



上海城投控股股份有限公司

2025 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

注册金额	不超过 40 亿元（含 40 亿元）
发行期限	不超过 10 年（含 10 年）
增信情况	无
发行人主体信用等级	AAA
本次债券信用等级	无
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

联席主承销商



（住所：陕西省西安市新城东大街 319 号 8 幢 10000 室）

签署日期：2025 年 11 月 27 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）短期偿债压力较大的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人 1 年以内到期的有息负债余额为 154.50 亿元，金额较大。此外，公司近三年末的速动比率较低，近三年及一期末，发行人的速动比率分别为 0.54、0.58、0.67 和 0.40，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。

（二）未来资本性支出较大的风险

从现有在建及储备项目来看，公司未来三年房地产业务需要投入资金超 150 亿元，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。

（三）存货跌价风险

截至 2024 年末，公司存货余额为 4,456,966.35 万元，其中开发成本及开发产品余额为 4,456,706.17 万元，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型住房项目，受房地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。

（四）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

799,005.36 万元、192,938.87 万元和 902,895.52 万元，营收占比分别为 94.35%、75.40%和 95.72%，房地产业务收入变动幅度较大。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。

（五） 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 150,738.74 万元、55,361.07 万元、51,385.21 万元和 35,928.21 万元，其中投资收益分别为 209,576.92 万元、52,371.87 万元、25,868.51 万元和 10,996.89 万元。公司投资收益占营业利润的比重较高，分别达到 139.03%、94.60%、50.34%和 30.61%。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。

（六） 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 2,069,606.68 万元、2,080,292.05 万元、2,090,154.67 万元和 2,095,008.29 万元，其中，发行人近三年及一期末，未分配利润分别为 1,428,858.75 万元、1,442,849.01 万元、1,452,093.30 万元和 1,457,402.44 万元，在所有者权益中的占比分别为 69.04%、69.36%、69.47%和 69.57%，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。

（七） 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，经营活动产生的现金流量净额分别为-817,998.74 万元、209,574.82 万元、265,646.15 万元和 53,454.43 万元，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。

（八） 报告期内净利润大幅下降的风险

近三年及一期末，发行人净利润分别为 78,337.71 万元、34,777.49 万元、

21,115.03 万元和 14,985.56 万元，持续下滑。发行人 2023 年净利润较上年度降低 55.61%，主要是股权转让收益同比减少所致；2024 年净利润较上年度降幅 39.29%，主要系投资收益同比下降所致。若未来盈利能力下降，可能会给公司偿债能力带来一定风险。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。

（九）受限资产占比较大的风险

截至 2024 年末，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 2024 年末，发行人总资产为 8,466,944.27 万元，向银行融资提供的质押或抵押的资产账面价值为 3,703,012.73 万元，占当期总资产比例为 43.73%，规模相对较大。在正常情况下，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次债券的还本付息。

（十）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 2024 年末，发行人获得银行等金融机构授信总额度合计为 340.15 亿元，其中未使用授信余额为 202.34 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。

（十一）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。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券发行规模为不超过 40 亿元（含 40 亿元），期限为不超过 10 年（含 10 年）。

（二）本次公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售或到期公司债券本金。发行人承诺，本次债券用于偿还公司债券本金的部分，不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

（三）本次债券为无担保债券。尽管在本次债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（四）遵照《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，发行人已制定《债券持有人会议规则》；为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了国泰海通证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。凡通过认购、购买或以其他方式合法取得并持有本次债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本次债券各项权利和义务的规定。

（五）债券持有人会议根据《上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

（六）本次债券发行人在投资者保护机制中作出的相关承诺，主要包括发行人偿债保障措施承诺及救济措施。若发行人在债券存续期内受到受国家政策法规、

行业及市场等不可控因素的影响，导致无法履行相关承诺，将会对本次债券投资者利益造成影响，从而无法保证按时、足额偿付本次债券的本息。

（七）本次债券的违约情形及认定、违约责任及免除、争议解决机制和其他约定请参见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，本次债券构成该节“一、违约情形及认定”第（一）条第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（八）经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用评级为 AAA，反映公司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。本次债券无债项评级。

（九）本次债券仅面向专业机构投资者公开发行，认购本次债券的投资者需符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的专业投资者。《管理办法》所称专业投资者应当具备风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，相应资质条件请参照《管理办法》。本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

（十）本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市。由于上市申请的具体事宜需要在本次债券发行结束后进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在证券交易场所上市。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（十二）简要披露 2025 年三季度财务数据

发行人已在上海证券交易所公开披露了 2025 年三季度未经审计的财务报告，截至 2025 年 10 月 31 日，发行人总资产为 8,580,399.54 万元、总负债为 6,388,328.19 万元、净资产为 2,192,071.35 万元；2025 年 1-9 月，发行人实现营业收入 951,458.05 万元、净利润 26,808.07 万元（具体财务数据网址索引至 http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2025-10-31/600649_20251031_3HUY.pdf）。

目录

声明.....	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本次债券相关的重大事项.....	6
目录.....	8
释义.....	11
第一节 风险提示及说明.....	13
一、与发行人相关的风险.....	13
二、本次债券的投资风险.....	22
第二节 发行条款.....	24
一、本次债券的基本发行条款.....	24
二、本次债券的特殊发行条款.....	25
三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排.....	25
第三节 募集资金运用.....	27
一、本次债券的募集资金规模.....	27
二、本次债券募集资金使用计划.....	27
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	27
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	28
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	28
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	29
八、前次公司债券募集资金的使用情况.....	29
第四节 发行人基本情况.....	31
一、发行人基本情况.....	31
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	31
三、发行人的股权结构.....	34
四、发行人的重要权益投资情况.....	35
五、发行人的治理结构等情况.....	38
六、发行人的董事、高级管理人员情况.....	47
七、发行人主营业务情况.....	51
八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况.....	67
九、其他与发行人主体相关的重要情况.....	76
第五节 发行人主要财务情况.....	77
一、发行人财务报告总体情况.....	77
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	81
三、发行人财务状况分析.....	91
第六节 发行人信用状况.....	131
一、发行人及本次债券的信用评级情况.....	131
二、发行人其他信用情况.....	131
第七节 增信情况.....	134
第八节 税项.....	135
一、增值税.....	135

二、所得税.....	135
三、印花税.....	135
第九节 信息披露安排.....	137
一、发行人关于信息披露事务的承诺.....	137
二、发行人信息披露事务管理制度.....	137
三、本次债券存续期内定期信息披露安排.....	140
四、本次债券存续期内重大事项披露.....	140
五、本次债券还本付息信息披露.....	140
第十节 投资者保护机制.....	142
一、偿付安排.....	142
二、投资者保护条款.....	143
三、偿债保障措施.....	144
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	147
一、违约情形及认定.....	147
二、违约责任及免除.....	147
三、偿付风险.....	148
四、发行人义务.....	148
五、发行人应急预案.....	148
六、风险及违约处置基本原则.....	148
七、不可抗力.....	148
八、纠纷解决机制.....	149
第十二节 持有人会议规则.....	150
一、债券持有人行使权利的形式.....	150
二、债券持有人会议规则主要条款.....	150
第十三节 受托管理人.....	168
一、受托管理事项.....	168
二、发行人的权利和义务.....	169
三、债券受托管理人的权利和义务.....	177
四、受托管理事务报告.....	184
五、利益冲突的风险防范机制.....	185
六、受托管理人的变更.....	187
七、陈述与保证.....	188
八、不可抗力.....	188
九、违约责任.....	189
第十四节 发行有关机构.....	192
一、发行人.....	192
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人.....	192
三、联席主承销商.....	192
四、律师事务所.....	193
五、会计师事务所.....	193
六、公司债券登记、托管、结算机构.....	193
七、债券受托管理人.....	194
八、公司债券申请上市的证券交易所.....	194
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系.....	194

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	196
第十六节 备查文件.....	215
一、本募集说明书的备查文件.....	215
二、查询地址或网站.....	215

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/本公司/公司/城投控股	指	上海城投控股股份有限公司
本次债券/本次公司债券	指	上海城投控股股份有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）的公司债券
本次债券	指	上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/国泰海通证券	指	国泰海通证券股份有限公司
联席主承销商/西部证券	指	西部证券股份有限公司
主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、西部证券股份有限公司
审计机构/会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师/锦天城	指	上海市锦天城律师事务所
资信评级机构/评级机构/上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
控股股东/上海城投	指	上海城投（集团）有限公司
实际控制人/市国资委	指	上海市国有资产监督管理委员会
置地集团	指	上海城投置地（集团）有限公司
环境集团	指	上海环境集团股份有限公司
阳晨投资/阳晨 B 股	指	上海阳晨投资股份有限公司
诚鼎基金	指	由城投控股投资的私募股权投资基金管理平台
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《募集说明书》	指	《上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《承销协议》	指	发行人和主承销商就本次债券发行承销签订的《上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，发行人和受托管理人根据相关法律法规制定的《上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《上海城投控股股份有限公司章程》
报告期/近三年及一期	指	2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月
报告期末/近三年及一期末	指	2022-2024 年末及 2025 年 6 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	除特别注明的币种外，指人民币元/万元/亿元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、短期偿债压力较大的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人 1 年以内到期的有息负债余额为 154.50 亿元，金额较大。此外，公司近三年末的速动比率较低，近三年及一期末，发行人的速动比率分别为 0.54、0.58、0.67 和 0.40，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

从现有在建及储备项目来看，公司未来三年房地产业务需要投入资金超 150 亿元，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 198,759.56 万元、125,331.31 万元、106,878.10 万元和 194,868.93 万元；近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 80,764.50 万元、155,674.06 万元、65,552.89 万元和 59,948.38 万元。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 2024 年末，公司存货余额为 4,456,966.35 万元，其中开发成本及开发产品余额为 4,456,706.17 万元，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型住房项目，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 592,830.66 万元、536,435.93 万元、760,654.16 万元和 916,790.31 万元，占总资产比例分别为 8.31%、6.88%、8.98%和 10.60%。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的变动风险，发行人的利润额将因此受到不利影响。

6、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 799,005.36 万元、192,938.87 万元和 902,895.52 万元，营收占比分别为 94.35%、75.40%和 95.72%，房地产业务收入变动幅度较大。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。

7、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 150,738.74 万元、55,361.07 万元、51,385.21 万元和 35,928.21 万元，其中投资收益分别为 209,576.92 万元、52,371.87 万元、25,868.51 万元和 10,996.89 万元。公司投资收益占营业利润的比重较高，分别达到 139.03%、94.60%、50.34%和 30.61%。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。

8、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 2,069,606.68 万元、2,080,292.05 万元、2,090,154.67 万元和 2,095,008.29 万元，其中，发行人近三年及一期末，未分配利润分别为 1,428,858.75 万元、1,442,849.01 万元、1,452,093.30 万元和 1,457,402.44 万元，在所有者权益中的占比分别为 69.04%、69.36%、69.47%和 69.57%，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。

9、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，经营活动产生的现金流量净额分别为-817,998.74 万元、209,574.82 万元、265,646.15 万元和 53,454.43 万元，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。

10、受限资产占比较大的风险

截至 2024 年末，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 2024 年末，发行人总资产为 8,466,944.27 万元，向银行融资提供的质押或抵押的资产账面价值为 3,703,012.73 万元，占当期总资产比例为 43.73%，规模相对较大。在正常情况下，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次债券的还本付息。

11、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 2024 年末，发行人获得银行等金融机构授信总额度合计为 340.15 亿元，其中未使用授信余额为 202.34 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。

12、应收账款前五大客户占比较高的风险

发行人 2024 年末应收账款前五大客户应收账款余额 96,327.31 万元，占比 89.12%。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。

13、存货周转率较低

近三年末，发行人存货周转率分别为 0.15 次、0.03 次和 0.17 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。

14、报告期内净利润大幅下降的风险

近三年及一期末，发行人净利润分别为 78,337.71 万元、34,777.49 万元、21,115.03 万元和 14,985.56 万元，持续下滑。发行人 2023 年净利润较上年度降低 55.61%，主要是股权转让收益同比减少所致；2024 年净利润较上年度降幅 39.29%，主要系投资收益同比下降所致。若未来盈利能力下降，可能会给公司偿债能力带来一定风险。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。

15、非标融资占比较大的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人非标融资金额为 114.98 亿元，占有息债务比重为 26.74%，占比较大。未来发行人将会持续使用低成本的公开市场融资置换非标借款，以降低综合融资成本，但考虑到目前非标融资占比较大，财务成本较高，上述事项将对发行人的偿债能力造成不利影响。

16、发行人现金对短期债务覆盖比例较低的风险

截至 2024 年末，发行人现金短债比为 0.73，低于 1。近年来，发行人积极储备项目资源，支出货币资金用于竞拍土地，债务压力相对较大，需关注后续偿债能力情况。

（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房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房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、资本市场政策变化风险

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、房地产业务风险

发行人房地产业务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、保障房项目政府回款不确定性风险

发行人开发建设的保障房项目，未来回款来源于政府。虽然回款协议签订对象为当地政府或区属企业，违约风险较小，但如果未来出现政府信誉和财政实力的下降，导致政府不按协议支付回款的情况，将对发行人的现金流造成一定程度的影响。

15、投融资压力加大

发行人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。

16、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。

17、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。发行人与关联方之间的应收应付款项金额较大,最近三年,发行人应收账款周转率分别为 5.47 次、1.58 次和 8.12 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、关联交易内部抵消不充分等情况,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、特重大事故的发生,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 2025 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。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，

公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者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，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到公司运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本次债券利息和本金所需要的资金，可能会对本次债券的按期偿付造成一定的影响。

（四）其他投资风险

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

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

- 1、**发行人全称：**上海城投控股股份有限公司。
- 2、**债券全称：**上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券。
- 3、**发行金额：**不超过 40 亿元（含 40 亿元）。
- 4、**债券期限：**不超过 10 年（含 10 年）。
- 5、**票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 6、**债券利率及其确定方式：**本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 7、**发行对象：**本次债券面向专业投资者公开发行。
- 8、**发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。
- 9、**承销方式：**本次债券由主承销商组织的承销团，以余额包销方式承销。
- 10、**起息日期：**本次债券的起息日为【】年【】月【】日。
- 11、**付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 12、**兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。
- 13、**偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- 14、**利息登记日：**本次债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。
- 15、**付息日期：**本次债券的付息日为【】年至【】年间每年的【】月【】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）
- 16、**兑付方式：**本次债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。
- 17、**兑付登记日：**本次债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

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

19、**增信措施：**本次债券不设定增信措施。

20、**牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：**国泰海通证券股份有限公司。

21、**联席主承销商：**西部证券股份有限公司。

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

23、**募集资金用途：**本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售或到期公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

24、**质押式回购安排：**本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

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

二、本次债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

（二）投资者回售选择权

本次债券可设置投资者回售选择权，具体投资者回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

三、本次债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本次债券发行时间安排

1、发行公告日：【】年【】月【】日。

2、发行首日：【】年【】月【】日。

3、发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

（二）登记结算安排

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

（三）本次债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本次债券簿记建档、缴款等安排详见本次债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可【】号），本次债券发行总额不超过 40 亿元（含 40 亿元）。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售或到期公司债券本金，具体如下：

债务人	债券简称	起息日	回售日	到期日	当前余额 (亿元)	拟使用募集资金 (亿元)
城投控股	22 沪控 01	2022-12-20	2025-12-22	2027-12-20	10.00	10.00
城投控股	23 沪控 01	2023-03-16	2026-03-16	2028-03-16	20.00	20.00
城投控股	23 沪控 02	2023-07-26	2026-07-26	2028-07-26	10.00	10.00
合计					40.00	40.00

