置业发展有限公司	16,230.17	5.34	24,430.17	6.09
其他应收款	上海东荣房地产开发有限公司	7,312.50	1.82	0.00	0.00
其他应收款	上海开古房地产开发有限公司	0.00	0.00	921.72	0.23

表 6-59：2022 年度发行人关联方应付项目往来款情况

单位：万元

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	上海城投水务(集团)有限公司	415.49	0.00
应付账款	上海中心大厦置业管理有限公司	200.69	164.36
其他应付款	上海合庭房地产开发有限公司	17,899.53	17,899.53
其他应付款	上海黄山合城置业有限公司	5,500.00	5,500.00
其他应付款	上海中心大厦置业管理有限公司	1,121.37	32.14
其他应付款	上海城投(集团)有限公司	442.96	568.99
其他应付款	扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业(有限合伙)	429.75	0.00
其他应付款	上海城投资产管理(集团)有限公司	57.86	119.48
其他应付款	上海城投环保金融服务有限公司	49.14	265.83
其他应付款	上海城投公路投资(集团)有限公司	42.29	0.00
其他应付款	上海城投环保产业投资管理有限公司	2.48	11.96
其他应付款	上海市市政规划设计研究院有限公司	0.11	25.56
其他应付款	上海沧达投资经济发展有限公司	0.00	90.75
其他应付款	上海城投公路投资(集团)有限公司	0.00	90.75
合同负债	上海城投资产管理(集团)有限公司	2,011.67	1,976.00
短期借款	上海城投(集团)有限公司	10,013.29	180,000.00
短期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司	1,001.33	17,000.00
短期借款	上海城投公路投资(集团)有限公司	0.00	60,000.00
短期借款	上海城投环保金融服务有限公司	0.00	200,000.00
短期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	0.00	60,000.00
短期借款	上海城投资产管理(集团)有限公司	0.00	50,000.00
短期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	0.00	9,000.00
应付债券	西部证券股份有限公司	238,000.00	130,000.00

长期借款	上海城投环保金融服务有限公司	0.00	177,500.00
长期借款	上海城投（集团）有限公司	120,000.00	120,000.00
长期借款	上海沧达投资经济发展有限公司	70,000.00	0.00
长期借款	上海市市政规划设计研究院有限公司	18,000.00	0.00
长期借款	上海城投环保产业投资管理有限公司	9,000.00	0.00
一年内到期的非流动负债	上海城投环保金融服务有限公司	218.39	0.00
一年内到期的非流动负债	上海沧达投资经济发展有限公司	97.63	0.00
一年内到期的非流动负债	上海城投（集团）有限公司	128.03	0.00
一年内到期的非流动负债	上海市市政规划设计研究院有限公司	25.30	0.00
一年内到期的非流动负债	上海城投环保产业投资管理有限公司	11.00	0.00

九、重大或有事项

（一）对外担保

截至 2022 年末，除发行人及合并报表范围内子公司之间发生的担保事项外，发行人及控股子公司累计对外担保总额 120,323.05 万元，全部为发行人为商品房业务中购房者所获按揭贷款提供担保，原因是“依据商品房按揭贷款银行审批要求，开发商在取得商品房项目大产权证前，需向商品房个人业主按揭贷款银行提供阶段性担保后，个人业主方可办理按揭贷款。故发行人下属子公司作为商品房项目开发商为个人业主办理商品房按揭贷款提供了阶段性担保，待个人业主取得房产证并办理了房地产抵押登记后阶段性担保自动撤销。”

（二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

无。

（三）重大承诺事项

无。

（四）其他或有事项

无。

十、受限资产

截至 2022 年末，发行人受限资产为 3,893,702.71 万元，占总资产的比重为 54.59%，发行人受限资产主要由存货、投资性房地产、其他非流动资产和无形资产构成，其中受限货币资金 1,325.46 万元，受限存货 3,048,759.00 万元，受限投资性房地产 592,830.66 万元，为公司部分下属子公司以自有的房屋建筑物及土地使用权等为抵押分别向各金融机构借款；发行人受限其他非流动资产 210,332.17 万元，主要为发行人其他非流动资产无形资产对应的 BOT 合同特许经营权出质作为长期借款的质押物。2023 年 6 月末，发行人受限资产为 3,909,821.90 万元，与上年末基本持平。

表 6-60：发行人近一年及一期的受限资产情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	受限原因	抵质押权人	受限期限
货币资金	652.85	1,325.46	工程建设保函使用限制	农业银行,建设银行等	2023-5-31 至 2024-6-30
存货	3,047,440.21	3,048,759.00	抵押借款	其中除 48,600 万元为信托抵押给交银国际信托有限公司,其他均为相关银团	2019-12-4 至 2046-6-21
无形资产	34,704.21	40,078.25	质押借款	中信银行,建设银行,中国银行,交通银行,广发银行	2020-11-20 至 2035-12-31
应收账款	7,330.99	377.17	质押借款	中信银行,建设银行,中国银行,交通银行,广发银行	2020-11-20 至 2035-12-31
投资性房地产	608,767.53	592,830.66	抵押借款	除 CMBS 抵押给西部证券股份有限公司,其他均为相关银团	2019-11-25 至 2046-10-31
其他非流动资产	210,926.11	210,332.17	质押借款	中信银行,建设银行,中国银行,交通银行,广发银行	2020-11-20 至 2035-12-31
合计	3,909,821.90	3,893,702.71			

十一、金融衍生品、大宗商品期货

截至本募集说明书签署之日，公司没有金融衍生品情况。

十二、重大理财产品投资

截至本募集说明书签署之日，公司无重大理财产品投资情况。

十三、海外投资情况

发行人于 2013 年设立城投置地(香港)有限公司,收购上实丰启置业(BVI)有限公司的 100% 股权。上实丰启置业(BVI)有限公司拥有上实丰启置业有限公司的 100% 股权,上实丰启置业有限公司拥有上海丰启置业有限公司的 49% 股权。上海丰启置业有限公司在 2013 年持有上海市青浦区朱家角镇 E 地块的土地使用权,负责该地块房产项目开发。发行人因此取得该项目。

发行人在海外设立子公司均已取得国家有权部门批准,并依当地法律注册登记成立,相关手续合法合规。截至 2022 年 12 月末,发行人在海外子公司参与投资的项目均在境内,发行人在海外无投资具体的项目,具体子公司明细如下:

表 6-61: 发行人海外投资情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	注册资本
城投置地(香港)有限公司	香港	香港	投资控股	间接持股 100%	100 万港元
上实丰启置业(BVI)有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资控股	间接持股 100%	1 美元
上实丰启置业有限公司	香港	香港	投资控股	间接持股 100%	1 港元

十四、直接债务融资计划

截至本募集说明书签署之日,发行人除本次注册 30 亿元中期票据外,无正在申请的债务融资工具。

十五、其他重要事项

无

第七章 发行人资信状况

一、发行人历史主体评级

表 7-1 发行人近三年评级结果

评级时间	评级机构	评估对象	评级结果
2021 年 06 月 22 日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	主体信用	AAA
2022 年 06 月 24 日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	主体信用	AAA
2023 年 8 月 30 日	上海新世纪资信评估投资服务有限公司	主体信用	AAA

公司主体信用等级评级结果为 AAA 级,评级展望为稳定,该级别的含义为:发行人偿还债务的能力极强,基本不受不利经济环境的影响,违约风险极低。

二、发行人信用评级情况

2023 年 8 月 30 日,新世纪出具了《上海城投控股股份有限公司信用评级报告》,评定发行人主体信用等级为 AAA 级,评级展望为“稳定”。

(一) 评级观点摘要

1、主要优势:

股东支持力度较大。城投控股的控股股东上海城投综合实力雄厚,能够在业务运营和资金等方面给予公司较大力度的支持。

保障性住房业务发展环境良好。城投控股是上海市主要的保障性住房开发企业之一。上海市持续优化完善住房保障体系,保障性住房建设稳步开展,公司动迁安置房与长租公寓等保障房业务所处外部发展环境良好。

财务弹性较强。城投控股融资渠道畅通,当前存量授信规模较大且债务融资成本较低。同时公司还持有较大规模易变现的金融资产,财务弹性较强。

2、关注风险:

项目风险。2021 年城投控股以 176 亿元价格竞得上海市黄浦区豫园社区地块,预计总投资 280 亿元。项目规划计容建筑面积 19.65 万平方米,目前处于开发阶段,尚未开盘销售,该项目成本高,销售前景易受宏观经济及限价因素影响。

债务负担加重。因土地购置及项目建设资金需求大幅度增加，城投控股近年来刚性债务规模快速扩大，债务负担加重。

资金平衡压力或加大。城投控股保障性住房项目资金回笼较慢，租赁住房项目投资回收期长，加之在建房地产项目待投资规模大，若在建项目去化效率不达预期，则公司面临的资金平衡压力将加大。