发行人承诺，本次债券用于偿还公司债券本金的部分，不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

三、募集资金的现金管理

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

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺，本次债券用于偿还公司债券本金的部分，不会变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，专门用于本次债券募集资金的接收、存储、划转，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

本次债券监管协议主要内容如下：发行人应当按照《募集说明书》的约定使用债券募集资金。受托管理人依据《公司债券受托管理人执业行为准则》以及相关规定指定工作人员对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转资金的归集和划付进行监督。根据法律、法规、规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，并依据《债券受托管理协议》向受托管理人履行信息披露义务。受托管理人应对资金账户的设立、资金存储及支付情况进行监督。监管银行应当按照协议约定配合受托管理人对资金账户中的款项进行监管，监管银行不得擅自动用或处置资金账户内的资金。监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置资金账户中的资金，亦无权提取、划转、处置资金账户中的资金。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行后将引起公司资产负债结构的变化，假设公司资产负债结构在以下假设条件下产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 6 月末；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由发行人承担的相关费用，本次债券募集资金净额为 40 亿元；
- 3、假设本次债券拟偿还的公司债券均全额回售；
- 4、假设本次债券募集资金净额 40 亿元计入 2025 年 6 月末的资产负债表，全部用于偿还回售公司债券本金；

基于上述假设，以合并报表口径计算，本次债券发行对发行人的资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 6 月末 (发行前)	2025 年 6 月末 (发行后)	模拟变动数
流动资产合计	6,612,613.38	6,612,613.38	-
非流动资产合计	2,033,843.28	2,033,843.28	-
资产总计	8,646,456.67	8,646,456.67	-
流动负债合计	3,339,692.41	3,039,692.41	-400,000.00
非流动负债合计	3,126,661.19	3,526,661.19	400,000.00
负债总计	6,466,353.60	6,566,353.60	-
所有者权益合计	2,180,103.07	2,180,103.07	-
资产负债率	74.79	74.79	-
流动比率（倍）	1.98	2.18	0.20

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人及本次债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本次债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不直接或间接将本次债券募集资金用于购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

八、前次公司债券募集资金的使用情况

根据中国证监会“证监许可〔2022〕2897 号”文注册，发行人可公开发行面值不超过 40 亿元的公司债券。

发行人于 2022 年 12 月 16 日发行 10 亿元的上海城投控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），募集资金用于偿还有息债务，募集资金的使用与募集说明书的约定一致，不存在违规使用的情况。

发行人于 2023 年 3 月 16 日发行 20 亿元的上海城投控股股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），募集资金用于偿还有息债务和补充流动资金，募集资金的使用与募集说明书的约定一致，不存在违规使用的情况。

发行人于 2023 年 7 月 26 日发行 10 亿元的上海城投控股股份有限公司 2023

年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），募集资金用于偿还有息债务，募集资金的使用与募集说明书的约定一致，不存在违规使用的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	上海城投控股股份有限公司
法定代表人	张辰
注册资本	人民币 252,957.5634 万元
实缴资本	人民币 252,957.5634 万元
成立日期	1992 年 9 月 9 日
统一社会信用代码	91310000132207927C
住所	上海市虹口区吴淞路 130 号 19 楼
邮政编码	200125
所属行业	房地产
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】
电话	021-58772830
传真	021-58765191
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	吴春，副总裁、财务总监，021-66987070

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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，股票代码为“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）发行人历史沿革

发行人历史沿革中的重要事件如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992 年 8 月	股票发行	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。
2	1993 年 5 月	股票面值拆细	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。
3	1993 年 11 月	增资配股	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。
4	1995 年 5 月	增资配股	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。
5	1997 年 6 月	增资配股	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。
6	1998 年 1 月	送股及转增	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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
7	2000 年 6 月	送股	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）。
8	2000 年 10 月	转配股	2000 年 10 月，公司 279,679,498 股转配股获准在上交所上市流通。
9	2006 年 4 月	股权分置改革	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。公司于 2006 年 4 月实施股权分置改革。
10	2007 年 4 月	限售股份上市流通	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）。
11	2008 年 8 月	定向发行	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。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。
12	2011 年 8 月	限售股份上市流通	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）。
13	2012 年 6 月	送股	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。
14	2016-2017 年	吸收合并、分立	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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
15	2025 年 9 月	注销回购股份	公司分别于 2025 年 3 月 27 日和 2025 年 6 月 20 日召开第一届董事会第二十次会议和 2024 年年度股东会，审议通过了《关于将已回购股份用途变更为注销并减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户中的 25,074,866 股回购股份的用途进行变更，由“出售”变更为“用于注销并减少注册资本”本次注销完成后，公司总股份由 2,529,575,634 股变更为 2,504,500,768 股。

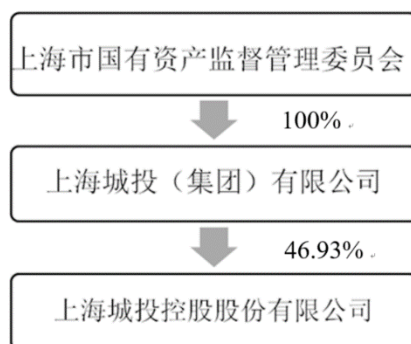
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）发行人股权结构

截至募集说明书出具日，发行人股权结构图如下：



图：公司股权结构图

（二）控股股东基本情况

截至募集说明书出具日，上海城投（集团）有限公司（以下简称“上海城投”）持有发行人 1,175,318,599 股股份，占发行人总股本的 46.93%，是发行人的第一大股东。由于除上海城投外，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，因此上海城投为发行人的控股股东。

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。上海城投的股东及实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。截至募集说明书出具日，上海城投注册资本为 5,000,000.00 万元。

上海城投经营范围：城市建设和公共服务投资，市场营销策划，项目投资与资产管理，实业投资，股权投资，自有设备租赁，投资咨询，管理咨询，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】

截至 2024 年 12 月 31 日，上海城投经审计合并资产总额为 8,330.05 亿元，合并负债总额为 4,493.98 亿元，合并所有者权益为 3,836.07 亿元，其中归属于母公司所有者权益为 3,594.22 亿元。2024 年度，上海城投实现营业总收入为 410.09 亿元，利润总额为 30.98 亿元，净利润总额为 21.43 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润为 16.13 亿元。

（三）实际控制人基本情况

发行人的实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股权的质押情况

截至募集说明书出具日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司 2 家，情况如下：

主要子公司具体情况									
									单位：亿元
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	上海城投置地（集团）有限公司	房地产	100%	448.26	343.47	104.79	67.91	2.18	否
2	上海露香园建设发展有限公司	房地产	100%	261.33	190.13	71.20	23.49	1.04	否

报告期内，不存在发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，存在 1 家发行人持股比例未超过 50%但纳入合并范围的子公司，为江阴高新区新城镇开发建设有限公司，主要原因为：

根据江阴高新区新城镇开发建设有限公司章程第十条，江阴高新区新城镇开发建设有限公司注册资本 10,000 万元，各方股东注册资本出资情况如下：

表：江阴高新区新城镇开发建设有限公司股东出资情况

单位：万元、%			
股东名称	认缴出资额	出资方式	股权比例
中铁上海工程局集团有限公司	2,000.00	货币出资	20.00
中铁（上海）投资集团有限公司	2,000.00	货币出资	20.00
上海城投控股股份有限公司	5,000.00	货币出资	50.00
江阴高新区投资开发有限公司	750.00	货币出资	7.50
江阴暨南建设开发有限公司	250.00	货币出资	2.50
合计	10,000.00		100.00

江阴高新区新城镇开发建设有限公司章程第十一条中关于表决权表述如下：“根据江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目《招标文件》、《联合体协议书》、《PPP 项目合同》的相关规定和约定，在此基础上，各股东协商一致，就股东表决权约定如下：中铁上海工程局集团有限公司、中铁（上海）投资集团有限公司分别享有 18%表决权，上海城投控股股份有限公司享有 54%表决权，江阴高新区投资开发有限公司享有 7.5%表决权，江阴暨南建设开发有限公司享有 2.5%表决权。”

综上，由于发行人享有江阴高新区新城镇开发建设有限公司 54%表决权，故

江阴高新区新城镇开发建设有限公司纳入发行人合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人重要参股公司共 1 家，具体情况如下：

表：发行人重要参股公司情况

单位：%

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

1、西部证券股份有限公司

西部证券股份有限公司成立于 2001 年 1 月 9 日，注册资本为 446,958.17 万元，是发行人持股 10.26% 的联营企业。经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。（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）。

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。

截至 2024 年末，西部证券总资产 961.76 亿元，负债 670.81 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 2024 年末，发行人所持西部证券的股权不存在质押情形。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及其运行情况

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。

1、股东会

公司股东会由全体股东组成。股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （一）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （二）审议批准董事会的报告；
- （三）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （四）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （五）对发行公司债券作出决议；
- （六）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （七）修改章程；
- （八）对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议；
- （九）审议公司达到下列标准之一的交易事项：

1、交易涉及的资产总额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计总资产的 50%以上；

2、交易标的（如股权）涉及的资产净额（同时存在账面值和评估值的，以高者为准）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5,000 万元；

3、交易的成交金额（包括承担的债务和费用）占公司最近一期经审计净资产的 50%以上，且绝对金额超过 5,000 万元；

4、交易产生的利润占公司最近一个会计年度经审计净利润的 50%以上，且绝对金额超过 500 万元；

5、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的营业收入占公司最近一个会计年度经审计营业收入的 50%以上，且绝对金额超过 5,000 万元；

6、交易标的（如股权）在最近一个会计年度相关的净利润占公司最近一个

会计年度经审计净利润的 50% 以上，且绝对金额超过 500 万元。

上述指标涉及的数据如为负值，取绝对值计算。

上述所称的交易是指：

1、购买或者出售资产（不包括购买原材料、燃料和动力，以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产购买或者出售行为，但资产置换中涉及到的此类资产购买或者出售行为，仍包括在内）；

2、对外投资（含委托理财、对子公司投资等）；

3、资产减值准备计提与核销；

4、租入或者租出资产；

5、委托或者受托管理资产和业务；

6、赠与或者受赠资产；

7、债权、债务重组；

8、签订许可使用协议；

9、转让或者受让研发项目；

10、放弃权利（含放弃优先购买权、优先认缴出资权等）；

11、经上海证券交易所认定的其他交易。

（十）审议批准章程第五十二条规定的担保事项；

（十一）审议批准章程第五十三条规定的财务资助事项；

（十二）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；

（十三）审议批准变更募集资金用途事项；

（十四）审议股权激励计划和员工持股计划；

（十五）审议法律、行政法规、部门规章或者章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

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。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

（一）召集股东会，并向股东会报告工作；

- (二) 执行股东会的决议；
- (三) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (四) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (五) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案；
- (六) 拟订公司重大收购、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；
- (七) 决定未达到股东会审议标准的公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易、对外捐赠、资产减值准备计提与核销等事项；相关事项未达到《上海证券交易所股票上市规则》规定的披露标准的，按照公司相关管理制度执行；
- (八) 决定公司内部管理机构的设置；
- (九) 决定聘任或者解聘公司总裁、董事会秘书及其他高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总裁的提名，决定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；
- (十) 制定公司的基本管理制度；
- (十一) 负责内部控制的建立健全和有效实施；
- (十二) 制订本章程的修改方案；
- (十三) 管理公司信息披露事项；
- (十四) 向股东会提请聘请或者更换为公司审计的会计师事务所；
- (十五) 听取公司总裁的工作汇报并检查总裁的工作；
- (十六) 法律、行政法规、部门规章、章程或者股东会授予的其他职权。

公司董事会设置审计委员会，行使《公司法》规定的监事会的职权。审计委员会成员为 3 名，为不在公司担任高级管理人员的董事，其中独立董事 2 名，由独立董事中会计专业人士担任召集人。审计委员会负责审核公司财务信息及其披露、监督及评估内外部审计工作和内部控制，下列事项应当经审计委员会全体成员过半数同意后，提交董事会审议：

- (一) 披露财务会计报告及定期报告中的财务信息、内部控制评价报告；
- (二) 聘用或者解聘承办公司审计业务的会计师事务所；
- (三) 聘任或者解聘公司财务负责人；

（四）因会计准则变更以外的原因作出会计政策、会计估计变更或者重大会计差错更正；

（五）法律、行政法规、中国证监会规定和章程规定的其他事项。

公司董事会设置薪酬与考核、战略与 ESG 等其他专门委员会，依照章程和董事会授权履行职责，专门委员会的提案应当提交董事会审议决定。专门委员会工作规程由董事会负责制定。

3、高级管理人员

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，由董事会决定聘任或解聘。

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：

（一）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；

（二）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（三）拟订公司内部管理机构设置方案；

（四）拟订公司的基本管理制度；

（五）制定公司的具体规章；

（六）提请董事会聘任或者解聘公司副总裁及财务总监；

（七）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

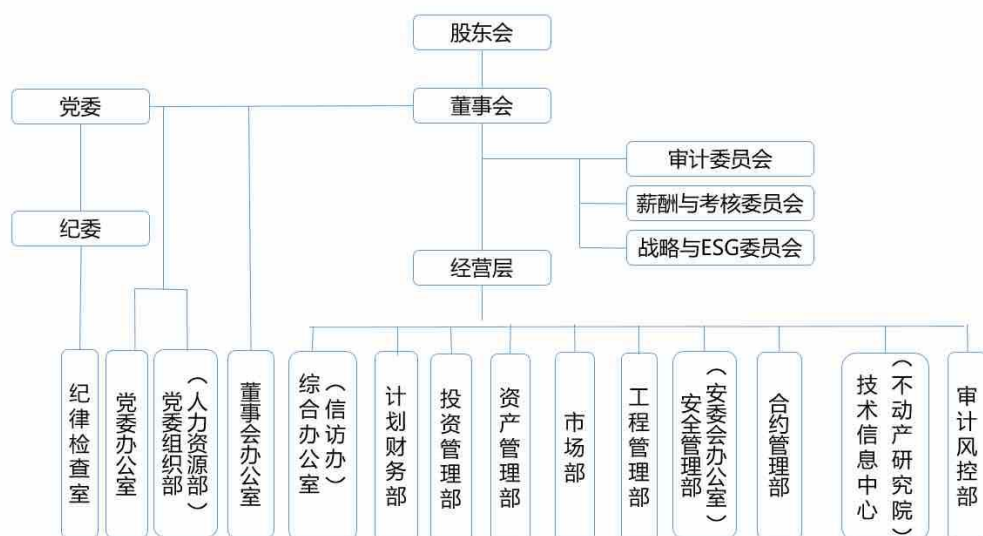
（八）章程或者董事会授予的其他职权。

总裁列席董事会会议。

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。

截至募集说明书出具日，发行人内部组织结构如下：



图：发行人组织结构图

发行人各主要职能部门的职责简介如下表所示：

表：发行人主要职能部门职责

序号	部门	主要职能
1	纪律检查室	协助党委抓好党风廉政建设和反腐败工作；负责公司党的纪律检查工作，监督各级党组织、党员干部贯彻执行党的路线方针政策和上级党组织决策部署情况；查处公司管理的党政组织和党员干部违反党纪、政纪案件，受理公司范围内的检举、控告及申诉，上级批转的信访案件；负责企业廉洁文化建设和反腐败的宣传和教育等工作。
2	党委组织部 (人力资源部)	负责公司基层党组织建设，做好党员发展、教育和管理等工作；负责干部选拔任用、管理监督、调整配备等工作；负责人力资源规划、招聘与配置、培训与开发、人员管理等工作。
3	综合办公室 (信访办)	负责公司行政管理工作，保障内部有序高效运作，包括重大事项督办推进、内部协调统筹、OA 系统搭建运行、行政后勤等；负责绩效考核及劳动工资管理工作；负责统筹信访工作，落实来访问题的分派、协调和跟踪反馈；负责房地产开发资质维护管理。
4	计划财务部	负责公司全面预算管理与执行分析等工作；负责会计核算、财务报表编制、财务分析测算等工作；负责公司资金管理、融资管理、税务筹划等工作；负责根据指标考核要求，牵头组织开展公司财务目标制定工作。
5	投资管理部	负责公司投资计划及预算编制、投中监督落实及后评估等全流程管理；负责投资项目的产权与评估、国资管理等相关工作；负责参控股企业治理、派出董事管理、经营决策事项的审核上报等工作；负责投资项目提质整合管理，按要求制定处置方案并落实相关工作；负责投资业务相关行业分析、政策研究等工作。
6	合约管理部	负责公司建设工程的招标投标管理、合约管理、成本管控和结算管理等工作；负责统筹监督指导为满足公司生产经营、行政办公、企业发展等需要采购的物资、服务、工程的合约管理工作。

序号	部门	主要职能
7	审计风控部	负责公司内部审计工作，提出审计管理建议，跟踪审计整改问题的落实；负责协调对接外部审计工作；负责统筹公司制度体系和风险防控体系建设，开展制度合规性审查等工作；指导监督内控制度和管理流程执行，负责检查及督促整改落实；负责公司重大经营决策的法律合规审核，统筹协调各类合同法律审核、法律纠纷和法律事务处理等工作。
8	工程管理部、安全管理部（安委会办公室）	负责统筹督导公司项目建设及经营中的工程进度、质量管理工作；负责计划并督导工程项目投资情况；负责统筹协调和指导建设项目质量及安全事故的处置工作；负责配合督导建设工程项目的安全管理工作；负责 12345 客诉处置工作。 负责建立健全公司安全管理体系，统筹落实全员安全责任制；负责公司各级安全管理工作的指导、监督和检查；负责公司应急处突、安保反恐、消防安全等专项安全管理工作。
9	技术信息中心（不动产研究院）	负责公司全品类产品的设计研发、设计品质管控、设计变更管理及设计后评估等工作；负责设计资源整合，实施条线业务指导、监督管理等工作；负责建立完善公司科创管理体系，编制科创计划并统筹执行；负责公司信息化工作，统筹实施各类信息化系统的建立、运行和管理；负责网络安全及机房管理工作；负责不动产研究院工作；负责公司项目经营管理数据及信息的归集管理工作。
10	董事会办公室	负责完善公司法人治理，统筹协调“三会”以及董事会专业委员会的规范运作，落实信息披露、投资者关系管理、股份管理等工作；负责开展企业战略研究和执行评价；负责统筹推进公司 ESG 和“无废集团”建设；负责落实监管要求，为董监高履职提供支持与服务。
11	资产管理部	负责公司自持不动产项目的资产管理工作，建立健全公司资产管理体系；负责资产数据的收集分析，建立相关资产清册，实施数据信息化工作；负责资产项目计划书审核，指导推动独立经营性资产管理工作，配合做好相关自持不动产经营目标的制定，推动资产盘活策略的制定和落实，并实施过程监控及后评估工作；负责指导推动存量资产的经租管理工作；负责配合督导资产运营项目的安全管理工作；负责沪外项目的资产管理相关工作。
12	市场部	负责公司产品的市场研究、策划定位、营销企划等工作，协调相关业务部门管控产品品质；负责房地产销售管理工作，全过程把控销售风险，建立完善销售管控体系；负责对标行业领先，确定项目物业管理标准，并落实监督考核等工作；加强业务信息管理工作，负责建立健全房地产销运管相关数据集成；负责对相关业务实施条线管理，开展指导、监督、考核及服务支撑等工作。
13	党委办公室	负责党委有关会议、活动的组织协调工作；负责督促检查党委重要决策的贯彻执行；负责意识形态、干部理论学习、宣传思想及对外宣传工作；统筹品牌建设工作；负责企业文化、精神文明建设等工作。工会、团委根据相关规定，在同级党组织和上级工团组织的领导下开展工作。

（二）内部管理制度

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	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。 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。
财务管理	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。 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。
投资管理	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》。 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。
融资管理	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》。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。
对外担保管理制度	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》。

制度类别	名称及核心内容
	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。
关联交易	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》。 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。 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。
子公司管理	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。 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。
人力资源管理	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。 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薪资，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。
内部治理和规范运作	主要制度包括：股东大会议事规则、董事会议事规则、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。

制度类别	名称及核心内容
	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。
信息披露事务管理制度	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、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。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、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人员失职导致信息披露违规，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行政或经济处分，并视情形追究其法律责任。
内部审计	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》。 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。
安全制度	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。
生产经营管理	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。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人实际控制人为上海市国资委。发行人具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏。发行人相对于实际控制人在业务、人员、资产、财务、机构等方面的独立情况如下：

1、资产独立情况

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、业务独立情况

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。

3、人员独立情况

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。

4、机构独立情况

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。

5、财务独立情况

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，并独立在银行开设账户。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事、高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员情况如下：

表：发行人董事及高级管理人员情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
张辰	董事长	2023-06-20 至 2026-06-20	是	否
任志坚	董事、总裁	2023-06-20 至 2026-06-20	是	否
范春羚	董事	2020-06-05 至 2026-06-20	是	否
王锋	董事	2024-11-29 至 2026-06-20	是	否
张列列	董事	2018-06-29 至 2026-06-20	是	否
张驰	独立董事	2020-06-05 至 2026-06-20	是	否
王鸿祥	独立董事	2023-06-20 至 2026-06-20	是	否
王广斌	独立董事	2023-06-20 至 2026-06-20	是	否
张舰	职工董事	2023-06-20 至 2026-06-20	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
严佳梁	副总裁	2021-09-30 至 2026-06-20	是	否
蒋家智	副总裁、董事会秘书	2023-06-20 至 2026-06-20	是	否
吴春	副总裁、财务总监	2020-04-28 至 2026-06-20	是	否
张琛	副总裁	2021-09-30 至 2026-06-20	是	否

上述董事及高级管理人员均按照相关法律法规及《公司章程》规定的程序选任产生，其任职资格符合相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在任何《公司章程》规定的不得担任董事及高级管理人员的情形。

（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。

王锋，男，汉族，1981 年 12 月出生，安徽籍，中共党员，研究生学历，工学硕士，工程师。历任上海市浦东新区建设(集团)有限公司项目总工，上海市市政工程管理局建设运营管理处公务员，上海市建设交通委工程建设处(市重大办)副主任科员、主任科员，上海市水务局、市海洋局建设管理处主任科员、副处长，上海市国有资产监督管理委员会企业改革处副处长、综合协调处处长，现任上海城投(集团)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。

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。

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）高级管理人员简介

任志坚，简历见“（一）董事简介”。

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。

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。

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，发行人董事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况。发行人董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。

根据《公司法》《上市公司章程指引》等法律法规的相关规定，结合发行人实际情况，发行人不再设置监事会，监事会的职权由董事会审计委员会行使。《上海城投控股股份有限公司监事会议事规则》相应废止，同时《公司章程》中相关条款亦作出相应修订。上述事项已经发行人第十一届董事会第二十三次会议及 2024 年年度股东会审议通过。发行人取消监事会对企业日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响，对董事会或其他内部有权决策机构决策有效性无影响，公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

公司及子公司经营范围：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。

发行人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。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。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。公司股权投资业务主要包括直接股权投资、私募股权投资基金管理。

（二）发行人营业收入、营业成本、毛利润及毛利率情况

1、营业收入情况

表：发行人各板块营业收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
房地产业务	575,450.42	97.09	902,895.52	95.72	192,938.87	75.40	799,005.36	94.35
代建业务	-	-	8,632.29	0.92	21,165.31	8.27	31,311.83	3.70
特许经营权项目	10,204.07	1.72	18,154.45	1.92	23,048.55	9.01	11,047.85	1.30
其他业务	7,024.81	1.19	13,547.33	1.44	18,743.67	7.32	5,449.19	0.64
合计	592,679.30	100.00	943,229.59	100.00	255,896.40	100.00	846,814.24	100.00

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人分别实现营业收入 846,814.24 万元、255,896.40 万元、943,229.59 万元和 592,679.30 万元，其中房地产业务收入分别为 799,005.36 万元、192,938.87 万元、902,895.52 万元和 575,450.42 万元，随公司房产项目竣工交付结转周期而波动。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、露香园一期商品房（低区）等项目结转收入所致；2023 年度房地产业务收入 192,938.87 万元，主要系露香园一期商品房（低区）、露香园 T5 酒店式公寓等项目结转收入所致；2024 年度房地产业务收入 902,895.52 万元，主要系汇樾庭、露香园二期等项目结转收入所致。

2、营业成本情况

表：发行人各板块营业成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
房地产业务	467,548.31	96.53	774,589.64	96.09	112,557.26	73.66	720,470.24	94.38

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
代建业务	-	-	8,417.26	1.04	21,079.09	13.79	30,121.30	3.95
特许经营权项目	4,271.98	0.88	6,025.58	0.75	6,760.27	4.43	3,426.80	0.45
其他业务	12,559.65	2.59	17,070.87	2.12	12,407.32	8.12	9,323.70	1.22
合计	484,379.94	100.00	806,103.35	100.00	152,803.94	100.00	763,342.04	100.00

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，发行人营业成本合计分别为 763,342.04 万元、152,803.94 万元、806,103.35 万元和 484,379.94 万元，其中房地产业务成本分别为 720,470.24 万元、112,557.26 万元、774,589.64 万元和 467,548.31 万元，发行人近年营业成本变动情况与营业收入较为匹配。

3、营业毛利润及毛利率情况

表：发行人营业毛利构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比	毛利	占比
房地产业务	107,902.11	99.63	128,305.88	93.57	80,381.61	77.97	78,535.12	94.09
代建业务	-	-	215.03	0.16	86.22	0.08	1,190.54	1.43
特许经营权项目	5,932.09	5.48	12,128.87	8.85	16,288.28	15.80	7,621.05	9.13
其他业务	-5,534.84	-5.11	-3,523.54	-2.57	6,336.35	6.15	-3,874.51	-4.64
营业毛利	108,299.35	100.00	137,126.24	100.00	103,092.46	100.00	83,472.20	100.00

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，公司实现营业总毛利分别为 83,472.20 万元、103,092.46 万元、137,126.24 万元和 108,299.35 万元，近三年呈增长趋势。发行人除房地产业务外其他业务占营业毛利的比例相对较低。

表：发行人营业毛利率情况

单位：%

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
房地产业务	18.75	14.21	41.66	9.83
代建业务	-	2.49	0.41	3.80
特许经营权项目	58.13	66.81	70.67	68.98
其他业务	-78.79	-26.01	33.81	-71.10
综合毛利率	18.27	14.54	40.29	9.86

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，公司综合毛利率分别为 9.86%、40.29%、

14.54%和 18.27%；房地产板块毛利率分别为 9.83%、41.66%、14.21%和 18.75%，2022 年度发行人毛利润和毛利率较低，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；2023 年度毛利率大幅升高，主要系结转高端住宅、公寓项目所致；2024 年度发行人毛利率较低，主要系新项目开发成本较高所致。

（三）主要业务板块

1、房地产业务

发行人房地产业务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。

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，2024 年租金收入为 3.50 亿元。2024 年，公司在建项目规模约 95 万平方米，年内实现新开工约 10 万平方米，竣工约 24 万平方米，落实土地储备面积约 7.5 万平方米。

近三年，发行人房地产业务的主要开发情况如下表所示：

表：发行人近三年房地产开发情况

单位：万平方米、亿元

年份	期末在建面积	开发投资额	签约销售面积	签约销售金额
2022 年	144.62	48.05	21.66	36.23
2023 年	91.31	37.43	13.60	82.15
2024 年	69.79	31.46	11.90	177.33

2024 年，发行人共计实现销售金额 1,773,343 万元，销售面积 119,031 平方米，实现结转收入金额 862,819 万元，结转面积 84,753 平方米。2024 年末，待结转面积 106,693 平方米。根据发行人 2024 年年度报告营业收入明细，2024 年城投控股开发业务收入主要来源于上海地区房产销售，占开发业务收入比重为 97.91%，江苏省房产销售收入占比为 1.93%，安徽省房产销售收入占比为 0.16%。

近年来，公司积极储备项目资源，为地产开发业务持续发展奠定了坚实基础。近三年发行人拍地情况如下：

表：发行人近三年拍地情况

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 7 月	27.63	27.63
上海市杨浦区平凉社区 02F1-01 地块（大桥街道 94 街坊）	出让	100	1.03	1.65	2023 年 12 月	12.64	12.64
上海市闵行区华漕镇 MHP0-1404 单元 39-02、40-02 地块	出让	100	4.35	8.70	2024 年 10 月	29.13	29.13
黄浦区小东门街道 235B-03 地块等	出让	100	3.13	7.93	2024 年 11 月	70.80	70.80

(1) 商品房板块

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：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 （更新中）
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	沪房管（外字）第 0368 号	2025.11.3

公司名称	证书名称	证书编号	证书到期日
	质等级二级)		
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	2025.12.31
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	2027.1.24
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发企业资质证书》(资质等级二级)	皖房 J20220070	2025.6.22 (更新中)
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	2025.12.31
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 (更新中)
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 (更新中)
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》	沪房管开第 03286 号	2026.7.18

公司名称	证书名称	证书编号	证书到期日
	(资质等级二级)		
上海城旭置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》	沪房管开第 03831 号	2028.1.13
上海城芮置业有限公司	《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》	沪房管开第 03868 号	2028.4.8

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：截至 2024 年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	项目合规性	地区	总可售面积	截至 2024 年末累计已签约销售面积	销售进度	截至 2024 年末累计已销售金额	截至 2024 年末累计已回款金额
露香园一期	上海露香园置业有限公司	四证齐全	上海市黄浦区	17.82	13.24	74.30	142.89	142.89
朱家角一期（璟云里一期）	上海丰启置业有限公司	四证齐全	上海市青浦区	12.98	12.98	100.00	45.56	45.47
黄山高铁 A-1 地块 I 期	黄山山海置业有限公司	四证齐全	安徽省黄山市	12.30	5.44	45.42	4.17	4.07
新农河三号-1 地块（尚云里）	上海城明置业有限公司	四证齐全	上海市松江区	6.12	6.10	99.75	28.80	28.80
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	四证齐全	上海市金山区	11.83	2.69	22.74	6.59	7.81
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	上海市杨浦区	1.33	1.29	98	15	15