受限资产规模大。2022 年末城投控股受限资产占总资产的比重已经超过 50%。

（二）跟踪评级有关安排

本次发行未进行债项评级安排，《上海城投控股股份有限公司信用评级报告》跟踪评级安排如下：

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级的业务操作规范，新世纪评级报告有效期为信用评级报告出具之日起至 2024 年 8 月 29 日止。在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，新世纪评级将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知新世纪评级相应事项并提供相应资料。

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

新世纪评级将在监管部门指定媒体及新世纪评级的网站上公布跟踪评级结果。

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

三、发行人其他资信情况

（一）发行人主要银行授信情况

公司目前与多家金融机构保持了良好合作关系。截至 2023 年 6 月末，公司合并口径已获得商业银行授信总额为 376.59 亿元，其中尚未使用的授信余额为 247.35 亿元，间接融资渠道较顺畅。

发行人拥有较充裕的授信额度和较强的融资能力，为本期中期票据的按时还本付息提供有力的保障。发行人近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

截至本募集说明书签署日，公司资信状况良好，发展状况稳定，未发生重大不利影响事件。发行人的银行授信情况未发生重大不利变化。

表 7-2：发行人 2023 年 6 月末主要银行授信情况表

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用	未使用
1	中国建设银行股份有限公司	941,367	414,962	526,405
2	交通银行股份有限公司	537,120	111,325	425,795
3	中国银行股份有限公司	473,895	142,845	331,050
4	上海浦东发展银行股份有限公司	202,120	67,791	134,329
5	中国农业银行股份有限公司	345,416	133,811	211,605
6	兴业银行	50,000	0	50,000
7	中国工商银行股份有限公司	557,373	238,712	318,661
8	大新银行	20,000		20,000
9	招商银行股份有限公司	122,582	38,153	84,429
10	邮政储蓄银行	100,000	0	100,000
11	东亚银行	42,000	41,673	327
12	中信银行	35,620	8,542	27,078
13	上海银行	126,291	83,801	42,490
14	北京银行	50,000		50,000
15	光大银行	50,000		50,000
16	民生银行	50,000		50,000
17	广发银行	30,140	9,529	20,611
18	上海农商银行	32,000	1,294	30,706
	合计	3,765,924	1,292,438	2,473,486

（二）近三年及一期是否有债务违约记录

公司及重要子公司近三年及一期借款及其他债务均能够到期还本按期付息，未有延迟支付本金和利息的情况，不涉及违约情况。

（三）发行人近三年已发行债券偿还情况

截至本募集说明书签署日期，发行人及其下属子公司未出现过已发行债务融资工具到期未偿付情形。

第八章 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，为印花税法规定的纳税人，应当依法缴纳印花税法所附《印花税法所附〈印花税法税率表〉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。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。

第九章 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。

第十章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

为规范公司的信息披露行为，提高公司的信息披露水平，根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及相关法律法规，公司建立了《信息披露事务管理制度》，明确了信息披露标准、信息披露流程、高管人员的披露职责等。

发行人信息披露事务负责人联系方式如下：

姓名：吴春

职位：副总裁、财务总监

联系地址：上海市吴淞路 130 号 19 楼

电话：021-66987070

传真：021-66986655

电子信箱：wuchun@600949sh.com

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）发行前的信息披露安排

发行人将至少于发行前 2 工作日，通过交易商协会认可的网站披露如下文件：

- 1、上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书；
- 2、上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据法律意见书；
- 3、上海城投控股股份有限公司 2020 年、2021 年、2022 年经审计的合并及母公司财务报告及 2023 年半年度、三季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 4、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期信息披露

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》及配套文件的相关规定，在本期中期票据存续期间，通过中国货币网和上海清算所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。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业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、媒体上的时间。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。债务融资工具同时在境内境外公开发行的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

(三) 存续期内重大事项的信息披露

发行人将在本期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重大事项，包括：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状态发生重大变化，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（如有）、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

发行人应当至少于本期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。

第十一章 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。

(四)在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构出现《银

行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10% 以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 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。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

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³足额兑付本期债务融资工具本金或利息（ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）；

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；（ 发行人成立金融机构债权人委员会； 发行人申请或被申请预重整）；

9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

10. 发行人实际控制权变更；

11. 发行人被申请破产；

³ 债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

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集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，应当将书面提议寄送至存续期管理机构或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”(以下简称“存续期服务系统”)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。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(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，并

提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案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】通过后，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、会议的表决和决议