B、在建项目

表：截至 2024 年末公司主要在建商品房项目情况

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	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 2024 年末累计 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				2025 年	2026 年	2027 年	
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	100.00	100.00	上海市黄浦区	2021 年 12 月	2026 年 7 月	280.11	204.79	在建	10.93	20.23	14.40	已到位
万安路旧区改造项目	上海城虹万岸建设发展有限公司	四证齐全	合作开发	80.00	80.00	上海市虹口区	2022 年 8 月	ABC 地块： 2025 年 3 月 DEFG 地块： 2025 年 8 月（G 地块待建设）	70	59	在建	6	4	1	已到位
上海市杨浦区平凉社区 02F1-01 地块（大桥街道 94 街坊）	上海城晖置业有限公司	四证齐全	自主开发	100.00	100.00	上海市杨浦区	2024 年 5 月	2026 年 3 月	17.60	14.10	在建	2	1	0.5	已到位
青溪名邸	上海城曦置业有限公司	四证齐全	自主开发	100.00	100.00	上海市长宁区	2023 年 5 月	2025 年 10 月	37.12	32.97	在建	1.64	1.96	0.42	已到位

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 2024 年末累计 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				2025 年	2026 年	2027 年	
闵行区华漕镇 MHP0-1404 单元 39-02、40-02 地块项目	上海城芮置业有限公司	已取得土地证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证	自主开发	100.00	100.00	上海市闵行区	2025 年 6 月	2027 年 10 月	52.90	0.89	在建	33.02	8.79	7.49	已到位
璟云里二期	上海丰启置业有限公司	四证齐全	自主开发	100.00	100.00	上海市青浦区	2023 年 2 月	2026 年 12 月	26.85	10.29	在建	2.93	3.11	3.11	已到位

C、拟建项目

表：截至 2024 年末公司主要拟建商品房项目情况

单位：亿元

项目名称	项目开发主体	出让金总额	已交出让金
“城中村”改造项目-朱泾镇民主村 15、16 组（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	12.26	12.26
黄浦区小东门街道 235B-03 地块	上海城旭置业有限公司	70.80	70.80

(2) 保障房板块

1) 业务运营模式

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。在政府回购模式下，发行人建设完成后，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。

发行人保障房主要开发主体及其资质情况如下：

表：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（后续无新增项目，不再续办）
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	2023.5.29（正在续办）
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：截至 2024 年末公司主要已完工保障房项目情况

单位：万平方米、亿元、%

项目	项目开发主体	总可售面积	截至 2024 年末累计已签约销售面积	截至 2024 年末累计已销售金额	截至 2024 年末累计已回款金额
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	23.80	23.69
松江韵意、底商及集中商业	上海韵意房地产开发有限公司	46.87	46.87	41.03	37.72
青浦诸光路 2 号地块	上海城浦置业有限公司	34.56	34.56	26.76	26.76
松江洞泾南拓展	上海韵意房地产开发有限公司	13.42	13.42	12.77	12.77
松江佘山北	上海城欣置业有限公司	20.01	20.01	27.67	27.67
松江南部新城	上海城越置业有限公司	18.57	18.57	24.58	24.58
松江九亭 01-04、02-04 地块	上海城亭置业有限公司	20.67	9.22	17.95	17.95
七宝镇九星 10-04、05-08 地块	上海城协房地产有限公司	22.06	22.06	34.59	28.93
颛桥镇动迁安置房	上海城辰置业有限公司	15.87	15.87	22.78	18.47

B、在建项目

截至 2024 年末，公司无在建保障房项目。

C、拟建项目

截至 2024 年末，公司无拟建保障房项目。

(3) 租赁板块

截至 2024 年末，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。发行人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。

表：截至 2024 年末公司主要房屋租赁业务情况

单位：万平方米、万元

项目	地区	经营业态	2024 年/2024 年末			
			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	上海市虹口区	办公楼	3.38	2.37	3,731	70%
政悦路商业	上海市杨浦区	商业	2.34	2.34	107	100%
松江新凯	上海市松江区	商业	1.30	0.50	154	38%
四川北路商铺	上海市虹口区	商业	0.27	0.27	232	100%
露香园	上海市黄浦区	商业	2.14	-	2,154	-
新江湾城 C4	上海市杨浦区	商业	1.23	0.90	1,018	73%
湾谷科技园一期	上海市杨浦区	商业	1.46	1.11	724	76%
湾谷科技园二期	上海市杨浦区	办公楼及 商业	12.65	12.65	4,557	100%
城投宽庭 湾谷社区	上海市杨浦区	长租公寓	5.17	4.66	5,499	90%
城投宽庭 浦江社区	上海市闵行区	长租公寓	11.05	8.09	12,216	73%
城投宽庭 九星社区	上海市闵行区	长租公寓	5.86	5.55	2,983	95%
尚云里公寓	上海市松江区	长租公寓	1.21	0.24	134	20%
合计			48.06	38.68	33,509	

截至 2024 年末，除部分已完工商品房及保障房项目配售商业外，发行人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：截至 2024 年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 2024 年末累计投资额	项目进度	未来三年投资支出		
							开工	完工				2025 年	2026 年	2027 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	合作开发	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

表：截至 2024 年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
新凯二期、三期集中商业	上海新凯房地产开发有限公司	0.30	0.30

2、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。2024年，发行人共计收到已上市证券分红约 0.56 亿元。截至 2024 年末，公司持有的已上市证券市值约为 46.74 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。诚鼎基金平稳运作，围绕主业布局产业链，投资方向重点聚焦新一代信息技术、新能源新材料和先进制造行业领域科技创新企业；同时推动项目多渠道退出，全年项目退出实现资金回笼 4.3 亿元，对应投资收益 0.91 亿元。2024 年，诚鼎基金荣获上海股权投资协会“PEAS-2023 年度股权投资榜单”的多项荣誉，投资的中科新松项目荣获年度“最佳投资案例”奖项。

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：截至 2024 年末公司主要股权投资情况

单位：万元

投资标的	上市公司代码	核算科目	2024 年末账面价值
西部证券股份有限公司	002673.SZ	长期股权投资	325,296.93
海通证券股份有限公司	600837.SH	交易性金融资产	9,069.75

投资标的	上市公司代码	核算科目	2024 年末账面价值
上海申通地铁股份有限公司	600834.SH	交易性金融资产	6,767.59
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	11,430.40
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	184.93
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	25,740.31
广州银行股份有限公司	非上市公司	其他非流动金融资产	38,225.88
合计	-	-	416,715.79

八、发行人所在行业状况、行业地位及竞争情况

（一）发行人所在行业情况

1、发行人所在行业现状及前景

（1）房地产开发行业的现状及前景

2025 年上半年，中央从供需两端、政策协同等多维度入手，出台了一系列政策“组合拳”。3 月，两会《政府工作报告》延续去年底中央经济工作会议对楼市的定调，明确“持续推动房地产市场止跌回稳”，从“促需求”“去库存”“防风险”三方面部署重点工作，并指出要“有序搭建相关基础性制度”。4 月 25 日，中央政治局会议指出要持续巩固房地产市场稳定态势，肯定了前期政策效果，并提出加大高品质住房供给，强调优化存量商品房收购政策。6 月 13 日，国常会指出要进一步优化现有政策，提升政策实施的系统有效性，更大力度推动房地产市场止跌回稳，并明确“稳定预期、激活需求、优化供给、化解风险”的政策发力方向，向市场释放出积极信号在政策的持续调控下，房地产行业持续承压调整，继续朝着止跌回稳的方向迈进。根据国家统计局数据，2025 年 1-6 月，全国新建商品房销售面积为 45.851 万平方米，同比下降 3.5%；全国新建商品房销售额为 44.241 亿元，同比下降 5.5%；商品房待售面积达 76.948 万平方米，同比增长 4.1%，市场库存处于高位。与此同时，土地市场呈现缩量提质趋势，核心城市土拍市场竞争愈加激烈。根据中指研究院统计数据，2025 年上半年，300 城住宅用地出让金同比增长 27.5%，平均溢价率达到 10.2%，较去年同期提升 6%。房企拿地进一步向核心城市集中，TOP20 城市出让金占全国比重达 68%，表明市场热度主要集中在核心城市优质地块，为新房市场注入稳定的预期。在产品方面，自 5 月

起，中国“好房子”国家标准《住宅项目规范》正式实施，为住宅建设树立了更高标准，标志着住宅产品正式迈入高质量发展的新阶段。

（2）租赁住房行业现状及前景

《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。

目前，上海已制定完成，并将正式印发《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（以下简称《实施意见》）。上海将持续推进完善从“一张床”“一间房”到“一套房”的多层次住房供应体系和“租购并举”的住房保障制度。

“十四五”期间，上海计划新增建设筹措保租房 47 万套（间）以上；到“十四五”期末，累计建设筹措保租房总量达到 60 万套（间）以上，其中形成供应 40 万套（间）左右。截至 2024 年底，上海全市保障性租赁住房已经累计建设筹措 53.8 万套（间）、供应 34 万套（间），分别完成“十四五”期末规划量的 89.6% 和 85%。

在政策持续深化与金融创新的双重驱动下，我国租赁住房市场正逐步从大规模筹集建设进入深化提质阶段，租赁住房建设与管理更加规范和完善，“市场化租赁+保租房”双轮驱动格局更加稳固。在保障性租赁住房领域，2025 年上半年，上海市共新增建设筹措保租房 4.2 万套（间），新增供应 3.7 万套（间），上海保租房市场总体呈现“供需分化”特征，中心城区因地段与配套优势，出租率普遍较高；郊区因交通及配套薄弱，出租率提升较慢。政策层面，国家延续《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，通过信贷创新、REITs 基金等支持租赁住房行业发展。上海深化“房补联动”政策，针对领军人才推出专项补贴，同时放宽

购房限制缓解租赁市场压力。随着行业竞争加剧，运营商也更加聚焦品牌建设、增值服务及融入可持续发展理念。

（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，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 and 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）发行人的行业地位及竞争优势

发行人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，确保地产业务平稳发展，树立行业优势地位。

经营情况方面，2024 年，公司在建项目规模约 95 万平方米，实现新开工约 10 万平方米，竣工约 24 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。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及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。

2024 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”。

（2）核心竞争优势

公司的核心竞争优势包括：

1）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。

（三）发行人发展战略

总体发展思路，公司坚持以“打造房地产特色化全产业链综合性一流企业”为目标，以“保持开发合理增量、做大运营市场效益、提升金融服务能级”为主线，在每年一定量滚动开发规模的基础上，加快推动向不动产市场化运营延伸，借助资本市场构建“投、融、建、管、退”全产业链，推动轻重资产的优化布局 and 联动升级，不断深化上市公司价值创造能力，为企业健康良性、可持续发展创造源源不断的新动力。

1、三大业务深度融合，寻求新的作为

开发板块坚持“稳”字当头。一是稳规模，把握开发品质和节奏。在建项目加快建设周期，小东门、前湾 2 个新拓项目和新凯二、三期集中商业按节点实施开工，朱家角二期、露香园 B 块、长宁、万安路等项目加快建设进度。二是稳资金，全面聚焦销售和回款。待售项目提早研判市场动向，谋划推售策略，争取快速清盘。存量商品房项目持续关注政策利好，及时调整销售体系，推动去化。同时，积极推动存量资产变现，做好露香园一期及 D1 商业招商工作，提升资产价值。三是稳增量，巩固优势、布局未来。充分发挥成片土地开发经验，跟进潜在项目的研究。聚焦中心区域，围绕旧区改造、城市更新等重点方向，积极做好项目提前谋划、重点布局和科学推进。

运营板块保持领先优势。一是“城投宽庭”拓宽存量赛道。积极参与盘活上海存量资产及上海城市更新行动，聚焦存量改造需求，实践“承租-改造-运营”的新模式，积极跟进潜在拓展项目。同时稳步提升规模效益，提高社区出租率。丰富租赁住宅板块产品线，进一步拓宽品牌的市场认知。二是物业管理实现市场化运作。全面确立自有物业的服务标准，构建“人性化、专业化、规范化、品牌化”四化智慧社区管理体系，并逐步培育主动拓展和承接市场化项目的能力。三是探索“基础+增值”服务模式。利用配套公共空间，提供多样化租赁服务，实现运营附加收益。制定增值服务清单，提供多元定制服务，增加非租经济收益。

金融板块深化产投联动。一是发挥创新优势，加快金融工具的应用。挖掘 REITs 扩募潜在资产。在成功发行城投宽庭保租房 REIT 的基础上，以“新建资产”和“存量改建”双线并进的方式持续寻找挖掘 REITs 扩募潜在资产，加快研究和搭建租赁住房 PreREITs、消费类基础设施 Pre-REITs 等金融创新手段。在政

策和市场环境允许的前提下，积极探索私募 REITs 的发行可行性，进一步拓展项目退出渠道，增加资金回笼和资产配置的灵活性。二是加深产业协同，深入挖掘新质生产力。持续加大对新一代信息技术、新材料、新能源和先进制造等细分赛道的研究和项目开拓，组建并锻炼专业运营团队，关注并参与优质孵化项目，打造产业集聚和技术创新基地。在核心技术投资领域持续发力，力求实现新的突破，为金融业务与产投联动注入更强动力。

2、管理机制持续优化，挖潜内在动力

上市公司治理方面，一是做好顶层设计，深入分析行业发展特征和关键问题，研究编制与公司发展实际相匹配的“十五五”战略规划，指导和推动未来五年的具体工作。二是加强市值管理，研究制定价值管理提升计划，从市值管理工具运用、投资者关系维护、企业核心竞争力建设等多个维度，探索有效的市值管理举措。

管理体系建设方面，一是立足全产业链视角，全面加强市场对标，不断完善与多元业务发展相适应的专业化管理体系。持续构建从建设到运营、从投资到退出的全产业链规范化管理体系，构建管理与业务双向驱动、高效协同的工作机制。二是研究建立招标采购管控体系，分类制定招采流程和供应商准入标准，提高采购效率，降低企业经营风险。三是加强管理费用控制，编制管理费用控制标准，探索建立过程管控和动态预警机制，实现内部资源的集约化有效利用。

数字化转型方面，一是依托城投宽庭 APP3.0 优化和物业小程序项目成果，深化推进租赁社区会员体系和数字社区健康指标体系建设，进一步增强客户粘性。二是持续推进综合管控平台（二期）建设，实现视频融合，升级“一屏管”功能，提升建设和运营项目的管控能级。三是持续推进中远期信息化总体架构蓝图，指导未来三年数字化转型成果落地。四是持续推进企业数据治理，加强数据安全与标准的建设，为业务系统运行保驾护航。

人力资源管理方面，一是持续创新优化考核激励机制，加强对经济指标的考核力度，深化平台层与业务层的考核目标一致性，深化工资总额分配与经营业绩的工效联动。二是推进人力资源系统的功能开发，充分利用数据统计分析工具，提升公司经营管理效率，通过系统化、数据化的管理方式，实现人力资源的优化

配置和高效管理。三是加大运营业务市场化改革创新力度，从团队配置、资源配套、机制保障、资金支持等全方位入手，重塑管理流程，提升管理效能，提升市场化运营水平。

九、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）关于涉及房地产业务的自查情况

发行人对自 2022 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间，公司及报告期纳入公司合并报表范围的子公司在房地产项目开发过程中是否涉及闲置土地、炒地，及在房地产项目销售过程中是否存在捂盘惜售、哄抬房价、扰乱房地产市场秩序等违法违规行为进行了专项自查，自查结果如下：

发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：

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

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

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

本募集说明书引用的发行人的财务数据均来源于发行人 2022 年度经审计的财务报表、2023 年度经审计的财务报表、2024 年度经审计的财务报表和 2025 年度 1-6 月未经审计的财务报表。