(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。

(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(□和其他议案)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、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、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存续期服务系统召集召开。

召集人可以通过存续期服务系统发送议案、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存续期服务系统进行书面提议、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存续期服务系统提出补充议案。

(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。

第十二章 受托管理人机制

本期中期票据不涉及受托管理人机制。

第十三章 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；

(1) 宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有5个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮10BP计算利息。

发行人发生前款情形，应不晚于本息应付日的次1个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或利息的安排性公告，说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息（包括宽限期内产生的利息），则不构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应不晚于足额偿还的次1个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告，说明债项基本情况及支付完成情况等，同时下一计息期（如有）起算日应从足额偿付的次一工作日开始起算，终止日不变。

若发行人在宽限期届满日仍未足额偿付本息，则构成本期债务融资工具项下的违约事件，发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告，说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、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、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：

（一）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，由发行人住所地的人民法院管辖。

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。

第十四章 发行的有关机构

截至本募集说明书签署之日,发行人与本期中期票据发行的有关机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在其他的直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

与本次发行相关的机构如下:

- 发行人:** 上海城投控股股份有限公司
法定代表人: 张辰
地址: 上海市虹口区吴淞路130号19楼
邮编: 200125
电话: 021-66981367
联系人: 杨如嫻
- 主承销商/簿记管理人:** 上海浦东发展银行股份有限公司
法定代表人: 张为忠
地址: 上海市中山东一路12号
邮编: 200000
电话: 021-31887296
传真: 021-63604215
联系人: 包文浩
- 审计机构:** 普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)
执行事务合伙人: 李丹
地址: 中国(上海)自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室
联系人: 孙颖、刘玉玉
电话号码: 021-23238888
传真号码: 021-23238800
邮政编码: 200126
天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
执行事务合伙人: 邱靖之

地址：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5
区域

联系人：何颢、郭炎伟

联系地址：上海市浦东新区世纪大道88号金茂大厦13
楼

电话号码：021-51028018

传真号码：021-58402702

邮政编码：200120

评级机构

上海新世纪资信评估投资服务有限公司

法定代表人：朱荣恩

地址：上海市黄浦区汉口路398号华盛大厦14楼

联系人：帅月珍

联系电话：021-63501349

发行人律师：

上海市锦天城律师事务所

负责人：顾功耘

地址：上海市浦东新区银城中路501号上海中心大厦
11、12层

邮编：200120

电话：(8621) 2051-1000

传真：(8621) 2051-1999

联系人：张莉莉

集中簿记建档系统技术

北京金融资产交易所有限公司

支持机构：

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

存续期管理机构

上海浦东发展银行股份有限公司

法定代表人：张为忠

地址：上海市中山东一路12号

邮编：200000

电话：021-68887161

联系人：李嘉勇

托管人：

银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

除上述披露外，发行人与上述中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十四章 备查文件

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》
- 2、上海城投控股股份有限公司中期票据发行的有权机构决议
- 3、上海城投控股股份有限公司公司章程
- 4、上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书
- 5、上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据法律意见书
- 6、上海城投控股股份有限公司 2022 年度、2021 年度和 2020 年度经审计的合并及母公司财务报告，2023 年半年度未经审计的合并及母公司财务报表

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

上海城投控股股份有限公司
地址：上海市吴淞路 130 号 19 楼
联系人：杨如嫫
联系电话：66981367
传真：-

（二）主承销商

上海浦东发展银行股份有限公司
地址：上海市浦东新区白莲泾路 29 号浦发银行大厦 8 楼
邮编：200000
电话：021-31887296
传真：021-63604215
联系人：包文浩

附录 1 财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产/流动负债
速动比率	(流动资产-存货-预付账款)/流动负债
现金流量比率	经营性净现金流量/流动负债平均余额
资产负债率	期末负债总额/期末资产总额×100%
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/(计入财务费用利息支出+资本化利息)
有息负债	短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+应付利息
有息负债比率	(短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+应付利息)/负债总额
盈利能力指标	
毛利率	(营业收入-营业成本)/营业收入×100%
营业利润率	营业利润/营业收入×100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额×100%
净资产收益率	净利润(含少数股东损益)/期末股东权益平均余额(含少数股东权益)×100%
经营效率指标	
应收账款周转率	营业总收入/应收账款平均净额
存货周转率	营业成本/存货平均净额
总资产周转率	营业总收入/总资产平均额

(本页无正文, 为《上海城投控股股份有限公司 2024 年度第一期中期票据募集说明书》盖章页)