发行人经审计的 2022 年度、2023 年度和 2024 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。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2022-2024 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“天职业字[2023]7415 号”、“天职业字[2024]2302 号”、“天职业字[2025]8672 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2025 年 1-6 月的财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2022 年度会计政策变更

发行人自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号），由于 2022 年度发行人未发生与该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的财务报表项目均不产生重大影响。

（2）2023 年度会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，中华人民共和国财政部发布《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》，对“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起执行，将累积影响数调整

财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。发行人受重要影响的报表项目名称和金额如下：

1) 对合并报表的影响：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	2022 年 12 月 31 日 调整前金额	影响金额	2022 年 12 月 31 日 调整后金额
采用《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税资产	740,319,580.66	1,641,623.57	741,961,204.23
采用《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税负债	324,543,926.60	1,709,566.24	326,253,492.84
采用《企业会计准则解释第 16 号》	盈余公积	2,427,266,488.41	21,427.77	2,427,287,916.18
采用《企业会计准则解释第 16 号》	未分配利润	14,288,587,492.97	-67,696.31	14,288,519,796.66
采用《企业会计准则解释第 16 号》	所得税费用	733,891,573.37	-22,693.73	733,868,879.64

2) 对母公司报表的影响：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	2022 年 12 月 31 日 调整前金额	影响金额	2022 年 12 月 31 日 调整后金额
采用《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税资产	87,517,363.20	7,057,915.94	94,575,279.14
采用《企业会计准则解释第 16 号》	递延所得税负债		6,628,046.35	6,628,046.35
采用《企业会计准则解释第 16 号》	盈余公积	2,084,137,075.03	21,427.77	2,084,158,502.80
采用《企业会计准则解释第 16 号》	未分配利润	8,556,825,261.75	408,441.82	8,557,233,703.57
采用《企业会计准则解释第 16 号》	所得税费用	-63,949,910.12	-215,591.86	-64,165,501.98

(3) 2024 年度会计政策变更

发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》，该项会计政策变更对发行人财务报表无影响。

发行人自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》，该项会计政策变更对发行人财务报表无影响。

2、会计估计变更

报告期内，发行人未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内，发行人未发生会计差错变更。

(三) 合并范围重大变化

1、2022 年度合并报表范围变化及其原因

2022 年度，公司因投资设立子公司使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：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	上海城鼎恒也投资管理有限公司	注销
减少	上海城鼎城市产业投资管理中心（有限合伙）	注销

2、2023 年度合并报表范围变化及其原因

2023 年度，公司因投资设立子公司使合并范围增加子公司 1 家，因处置子公司使合并范围减少子公司 2 家。具体如下：

表：公司 2023 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	上海露香园建设发展有限公司	投资设立
减少	上海城驰房地产有限公司	转让
减少	上海城业房地产有限公司	转让

3、2024 年度合并报表范围变化及其原因

2024 年度，公司因投资设立子公司使合并范围增加子公司 4 家，因注销子公司使合并范围减少子公司 1 家。具体如下：

表：公司 2024 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	上海城旭置业有限公司	投资设立
增加	上海城渡置业有限公司	投资设立
增加	上海城翟置业有限公司	投资设立
增加	上海盛馨庭管理咨询合伙企业（有限合伙）	投资设立
减少	上海城颐置业有限公司	注销

4、2025 年 1-6 月合并报表范围变化及其原因

2025 年 1-6 月，公司因投资设立子公司使合并范围增加子公司 4 家，因资产收购使合并范围增加子公司 1 家。具体如下：

表：公司 2025 年 1-6 月合并范围变化及原因

变动情况	子公司名称	变动原因
增加	上海城航置业有限公司	投资设立
增加	上海城芮置业有限公司	投资设立
增加	上海馨伴寓置业有限公司	资产收购
增加	上海城紫置业有限公司	投资设立
增加	上海城霖置业有限公司	投资设立

5、持股比例超过 50%但未纳入合并报表以及持股比例低于 50%但纳入合并报表的被投资主体名单及其原因

截至 2024 年末，发行人无持股比例超过 50%但未纳入合并报表的被投资主体。

截至 2024 年末，发行人合并范围内持股比例未超过 50%但纳入合并报表的主体 1 家，为江阴高新区新城镇开发建设有限公司，具体原因如下：

根据江阴高新区新城镇开发建设有限公司章程第十条，江阴高新区新城镇开发建设有限公司注册资本 10,000 万元，各方股东注册资本出资情况如下：

表：江阴高新区新城镇开发建设有限公司股东出资情况

单位：万元、%

股东名称	认缴出资额	出资方式	股权比例
中铁上海工程局集团有限公司	2,000.00	货币出资	20.00
中铁（上海）投资集团有限公司	2,000.00	货币出资	20.00
上海城投控股股份有限公司	5,000.00	货币出资	50.00
江阴高新区投资开发有限公司	750.00	货币出资	7.50
江阴暨南建设开发有限公司	250.00	货币出资	2.50
合计	10,000.00		100.00

江阴高新区新城镇开发建设有限公司章程第十一条中关于表决权表述如下：“根据江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目《招标文件》、《联合体协议书》、《PPP 项目合同》的相关规定和约定，在此基础上，各股东协商一致，就股东表决权约定如下：中铁上海工程局集团有限公司、中铁（上海）投资集团有限公司分别享有 18%表决权，上海城投控股股份有限公司享有 54%表决权，江阴高新区投资开发有限公司享有 7.5%表决权，江阴暨南建设开发有限公司享有 2.5%表决权。”

综上，由于发行人享有江阴高新区新城镇开发建设有限公司 54%表决权，故江阴高新区新城镇开发建设有限公司纳入发行人合并范围。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人合并资产负债表

单位：万元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	886,801.33	870,035.17	655,698.56	330,543.30
交易性金融资产	28,870.43	27,267.74	50,045.47	47,081.18
应收账款	194,868.93	106,878.10	125,331.31	198,759.56
预付款项	16,721.91	867,300.99	143,576.83	31,573.49
其他应收款	59,948.38	65,552.89	155,674.06	80,764.50
存货	5,264,337.50	4,456,966.35	4,951,187.01	4,883,464.52
合同资产	-	-	-	28.25
其他流动资产	161,064.90	141,233.41	89,153.50	68,046.39
流动资产合计	6,612,613.38	6,535,234.64	6,170,666.76	5,640,261.19
非流动资产：				
其他权益工具投资	190.95	190.95	190.95	218.84
其他非流动金融资产	64,998.36	64,151.12	58,177.92	61,256.45
长期应收款	189,957.49	201,728.59	2,798.72	-
长期股权投资	598,877.34	576,430.46	568,874.61	487,461.01
投资性房地产	916,790.31	760,654.16	536,435.93	592,830.66
固定资产	110,502.11	111,937.36	66,187.84	23,396.49
在建工程	-	-	156.22	-
使用权资产	586.22	711.35	1,489.12	683.83
无形资产	53,638.80	56,521.11	44,121.64	41,518.21

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期待摊费用	1,552.21	1,234.03	1,840.00	924.63
递延所得税资产	72,267.19	83,748.92	71,542.72	74,031.96
其他非流动资产	24,482.31	74,401.58	272,273.50	210,332.17
非流动资产合计	2,033,843.28	1,931,709.63	1,624,089.16	1,492,654.24
资产总计	8,646,456.67	8,466,944.27	7,794,755.92	7,132,915.43
流动负债：				
短期借款	417,068.73	395,524.83	145,175.42	277,315.06
应付账款	516,955.11	513,430.18	490,978.34	530,356.41
预收款项	2,462.02	2,482.17	1,139.25	-
合同负债	1,285,690.18	1,164,405.35	671,985.51	87,168.59
应付职工薪酬	3,397.02	9,985.02	8,669.85	7,902.02
应交税费	36,546.27	75,432.39	95,187.77	222,799.62
其他应付款	157,503.91	139,501.13	77,266.19	74,065.04
一年内到期的非流动负债	844,753.05	720,625.67	563,191.07	192,619.70
其他流动负债	75,316.11	102,049.68	58,660.39	6,389.05
流动负债合计	3,339,692.41	3,123,436.43	2,112,253.78	1,398,615.49
非流动负债：				
长期借款	2,262,452.64	2,223,545.14	2,550,868.23	2,589,875.80
应付债券	767,713.47	847,605.93	871,368.34	871,012.43
租赁负债	417.00	488.99	882.31	575.74
长期应付款	1,844.53	1,859.81	1,703.38	1,655.85
预计负债	51,961.84	54,108.83	59,273.51	72,364.68
递延所得税负债	39,552.50	39,214.36	35,786.76	32,454.39
递延收益	2,719.20	1,132.17	3,373.37	8,215.37
非流动负债合计	3,126,661.19	3,167,955.23	3,523,255.90	3,576,154.27
负债合计	6,466,353.60	6,291,391.67	5,635,509.68	4,974,769.75
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	252,957.56	252,957.56	252,957.56	252,957.56
资本公积	150,332.04	151,305.49	150,715.27	153,744.55
减：库存股	9,999.97	9,999.97	9,999.97	9,999.97
其它综合收益	1,587.42	1,069.49	1,041.38	1,319.14
盈余公积	242,728.79	242,728.79	242,728.79	242,726.65

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
未分配利润	1,457,402.44	1,452,093.30	1,442,849.01	1,428,858.75
归属于母公司所有者权益合计	2,095,008.29	2,090,154.67	2,080,292.05	2,069,606.68
少数股东权益	85,094.78	85,397.93	78,954.19	88,539.00
所有者权益合计	2,180,103.07	2,175,552.60	2,159,246.24	2,158,145.68
负债和所有者权益总计	8,646,456.67	8,466,944.27	7,794,755.92	7,132,915.43

2、合并利润表

表：发行人合并利润表

单位：万元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业总收入	592,679.30	943,229.59	255,896.40	846,814.24
营业收入	592,679.30	943,229.59	255,896.40	846,814.24
营业总成本	570,936.02	933,866.05	231,669.95	871,905.50
营业成本	484,379.94	806,103.35	152,803.94	763,342.04
税金及附加	29,067.65	18,257.41	-25,849.27	36,695.52
销售费用	7,880.48	15,434.26	14,285.11	7,081.74
管理费用	9,392.61	29,205.00	27,427.38	22,172.16
研发费用	97.03	404.42	333.35	-
财务费用	40,118.30	64,461.61	62,669.45	42,614.04
其中：利息费用	41,694.78	68,560.02	64,684.27	48,831.11
减：利息收入	1,735.26	4,823.94	3,078.90	6,542.64
加：其他收益	680.92	1,876.48	1,589.35	570.50
投资净收益	10,996.89	25,868.51	52,371.87	209,576.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,864.91	20,527.48	14,255.34	10,871.52
公允价值变动净收益	2,449.93	16,075.46	-114.24	-34,183.92
信用减值损失	57.18	77.33	-1,005.82	-133.50
资产减值损失	-	-1,927.02	-21,727.99	-
资产处置收益	-	50.90	21.47	-
营业利润	35,928.21	51,385.21	55,361.07	150,738.74
加：营业外收入	280.89	129.73	865.21	1,148.83
减：营业外支出	284.94	266.19	142.41	160.71
利润总额	35,924.16	51,248.75	56,083.88	151,726.86

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
减：所得税费用	20,938.59	30,133.72	21,306.39	73,389.16
净利润	14,985.56	21,115.03	34,777.49	78,337.71
持续经营净利润	14,985.56	21,115.03	34,777.49	78,337.71
减：少数股东损益	-341.58	-3,156.26	-6,769.05	82.17
归属于母公司所有者的净利润	15,327.15	24,271.29	41,546.54	78,255.53
加：其他综合收益	517.93	28.11	-277.76	-368.56
综合收益总额	15,503.50	21,143.15	34,499.73	77,969.14
减：归属于少数股东的综合收益总额	-341.58	-3,156.26	-6,769.05	82.17
归属于母公司普通股股东综合收益总额	15,845.08	24,299.40	41,268.78	77,886.97

3、合并现金流量表

表：发行人合并现金流量表

单位：万元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	613,503.24	1,614,041.47	968,134.49	287,024.17
收到的税费返还	1,418.43	10,497.13	6,676.46	27,592.62
收到其他与经营活动有关的现金	11,715.53	276,036.67	178,662.14	35,503.01
经营活动现金流入小计	626,637.20	1,900,575.27	1,153,473.09	350,119.80
购买商品、接受劳务支付的现金	410,028.78	1,238,161.67	584,830.87	888,057.42
支付给职工以及为职工支付的现金	15,370.78	23,081.69	21,763.96	18,131.51
支付的各项税费	126,333.06	174,632.69	144,634.57	235,728.97
支付其他与经营活动有关的现金	21,450.15	199,053.07	192,668.87	26,200.63
经营活动现金流出小计	573,182.77	1,634,929.13	943,898.27	1,168,118.53
经营活动产生的现金流量净额	53,454.43	265,646.15	209,574.82	-817,998.74
投资活动产生的现金流量：	-	-	-	
收回投资收到的现金	4,385.34	44,600.39	4,178.35	359,245.17
取得投资收益收到的现金	7,026.76	9,839.67	7,362.16	10,214.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.20	3.39	36.61	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	84,881.83	-	-

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收到其他与投资活动有关的现金	1,105.74	-	28,700.00	11,800.00
投资活动现金流入小计	12,518.03	139,325.28	40,277.12	381,259.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,437.28	18,430.17	7,290.78	36,271.46
投资支付的现金	22,268.00	55,086.57	68,027.80	10,349.80
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	11.38	2,040.00	6,268.75	1,302.86
投资活动现金流出小计	31,716.66	75,556.74	81,587.33	47,924.12
投资活动产生的现金流量净额	-19,198.63	63,768.54	-41,310.21	333,335.34
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	4,108.00	9,600.00	-	6,960.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,108.00	9,600.00	-	6,960.00
取得借款收到的现金	394,669.77	833,805.68	1,043,772.30	2,192,997.84
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	2,400.00	4,783.28
发行债券收到的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	398,777.77	843,405.68	1,046,172.30	2,204,741.12
偿还债务支付的现金	348,626.74	773,376.20	677,303.29	1,374,496.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,673.50	179,147.42	201,600.65	206,727.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	4,069.57	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	128.13	2,613.93	18,264.02	152,440.50
筹资活动现金流出小计	434,428.37	955,137.55	897,167.96	1,733,664.07
筹资活动产生的现金流量净额	-35,650.60	-111,731.87	149,004.35	471,077.05
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,394.80	217,682.81	317,268.96	-13,586.34
期初现金及现金等价物余额	864,169.62	646,486.80	329,217.84	342,804.18
期末现金及现金等价物余额	862,774.82	864,169.62	646,486.80	329,217.84

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人母公司资产负债表

单位：万元

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	162,227.33	145,377.17	196,260.52	165,436.92
交易性金融资产	17,440.03	15,837.34	39,800.67	37,368.38
应收账款	237.45	232.18	259.94	199.96
预付款项	302.15	244.23	198.83	106.09
其他应收款	162,526.78	394,850.66	386,969.84	301,188.33
一年内到期的非流动资产	53,029.47	54,660.22	53,814.65	51,497.82
其他流动资产	55.24	202.99	169.63	25.27
流动资产合计	395,818.45	611,404.79	677,474.09	555,822.76
非流动资产：				
其他权益工具投资	159.95	159.95	159.95	187.84
其他非流动金融资产	64,998.36	64,151.12	58,177.92	61,256.45
长期股权投资	1,878,672.56	1,875,252.78	1,868,196.37	1,793,154.95
固定资产	876.62	921.46	1,017.56	809.59
使用权资产	2,757.53	2,669.02	3,234.39	2,651.22
长期待摊费用	251.88	317.02	447.29	345.50
递延所得税资产	6,057.01	6,610.08	9,152.93	8,751.74
其他非流动资产	2,012,606.32	1,832,620.32	1,743,323.88	1,660,051.89
非流动资产合计	3,966,380.23	3,782,701.74	3,683,710.28	3,527,209.19
资产总计	4,362,198.68	4,394,106.53	4,361,184.37	4,083,031.95
流动负债：				
短期借款	380,428.06	360,486.42	110,135.51	237,971.11
预收款项	-	130.93	124.55	-
合同负债	111.13	171.10	-	-
应付职工薪酬	964.03	3,721.41	2,527.30	1,905.23
应交税费	411.78	561.28	2,113.34	2,222.21
其他应付款	39,825.70	29,960.53	66,669.94	43,701.54
一年内到期的非流动负债	771,476.42	558,193.68	443,671.09	143,836.92
其他流动负债	-	13.15	-	-
流动负债合计	1,193,217.12	953,238.48	625,241.74	429,637.00
非流动负债：				

科目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
长期借款	1,020,631.64	1,202,517.11	1,455,561.13	1,467,391.61
应付债券	659,713.47	739,605.93	763,368.34	633,012.43
租赁负债	2,516.51	2,111.77	2,798.56	2,376.61
递延所得税负债	2,684.39	2,575.73	808.60	-
非流动负债合计	1,685,546.01	1,946,810.54	2,222,536.62	2,102,780.65
负债合计	2,878,763.13	2,900,049.02	2,847,778.36	2,532,417.65
所有者权益（或股东权益）：			-	
实收资本（或股本）	252,957.56	252,957.56	252,957.56	252,957.56
资本公积	241,646.86	242,620.32	242,040.63	242,241.33
其它综合收益	1,587.42	1,069.49	1,041.38	1,319.14
盈余公积	208,415.85	208,415.85	208,415.85	208,413.71
未分配利润	788,827.82	798,994.25	818,950.56	855,682.53
所有者权益合计	1,483,435.55	1,494,057.50	1,513,406.01	1,550,614.30
负债和所有者权益总计	4,362,198.68	4,394,106.53	4,361,184.37	4,083,031.95

2、母公司利润表

表：发行人母公司利润表

单位：万元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	348.67	1,468.63	632.87	3,092.19
营业成本	182.43	36.96	121.69	37.30
税金及附加	303.14	591.77	617.80	513.15
销售费用	-	-	-	-
管理费用	4,315.12	11,559.55	8,276.72	6,493.03
研发费用	97.03	262.58	99.51	-
财务费用	57,635.83	111,589.32	118,807.36	104,092.75
其中：利息费用	57,931.83	113,800.01	120,110.58	105,713.75
减：利息收入	352.12	2,213.14	1,506.22	1,913.72
加：其他收益	14.53	389.57	66.55	9.14
投资净收益	60,120.45	105,066.85	118,317.26	87,321.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,944.73	20,832.17	15,747.01	8,691.32
公允价值变动净收益	2,449.93	14,889.86	-646.24	-31,402.32

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
信用减值损失	33.94	2.12	21.97	-4.24
资产处置收益	4.33	0.33	-	-
营业利润	438.30	-2,222.81	-9,530.66	-52,119.65
加：营业外收入	75.00	50.00	757.75	1,083.15
减：营业外支出		15.00	-	22.52
利润总额	513.30	-2,187.81	-8,772.91	-51,059.02
减：所得税费用	661.72	2,741.49	450.39	-6,394.99
净利润	-148.42	-4,929.30	-9,223.31	-44,664.03

3、母公司现金流量表

表：发行人母公司现金流量表

单位：万元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	237.00	1,538.04	740.77	3,083.54
收到其他与经营活动有关的现金	247,082.00	4,854.59	209,537.91	5,287.36
经营活动现金流入小计	247,319.00	6,392.63	210,278.68	8,370.90
购买商品、接受劳务支付的现金	-	185.38	688.51	122.76
支付给职工以及为职工支付的现金	5,837.04	7,474.50	5,186.79	4,128.75
支付的各项税费	2,823.34	5,168.26	6,656.17	10,136.29
支付其他与经营活动有关的现金	15,806.19	4,661.57	246,739.98	4,075.89
经营活动现金流出小计	24,466.57	17,489.72	259,271.45	18,463.69
经营活动产生的现金流量净额	222,852.43	-11,097.09	-48,992.77	-10,092.79
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	925,685.96	1,146,713.94	318,557.44	44,320.79
取得投资收益收到的现金	59,397.25	90,647.84	109,460.73	87,915.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				83.21
收到其他与投资活动有关的现金		20,620.00		253,100.00
投资活动现金流入小计	985,083.21	1,257,981.78	428,018.17	385,419.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12.99	15.42	177.39	74.59
投资支付的现金	1,104,654.00	1,191,410.00	464,825.50	592,242.06
支付其他与投资活动有关的现金	-	27,500.13	433.01	102,864.88

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
投资活动现金流出小计	1,104,666.99	1,218,925.56	465,435.91	695,181.54
投资活动产生的现金流量净额	-119,583.78	39,056.22	-37,417.74	-309,761.84
筹资活动产生的现金流量：				
取得借款收到的现金	220,000.00	712,180.98	732,000.00	1,841,319.76
收到其他与筹资活动有关的现金	-	222,403.42	56,000.00	6.00
筹资活动现金流入小计	220,000.00	934,584.39	788,000.00	1,841,325.76
偿还债务支付的现金	245,755.00	621,315.00	446,809.10	1,295,585.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,535.36	131,641.38	142,425.61	134,232.47
支付其他与筹资活动有关的现金	128.13	260,050.63	81,964.20	40,063.02
筹资活动现金流出小计	306,418.49	1,013,007.01	671,198.91	1,469,881.27
筹资活动产生的现金流量净额	-86,418.49	-78,422.62	116,801.09	371,444.49
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	16,850.16	-50,463.48	30,390.58	51,589.85
期初现金及现金等价物余额	145,364.02	195,827.51	165,436.92	113,847.07
期末现金及现金等价物余额	162,214.18	145,364.02	195,827.51	165,436.92

（二）财务数据和财务指标情况

发行人最近三年及一期主要财务数据和财务指标情况如下：

表：发行人主要财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2025 年 6 月末 /2025 年 1-6 月	2024 年末/2024 年度	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
总资产（亿元）	864.65	846.69	779.48	713.29
总负债（亿元）	646.64	629.14	563.55	497.48
全部债务（亿元）	429.20	418.73	413.06	393.08
所有者权益（亿元）	218.01	217.56	215.92	215.81
营业总收入（亿元）	59.27	94.32	25.59	84.68
利润总额（亿元）	3.59	5.12	5.61	15.17
净利润（亿元）	1.50	2.11	3.48	7.83
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	1.25	0.75	0.63	-4.11
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	1.53	2.43	4.15	7.83
经营活动产生现金流量净额（亿元）	5.35	26.56	20.96	-81.80

主要财务数据和财务指标				
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.92	6.38	-4.13	33.33
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-3.57	-11.17	14.90	47.11
流动比率	1.98	2.09	2.92	4.03
速动比率	0.40	0.67	0.58	0.54
资产负债率（%）	74.79	74.31	72.30	69.74
债务资本比率（%）	66.32	65.81	65.67	64.56
营业毛利率（%）	18.27	14.54	40.29	9.86
平均总资产回报率（%）	0.91	1.47	1.62	2.86
加权平均净资产收益率（%）	0.73	1.16	2.00	3.57
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.61	0.51	0.63	-2.00
EBITDA（亿元）	9.53	14.42	14.22	20.86
EBITDA 全部债务比（%）	2.22	3.44	3.44	5.31
EBITDA 利息倍数	1.14	0.87	0.74	1.17
应收账款周转率（次）	3.93	8.12	1.58	5.47
存货周转率（次）	0.10	0.17	0.03	0.15

注：

- （1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
- （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）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；
- （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；
- （6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；
- （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；
- （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;

(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息);

(11) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;

(12) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货。

三、发行人财务状况分析

(一) 资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产结构分析

单位：万元、%

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	886,801.33	10.26	870,035.17	10.28	655,698.56	8.41	330,543.30	4.63
交易性金融资产	28,870.43	0.33	27,267.74	0.32	50,045.47	0.64	47,081.18	0.66
应收账款	194,868.93	2.25	106,878.10	1.26	125,331.31	1.61	198,759.56	2.79
预付款项	16,721.91	0.19	867,300.99	10.24	143,576.83	1.84	31,573.49	0.44
其他应收款	59,948.38	0.69	65,552.89	0.77	155,674.06	2.00	80,764.50	1.13
存货	5,264,337.50	60.88	4,456,966.35	52.64	4,951,187.01	63.52	4,883,464.52	68.46
合同资产	-	-	-	-	-	-	28.25	0.00
其他流动资产	161,064.90	1.86	141,233.41	1.67	89,153.50	1.14	68,046.39	0.95
流动资产合计	6,612,613.38	76.48	6,535,234.64	77.19	6,170,666.76	79.16	5,640,261.19	79.07
非流动资产：								
其他权益工具投资	190.95	0.00	190.95	0.00	190.95	0.00	218.84	0.00
其他非流动金融资产	64,998.36	0.75	64,151.12	0.76	58,177.92	0.75	61,256.45	0.86
长期应收款	189,957.49	2.20	201,728.59	2.38	2,798.72	0.04	-	-
长期股权投资	598,877.34	6.93	576,430.46	6.81	568,874.61	7.30	487,461.01	6.83
投资性房地产	916,790.31	10.60	760,654.16	8.98	536,435.93	6.88	592,830.66	8.31
固定资产	110,502.11	1.28	111,937.36	1.32	66,187.84	0.85	23,396.49	0.33
在建工程	-	-	-	-	156.22	0.00	-	-
使用权资产	586.22	0.01	711.35	0.01	1,489.12	0.02	683.83	0.01

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
无形资产	53,638.80	0.62	56,521.11	0.67	44,121.64	0.57	41,518.21	0.58
长期待摊费用	1,552.21	0.02	1,234.03	0.01	1,840.00	0.02	924.63	0.01
递延所得税资产	72,267.19	0.84	83,748.92	0.99	71,542.72	0.92	74,031.96	1.04
其他非流动资产	24,482.31	0.28	74,401.58	0.88	272,273.50	3.49	210,332.17	2.95
非流动资产合计	2,033,843.28	23.52	1,931,709.63	22.81	1,624,089.16	20.84	1,492,654.24	20.93
资产总计	8,646,456.67	100.00	8,466,944.27	100.00	7,794,755.92	100.00	7,132,915.43	100.00

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，发行人总资产规模总体保持持续增长态势，分别为 7,132,915.43 万元、7,794,755.92 万元、8,466,944.27 万元和 8,646,456.67 万元。发行人流动资产以货币资金、存货为主，非流动资产以长期股权投资、投资性房地产为主。2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司流动资产占总资产比例分别为 79.07%、79.16%、77.19%和 76.48%，公司非流动资产占总资产比例分别为 20.93%、20.84%、22.81%和 23.52%。

1、货币资金

2022-2024 年末及 2025 年 6 月末，公司货币资金金额分别为 330,543.30 万元、655,698.56 万元、870,035.17 万元和 886,801.33 万元，占当期总资产比例分别为 4.63%、8.41%、10.28%和 10.26%。发行人的货币资金主要以银行存款为主，报告期内发行人货币资金增长主要系房产项目开盘销售回笼所致。

表：发行人货币资金明细

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	3.11	0.00	1.05	0.00	-	-
银行存款	776,158.72	89.21	490,481.19	74.80	289,086.01	87.46
其他货币资金	7,491.95	0.86	9,226.28	1.41	1,402.28	0.42
存放财务公司存款	86,381.38	9.93	155,990.04	23.79	40,055.01	12.12
合计	870,035.17	100.00	655,698.56	100.00	330,543.30	100.00

截至 2024 年末，发行人受限货币资金为 5,865.55 万元，受限原因为运营期履约保函、司法诉讼冻结及保证金等事项。

2、交易性金融资产

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司交易性金融资产分别为 47,081.18 万元、50,045.47 万元、27,267.74 万元和 28,870.43 万元，占总资产比例分别为 0.66%、0.64%、0.32%和 0.33%。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。

表：发行人交易性金融资产明细

单位：万元、%

证券简称	账面价值		
	2024 年末	2023 年末	2022 年末
海通证券	9,069.75	32,941.40	30,550.78
申通地铁	6,767.59	6,859.27	6,817.60
诺德基金千金 175 号管理资产管理计划	11,430.40	10,244.80	9,712.80
合计	27,267.74	50,045.47	47,081.18

截至 2023 年末，发行人交易性金融资产 50,045.47 万元，占总资产比重的 0.64%，较 2022 年末增加 6.30%，变化幅度不大。截至 2024 年末，发行人交易性金融资产 27,267.74 万元，占总资产比重为 0.32%，较 2023 年末减少 45.51%，主要系减持海通证券股票所致。

3、应收账款

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司应收账款分别为 198,759.56 万元、125,331.31 万元、106,878.10 万元和 194,868.93 万元，占总资产比例分别为 2.79%、1.61%、1.26%和 2.25%。公司的应收账款主要为应收房产销售款和应收代建款。

表：公司最近一年末应收账款期限结构

单位：万元、%

账龄	2024 年末	
	账面余额	占比
一年以内	18,473.41	17.09
一到二年	8,251.42	7.63
二到三年	62,082.40	57.44
三到四年	260.96	0.24
四到五年	12,098.45	11.19
五年以上	6,915.55	6.40

账龄	2024 年末	
	账面余额	占比
合计	108,082.19	100.00
减：应收账款坏账准备	1,204.09	
总计	106,878.10	

2023 年末，公司应收账款为 125,331.31 万元，较 2022 年末减少 73,428.25 万元，减幅 36.94%，主要是收回颀桥以及七宝动迁安置房款项所致。2024 年末，公司应收账款为 106,878.10 万元，较 2023 年末减少 18,453.21 万元，减幅 14.72%。2025 年 6 月末，公司应收账款为 194,868.93 万元，较 2024 年末增加 87,990.82 万元，增幅 82.33%，主要是本期九星安置房结转收入计提应收账款所致。

截至 2024 年末，发行人应收账款前五大情况如下：

表：截至2024年末发行人应收账款前五大单位

单位：万元、%

客户名称	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	61,918.91	2-3 年	应收保障房款	57.29
上海市闵行区七宝镇人民政府	12,093.91	4-5 年	应收保障房款	11.19
江阴高新技术产业开发区管理委员会	11,090.92	1 年以内、1-2 年	应收政府单位款项	10.26
江阴市青阳镇人民政府	6,275.16	1 年以内	应收政府单位款项	5.81
上海义品置业有限公司	4,948.41	5 年以上	应收关联方款项	4.58
合计	96,327.31			89.12

4、预付账款

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司预付账款分别为 31,573.49 万元、143,576.83 万元、867,300.99 万元和 16,721.91 万元，占总资产比例分别为 0.44%、1.84%、10.24%和 0.19%。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。

表：公司最近一年末预付账款期限结构

单位：万元、%

账龄	2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比
一年以内	854,213.06	98.49
一到二年	1,023.67	0.12
二到三年	255.07	0.03
三年以上	11,809.19	1.36
合计	867,300.99	100.00

2023 年末，公司预付账款 143,576.83 万元，较 2022 年末增加 112,003.34 万元，增幅 354.74%；2024 年末，公司预付账款 867,300.99 万元，较 2023 年末增加 723,724.15 万元，增幅 504.07%，主要是预付土地款所致。2025 年 6 月末，公司预付账款 16,721.91 万元，较 2024 年末减少 850,579.07 万元，减幅 98.07%，主要是本期土地款结转至存货所致。

表：发行人 2024 年末预付款项主要单位

单位：万元、%

客户名称	款项性质	金额	占预付款项总额的比例
上海市黄浦区规划和自然资源局	土地款	708,052.00	81.64
上海市闵行区规划和自然资源局	土地款	145,658.00	16.79
上海市住宅建设发展中心	住发中心差价	9,515.92	1.10
上海市金山区朱泾镇人民政府	工程款	2,000.00	0.23
合肥谷创商贸有限公司	工程款	449.05	0.05
合计		865,674.97	99.81

5、其他应收款

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司其他应收款分别为 80,764.50 万元、155,674.06 万元、65,552.89 万元和 59,948.38 万元，占总资产比例分别为 1.13%、2.00%、0.77%和 0.69%。

发行人的其他应收款科目主要核算应收土地竞拍保证金、往来款项等。2023 年末，公司其他应收款为 155,674.06 万元，较上年末增加 74,909.57 万元，增幅 92.75%，主要是应收股权转让款所致。2024 年末，公司其他应收款为 65,552.89 万元，较上年末减少 90,121.18 万元，下降 57.89%，主要是收回股权转让款所致。2025 年 6 月末，公司其他应收款为 59,948.38 万元，较上年末减少 5,604.51 万元，

下降 9.35%。

表：发行人最近一年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	2024 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比
一年以内	6,014.08	7.82
一到二年	8,738.97	11.37
二到三年	26,726.73	34.76
三到四年	4,280.93	5.57
四到五年	10,458.32	13.60
五年以上	20,659.25	26.87
合计	76,878.28	100.00
减：其他应收款坏账准备	11,325.39	
总计	65,552.89	

发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：将与发行人主营业务和其他业务直接相关，为支持发行人业务发展而直接形成的其他应收款定性为经营性其他应收款；将与发行人业务发展不直接相关或无关的其他应收款定性为非经营性其他应收款。截至 2024 年末，发行人其他应收款根据款项性质进行分类，其中非经营性其他应收款 14,671.95 万元，占总资产比重为 0.17%，前五大客户明细如下：

表：发行人 2024 年末其他应收款金额排名前五大主要单位

单位：万元、%

客户名称	产生原因	款项性质	余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
平安国际融资租赁有限公司	应收押金保证金	经营性	20,000.00	1 至 2 年、2 至 3 年	26.02	3.96
常州明城置业发展有限公司	应收关联方款项	非经营性	14,671.95	3 至 4 年、4 至 5 年、5 年以上	19.08	3.70
百瑞信托有限责任公司	应收押金保证金	经营性	8,010.00	2 至 3 年	10.42	2.02
应收政府单位外墙	应收政府	经营	7,692.34	1 年以内（含	10.01	26.42

客户名称	产生原因	款项性质	余额	账龄	占其他应收款总额的比例	坏账准备期末余额
维修款项	单位款项	性		1 年)、4 至 5 年		
新华证券有限公司	其他	经营性	4,639.03	5 年以上	6.03	4,639.03
合计			55,013.32		71.56	4,675.13

6、存货

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司存货分别为 4,883,464.52 万元、4,951,187.01 万元、4,456,966.35 万元和 5,264,337.50 万元，占总资产比例分别为 68.46%、63.52%、52.64%和 60.88%，为公司资产结构的重要组成部分。总体来看，公司存货规模整体相对较为稳定，主要核算在建或已建成的待售物业等。

2023 年末，发行人存货为 4,951,187.01 万元，较 2022 年末增加 67,722.49 万元，增幅 1.39%。2024 年末，发行人存货为 4,456,966.35 万元，较 2023 年末减少 494,220.66 万元，减幅 1.93%。2025 年 6 月末，发行人存货为 5,264,337.50 万元，较 2024 年末增加 807,371.15 万元，增幅 18.11%。

发行人近三年末存货分类明细如下：

表：发行人近三年末存货分类明细表

单位：万元

项目	2024 年末			2023 年末			2022 年末		
	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	3,741,134.33	-	3,741,134.33	4,305,541.35	-	4,305,541.35	4,296,101.85	-	4,296,101.85
开发产品	736,879.77	21,307.93	715,571.84	666,156.40	20,771.77	645,384.63	586,916.47	-	586,916.47
外购商品房	217.99	-	217.99	217.99	-	217.99	413.43	-	413.43
低值易耗品	42.18	-	42.18	43.03	-	43.03	32.77	-	32.77
合计	4,478,274.28	21,307.93	4,456,966.35	4,971,958.77	20,771.77	4,951,187.01	4,883,464.52	-	4,883,464.52

发行人近一年末存货的主要明细如下：

表：发行人 2024 年末主要存货-开发成本明细

单位：万元

科目	项目名称	账面余额
开发成本	露香园二期项目	2,093,932.33
	万安项目	592,817.95
	露香园项目	37,381.47
	青浦区朱家角镇 10 街坊 18/5 丘	186,171.02
	金山区朱泾镇城中村改造项目	195,324.66
	黄山高铁 A-1 商服地块 II 期	53,769.22
	黄山高铁 A-1 商服地块 III 期	4,227.52
	新凯家园二期集中商铺	16,020.28
	松江区车墩镇 36-07 地块	189.59
	新凯家园三期 B 块集中商业	414.19
	新江湾城科技园区	80,310.67
	新泾镇商品住宅项目	334,449.96
	平凉社区 02F1-01 地块	146,125.47
	合计	3,741,134.33

表：发行人 2024 年末主要存货-开发产品明细

单位：万元

科目	项目名称	账面余额
开发产品	露香园高区	38,969.06
	露香园低区	81,373.33
	新江湾城科技园区	58,157.03
	璟云里	2,299.93
	新江湾城 C4 地块	7,943.40
	尚云里	2,528.36
	山海天地	38,711.60
	韵意一期项目	25,575.10
	诸光路 2 号地块 E 地块	1,124.43
	青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	91.39
	新凯家园一期	1,426.01
	新凯家园二期	141.56
	新凯家园三期 D 地块	171.34

科目	项目名称	账面余额
	闸北闻喜华庭	2,597.50
	水尚华庭	259,424.93
	香境里	71,113.02
	高阳里	13,192.28
	汇樾庭	15,505.58
	鑫悦珑庭	114,974.54
	其他	1,559.40
	合计	736,879.77

7、其他流动资产

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司其他流动资产余额分别为 68,046.39 万元、89,153.50 万元、141,233.41 万元和 161,064.90 万元，占总资产的比例分别为 0.95%、1.14%、1.67%和 1.86%。

2023 年末，公司其他流动资产余额较 2022 年末增加 21,107.11 万元，增幅 31.02%；2024 年末，公司其他流动资产余额较 2023 年末增加 52,079.90 万元，增幅 58.42%，主要是销售回笼资金预缴税金增加所致。2025 年 6 月末，公司其他流动资产余额较 2024 年末增加 19,831.49 万元，增幅 14.04%。

表：发行人近一年末其他流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2024 年末	占比
待抵扣进项税额	43,642.52	30.90
预缴增值税	38,533.24	27.28
预缴土地增值税	47,659.27	33.75
待认证进项税	5,889.22	4.17
预缴企业所得税	1,029.08	0.73
预缴其他税费	1,850.95	1.31
合同取得成本	1,796.14	1.27
预缴营业税	832.99	0.59
合计	141,233.41	100.00

8、其他非流动金融资产

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司其他非流动金融资产分别为 61,256.45

万元、58,177.92 万元、64,151.12 万元和 64,998.36 万元，占总资产比例分别为 0.86%、0.75%、0.76%和 0.75%。发行人其他非流动金融资产主要由股权投资基金和非上市公司股权投资构成。

表：发行人其他非流动金融资产明细

单位：万元

被投资公司的名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
股权投资基金：			
上海诚鼎创盈投资合伙企业（有限合伙）	184.93	183.39	210.31
弘毅贰零壹伍（上海）投资中心（有限合伙）	25,740.31	22,800.03	23,355.17
非上市公司股权投资：			
广州银行股份有限公司	38,225.88	35,194.50	37,690.97
合计	64,151.12	58,177.92	61,256.45

2023 年末，发行人其他非流动金融资产 58,177.92 万元，较 2022 年末减少 3,078.54 万元，减幅 5.03%。2024 年末，发行人其他非流动金融资产 58,177.92 万元，较 2023 年末增加 5,973.20 万元，增幅 10.27%，其中股权投资基金 25,925.23 万元，包括弘毅贰零壹伍（深圳）股权投资基金中心（有限合伙）和上海诚鼎创盈投资合伙企业（有限合伙），发行人为该合伙企业的有限合伙人，并且不具有重大影响；非上市公司股权投资 38,225.88 万元，为发行人持有的广州银行股份有限公司的 149,000,000 股份。2025 年 6 月末，发行人其他非流动金融资产为 64,998.36 万元，较 2024 年末增加 847.24 万元，增幅 1.32%

9、长期应收款

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，发行人长期应收款分别为 0.00 万元、2,798.72 万元、201,728.59 万元和 189,957.49 万元，占总资产比重分别为 0.00%、0.04%、2.38%和 2.20%。2023 年末，长期应收款较 2022 年末增加 2,798.72 万元，主要系本期新增应收代建款项所致。2024 年末，长期应收款较 2023 年末增加 198,929.87 万元，增幅为 7,107.89%，主要系本期 PPP 项目结算，应收政府方款项由其他非流动资产转入所致。

表：发行人长期应收款明细

单位：万元

项目	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款提供劳务	2,499.12	118.80	2,380.32	2,937.76	139.04	2,798.72
江阴 PPP 项目	200,271.91	923.64	199,348.27	-	-	-
合计	202,771.03	1,042.44	201,728.59	2,937.76	139.04	2,798.72

10、长期股权投资

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司长期股权投资分别为 487,461.01 万元、568,874.61 万元、576,430.46 万元和 598,877.34 万元，占总资产比例分别为 6.83%、7.30%、6.81%和 6.93%。公司长期股权投资金额较大，主要是对合营及联营企业的投资活动。

表：公司近三年长期股权投资分类

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合营企业	1,609.32	1,613.77	1,896.16
联营企业	574,821.13	567,260.83	485,564.85
其他长期股权投资	-	-	-
总计	576,430.46	568,874.61	487,461.01
减：长期股权投资减值准备	-	-	-
合计	576,430.46	568,874.61	487,461.01

2023 年末，发行人长期股权投资余额为 568,874.61 万元，较 2020 年末增加 81,413.60 万元，增幅 16.70%。2024 年末，发行人长期股权投资余额为 576,430.46 万元，较 2023 年末增加 7,555.85 万元，增幅 1.33%。2025 年 6 月末，发行人长期股权投资余额为 598,877.34 万元，较 2024 年末增加 22,446.88 万元，增幅 3.89%

表：最近一年末发行人长期股权投资余额明细

单位：万元

被投资单位名称	2024 年末
合营企业	
上海诚鼎创富投资管理有限公司	1,609.32

被投资单位名称	2024 年末
联营企业	
西部证券股份有限公司	325,296.93
上海诚鼎创佳投资管理有限公司	39.33
上海诚鼎智酷私募基金合伙企业（有限合伙）	708.19
泰兴诚鼎硬科技创业投资合伙企业（有限合伙）	3,372.33
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	6,278.91
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	293.03
上海城投集团财务有限公司	23,645.46
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	10,178.20
无锡诚鼎智慧城市创业股权投资合伙企业（有限合伙）	31,144.94
上海建科咨询集团股份有限公司（原名：上海建科集团股份有限公司）	34,574.71
上海电科诚鼎智能产业投资合伙企业（有限合伙）	1,248.64
海纳云物联科技有限公司	8,563.58
国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金	69,427.91
上海黄山合城置业有限公司	3,533.06
上海合庭房地产开发有限公司	18,220.04
上海东荣房地产开发有限公司	34,886.79
常州明城置业发展有限公司	3,409.09

11、投资性房地产

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司投资性房地产余额分别为 592,830.66 万元、536,435.93 万元、760,654.16 万元和 916,790.31 万元，占总资产比例分别为 8.31%、6.88%、8.98%和 10.60%。

2023 年末，投资性房地产余额为 536,435.93 万元，较 2022 年末减少 56,394.73 万元，减幅 9.51%。2024 年末，投资性房地产余额为 760,654.16 万元，较 2023 年末增加 224,218.23 万元，增幅 41.80%，主要是本期新开租赁房进入运营阶段转入所致。2025 年 6 月末，投资性房地产余额为 916,790.31 万元，较 2024 年增加 156,136.15 万元，增幅 20.53%

表：最近一年末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	715,718.61	47,048.83	668,669.78	-	668,669.78
房屋装修	23,058.72	4,710.66	18,348.06	-	18,348.06
土地使用权	87,989.55	14,353.23	73,636.32	-	73,636.32
合计	826,766.88	66,112.72	760,654.16	-	760,654.16

表：房屋、建筑物账面价值构成明细

单位：万元

项目名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
城投控股大厦	49,095.06	50,893.15	83,648.53
露香园商业及长租公寓	67,642.92	43,743.07	68,760.50
湾谷科技园	166,756.73	144,330.30	78,128.05
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	185,987.25	188,750.88	194,799.15
九星 01-02 租赁住房	118,175.54	-	-
尚云里长租房	38,618.97	-	-
置地集团商业	38,086.07	39,057.47	-
露香园二期商业	4,307.24	-	-
合计	668,669.78	466,774.87	592,830.66

12、其他非流动资产

2022-2024 年和 2025 年 6 月末，公司其他非流动资产余额分别为 210,332.17 万元、272,273.50 万元、74,401.58 万元和 24,482.31 万元，分别占总资产的 2.95%、3.49%、0.88%和 0.28%。2024 年末，公司其他非流动资产余额较上年末减少 197,871.92 万元，主要是本期 PPP 项目结算，应收政府方款项转入长期应收款所致。

表：发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
江阴 PPP 项目	-	-	-	243,548.45	852.42	242,696.03
代建项目	27,486.42	94.40	27,392.01	29,681.28	103.81	29,577.47
预付股权投资款	47,009.57	-	47,009.57	-	-	-

项目	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	74,495.98	94.40	74,401.58	273,229.72	956.22	272,273.50

(二) 负债结构分析

表：最近三年及一期末公司负债结构情况

单位：万元、%

科目	2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	417,068.73	6.45	395,524.83	6.29	145,175.42	2.58	277,315.06	5.57
应付账款	516,955.11	7.99	513,430.18	8.16	490,978.34	8.71	530,356.41	10.66
预收款项	2,462.02	0.04	2,482.17	0.04	1,139.25	0.02	0.00	0.00
合同负债	1,285,690.18	19.88	1,164,405.35	18.51	671,985.51	11.92	87,168.59	1.75
应付职工薪酬	3,397.02	0.05	9,985.02	0.16	8,669.85	0.15	7,902.02	0.16
应交税费	36,546.27	0.57	75,432.39	1.20	95,187.77	1.69	222,799.62	4.48
其他应付款	157,503.91	2.44	139,501.13	2.22	77,266.19	1.37	74,065.04	1.49
一年内到期的非流动负债	844,753.05	13.06	720,625.67	11.45	563,191.07	9.99	192,619.70	3.87
其他流动负债	75,316.11	1.16	102,049.68	1.62	58,660.39	1.04	6,389.05	0.13
流动负债合计	3,339,692.41	51.65	3,123,436.43	49.65	2,112,253.78	37.48	1,398,615.49	28.11
非流动负债：								
长期借款	2,262,452.64	34.99	2,223,545.14	35.34	2,550,868.23	45.26	2,589,875.80	52.06
应付债券	767,713.47	11.87	847,605.93	13.47	871,368.34	15.46	871,012.43	17.51
租赁负债	417.00	0.01	488.99	0.01	882.31	0.02	575.74	0.01
长期应付款	1,844.53	0.03	1,859.81	0.03	1,703.38	0.03	1,655.85	0.03
预计负债	51,961.84	0.80	54,108.83	0.86	59,273.51	1.05	72,364.68	1.45
递延所得税负债	39,552.50	0.61	39,214.36	0.62	35,786.76	0.64	32,454.39	0.65
递延收益	2,719.20	0.04	1,132.17	0.02	3,373.37	0.06	8,215.37	0.17
非流动负债合计	3,126,661.19	48.35	3,167,955.23	50.35	3,523,255.90	62.52	3,576,154.27	71.89
负债合计	6,466,353.60	100.00	6,291,391.67	100.00	5,635,509.68	100.00	4,974,769.75	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。2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，发行人负债总额分别为 4,974,769.75 万元、5,635,509.68 万元、6,291,391.67 万元和 6,466,353.60 万元，资产负债率分

别为 69.74%、72.30%、74.31%和 74.79%。

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，2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司流动负债规模分别为 1,398,615.49 万元、2,112,253.78 万元、3,123,436.43 万元和 3,339,692.41 万元，在当期总负债中占比分别为 28.11%、37.48%、49.65%和 51.65%；非流动负债规模分别为 3,576,154.27 万元、3,523,255.90 万元、3,167,955.23 万元和 3,126,661.19 万元，在当期总负债中占比分别 71.89%、62.52%、50.35%和 48.35%。公司流动负债主要由短期借款、合同负债、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

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司短期借款分别为 277,315.06 万元、145,175.42 万元、395,524.83 万元和 417,068.73 万元，占总负债比例分别为 5.57%、2.58%、6.29%和 6.45%。

2023 年末，发行人短期借款余额较 2022 年末减少 132,139.64 万元，减幅为 47.65%，主要是本期归还借款所致。2024 年末，发行人短期借款余额较 2023 年末增加 250,349.41 万元，增幅为 172.45%，主要是本期新增借款所致。2025 年 6 月末，发行人短期借款余额较 2024 年末增加 21,543.90 万元，增幅为 5.45%

表：发行人短期借款构成情况分析

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信用借款	-	-	152,132.51
委托借款	365,352.80	114,991.23	20,238.89
保证借款	30,172.03	30,184.19	104,943.66
合计	395,524.83	145,175.42	277,315.06

2、合同负债

2022-2024 年和 2025 年 6 月末，公司合同负债分别为 87,168.59 万元、671,985.51 万元、1,164,405.35 万元和 1,285,690.18 万元，占总负债比例分别为 1.75%、11.92%、18.51%和 19.88%。公司合同负债主要核算房地产开发项目预收款、预收代建工程款等。

表：发行人合同负债明细

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
房地产开发项目预收款	1,159,669.68	668,674.83	83,846.79
预收代建工程款	2,580.12	2,125.59	2,797.55
其他	2,155.55	1,185.09	524.26
合计	1,164,405.35	671,985.51	87,168.59

2023 年末，发行人合同负债余额较 2022 年末增加 584,816.92 万元，增幅 670.90%；2024 年末，发行人合同负债余额较 2023 年末增加 492,419.84 万元，增幅 73.28%，主要是预收房产预售款增加所致。2025 年 6 月末，发行人合同负债余额 1,285,690.18 万元，较 2024 年末增加 121,284.83 万元，增幅 10.42%。

表：房地产开发项目预收款构成明细

单位：万元

项目名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
露香园项目	752,947.76	16,617.88	34,765.87
青溪云邸项目	233,798.03	-	-
虹盛里项目	92,174.48	61,063.60	-
七宝社区 05-08 地块	51,494.17	14,249.79	949.99
兴华里项目	13,873.83	-	-
高阳新里项目	5,745.38	135,829.01	-
韵意一期项目	4,627.42	4,983.62	4,704.76
汇樾庭项目	1,905.66	429,419.77	-
金山区朱泾镇城中村改造项目	1,843.82	4,211.25	23,339.50
新凯家园项目	1,066.81	2,075.51	2,473.38
洞泾镇新农河三号-1 地块	83.67	83.82	3,906.37
丰启一期项目	83.53	115.45	10,981.04
新江湾城科技园区	-	-	183.49
青浦徐泾华新拓展基地 C 区项目	-	-	363.19
南部新城 04、05 地块	-	-	1,942.93
闸北闻喜华庭	-	-	40.00
黄山高铁 A-1 商服地块	25.13	25.13	196.27
合计	1,159,669.68	668,674.83	83,846.79

3、应交税费

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司应交税费分别为 222,799.62 万元、95,187.77 万元、75,432.39 万元和 36,546.27 万元，占总负债比例分别为 4.48%、1.69%、1.20%和 0.57%。

2023 年末，发行人应交税费较 2022 年末减少 127,611.85 万元，增幅 57.28%；2024 年末，发行人应交税费较 2023 年末减少 19,755.38 万元，下降 20.75%；2025 年 6 月末，发行人应交税费较 2024 年末减少 38,886.12 万元，下降 51.55%，主要是支付企业所得税以及土地增值税所致。

表：发行人最近一年末应交税费明细

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
企业所得税	19,059.56	25.27
增值税	15,075.57	19.99
土地增值税	36,633.39	48.56
土地使用税	423.41	0.56
房产税	848.62	1.13
城市维护建设税	1,226.19	1.63
教育费附加	903.85	1.20
印花税	37.88	0.05
契税	839.04	1.11
个人所得税	83.93	0.11
其他税费	300.97	0.40
合计	75,432.39	100.00

4、其他应付款

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司其他应付款分别为 74,065.04 万元、77,266.19 万元、139,501.13 万元和 157,503.91 万元，占总负债比例分别为 1.49%、1.37%、2.22%和 2.44%。2023 年末，公司其他应付款较 2022 年末增加 3,201.15 万元，增幅 4.32%。2024 年末，公司其他应付款较 2023 年末增加 62,234.94 万元，增幅 80.55%，主要是本期收取销售意向金及定金所致。2025 年 6 月末，公司其他应付款较 2024 年末增加 18,002.78 万元，增幅 12.91%

表：发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付股利	903.89	910.77	910.57
应付关联方款项	19,069.37	24,868.44	25,545.48
应付往来款项	41,980.40	41,140.94	29,147.47
销售意向金及定金	72,605.54	1,882.40	7,725.27
其他	4,941.94	8,463.64	10,736.25
合计	139,501.13	77,266.19	74,065.04

表：发行人 2024 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
销售意向金及定金	非关联方	72,605.54	1 年内	52.05	房产销售
上海合庭房地产开发有限公司	关联方	17,899.53	1-2 年	12.83	往来款
农工商房地产（集团）有限公司	非关联方	14,723.33	1-2 年	10.55	往来款
上海新九星企业发展股份有限公司	非关联方	11,491.65	1-2 年	8.24	往来款
上海中虹（集团）有限公司	非关联方	2,400.00	1-2 年	1.72	往来款
合计	-	119,120.05		85.39	-

表：发行人 2024 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
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	694.21
上海中心大厦置业管理有限公司	332.25
上海城投资产管理（集团）有限公司	57.86
上海城越建设发展有限责任公司	50.00
上海城投环保金融服务有限公司	31.76
上海城投环保产业投资管理有限公司	2.48
上海城投（集团）有限公司	1.29
合计	19,069.37

5、一年内到期的非流动负债

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为

192,619.70 万元、563,191.07 万元、720,625.67 万元和 844,753.05 万元，占总负债比例分别为 3.87%、9.99%、11.45%和 13.06%。

表：发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
一年内到期的长期借款	537,020.03	294,379.03	99,839.98
一年内到期的应付债券	183,347.43	268,124.47	92,698.81
一年内到期的租赁负债	258.22	687.57	80.91
合计	720,625.67	563,191.07	192,619.70

2023 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2022 年末增加 370,571.37 万元，增幅 192.38%，主要是一年内到期的应付债券以及长期借款转入所致。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年增加 157,434.60 万元，增幅 27.95%。2025 年 6 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 124,127.38 万元，增幅 17.22%。

6、长期借款

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司长期借款分别为 2,589,875.80 万元、2,550,868.23 万元、2,223,545.14 万元和 2,262,452.64 万元，占总负债比例分别为 52.06%、45.26%、35.34%和 34.99%。

表：发行人 2024 年末长期借款明细

单位：万元

序号	借款单位	期末余额	利率	到期日
1	上海城投控股股份有限公司	18,905.00	2.45%	2026-03-11
2	上海城投控股股份有限公司	15,000.00	2.45%	2026-12-25
3	上海城投控股股份有限公司	95,000.00	4.97%	2027-03-23
4	上海城投控股股份有限公司	100,000.00	4.70%	2027-06-26
5	上海城投控股股份有限公司	55,000.00	4.97%	2026-02-25
6	上海城投控股股份有限公司	100,000.00	5.18%	2025-12-24
7	上海城投控股股份有限公司	140,000.00	4.76%	2027-04-19
8	上海城投控股股份有限公司	54,000.00	4.77%	2027-04-25
9	上海城投控股股份有限公司	57,000.00	4.77%	2027-06-16

序号	借款单位	期末余额	利率	到期日
10	上海城投控股股份有限公司	100,000.00	4.87%	2027-03-17
11	上海城投控股股份有限公司	80,000.00	4.97%	2026-02-09
12	上海城投控股股份有限公司	45,000.00	4.97%	2026-02-25
13	上海城投控股股份有限公司	37,316.70	4.55%	2027-03-09
14	上海城投控股股份有限公司	24,896.91	4.65%	2026-09-04
15	上海城投控股股份有限公司	37,348.49	4.50%	2026-07-19
16	上海城投控股股份有限公司	10,000.00	4.35%	2025-03-27
17	上海城投控股股份有限公司	50,000.00	4.60%	2027-05-26
18	上海城投控股股份有限公司	9,000.00	4.00%	2027-07-26
19	上海城投控股股份有限公司	1,000.00	4.60%	2027-07-11
20	上海城投控股股份有限公司	3,000.00	4.60%	2027-09-08
21	上海城投控股股份有限公司	2,000.00	4.60%	2027-09-12
22	上海城投控股股份有限公司	8,000.00	4.60%	2027-06-01
23	上海城投控股股份有限公司	1,000.00	4.60%	2027-06-09
24	上海城投控股股份有限公司	2,000.00	4.60%	2027-06-14
25	上海城投控股股份有限公司	1,000.00	4.60%	2027-12-05
26	上海城投控股股份有限公司	1,000.00	4.60%	2028-01-04
27	上海城投控股股份有限公司	2,000.00	4.30%	2028-01-05
28	上海城投控股股份有限公司	3,000.00	4.60% 4.30%	2028-02-08
29	上海城投控股股份有限公司	1,000.00	4.30%	2028-04-18
30	上海城投控股股份有限公司	14,850.00	2.45%	2026-12-25
31	上海城投控股股份有限公司	19,900.00	2.60%	2026-03-28
32	上海城投控股股份有限公司	36,000.00	4.30%	2026-08-07
33	上海城投控股股份有限公司	15,900.00	2.80%	2026-02-17
34	上海城投控股股份有限公司	50,000.00	3.60%	2027-9-18
35	上海城虹万岸建设发展有限公司	409,210.79	2.90%	2028-03-09
36	上海城鸿置业有限公司	87,250.00	2.98%	2038-08-31
37	上海城晖置业有限公司	7,044.69	2.50%	2027-07-14
38	上海城协房地产有限公司	37,458.76	3.17%	2027-10-31
39	上海城源房地产有限公司	106,723.00	2.90%	2044-11-24
40	城兆星置业（上海）有限公司	56,804.99	2.90%	2046-06-21
41	江阴高新区新城镇开发建设有限公司	223,135.80	3.50%	2034-11-23

序号	借款单位	期末余额	利率	到期日
42	上海城投置地（集团）有限公司	105,800.00	4.80%	2027-05-28
合计		2,223,545.13		

表：发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
信用借款	1,046,117.11	1,176,061.13	1,081,400.00
抵押借款	704,492.23	700,823.30	848,111.17
委托借款	144,000.00	344,500.00	394,500.00
质押借款	223,135.80	223,683.80	160,064.63
保证借款	105,800.00	105,800.00	105,800.00
合计	2,223,545.14	2,550,868.23	2,589,875.80

7、应付债券

2022-2024 年末和 2025 年 6 月末，公司应付债券分别为 871,012.43 万元、871,368.34 万元、847,605.93 万元和 767,713.47 万元，占总负债比例分别为 17.51%、15.46%、13.47%和 11.87%。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年增加 355.91 万元，增幅 0.04%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年减少 23,762.41 万元，减幅 2.73%。2025 年 6 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 79,892.46 万元，减幅 9.43%。

表：发行人应付债券余额构成情况

单位：万元

债券简称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
19 沪城控 MTN001	-	257,359.44	256,821.10
太平洋债权投资计划（5 年期）	-	116,285.35	116,159.50
定向债务融资工具（3 年期）	169,184.08	168,992.88	168,944.67
公司债券第一期	100,080.41	100,065.08	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	108,918.44	108,931.20	108,982.93
公司债 2023 年第一期	205,086.39	205,012.16	-
2023 年第一期定向债务融资工具（3 年期）	81,759.73	81,707.89	-
公司债 2023 年第二期	101,176.10	101,138.82	-
24 沪城控 MTN001	264,748.20	-	-

债券简称	2024 年末	2023 年末	2022 年末
城投控股大厦-西部证券专项资产管理计划	-	-	131,573.93
债权融资计划（3 年期）（一期）	-	-	81,207.66
减：一年内到期的应付债券	183,347.43	268,124.47	92,698.81
合计	847,605.93	871,368.34	871,012.43

8、发行人有息负债情况

（1）最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 395.11 亿元、414.37 亿元、419.69 亿元和 430.07 亿元，占同期末总负债的比例分别为 79.42%、73.53%、66.71%和 66.51%。2025 年 6 月末，发行人银行借款余额为 213.53 亿元，占有息负债余额的比例为 49.65%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 264.33 亿元，占有息负债余额的比例为 61.46%。

（2）报告期各期末有息债务余额和类型

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	57.53	37.42	213.53	49.65	194.82	46.42	167.95	40.53	157.56	39.88
其中担保贷款	9.92	6.45	104.47	24.29	92.76	22.10	92.45	22.31	100.82	25.52
其中：政策性银行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国有六大行	57.53	37.42	184.45	42.89	176.36	42.02	148.83	35.92	134.06	33.93
股份制银行	-	-	8.55	1.99	8.73	2.08	13.32	3.21	8.85	2.24
地方城商行	-	-	17.53	4.08	6.03	1.44	2.80	0.68	11.65	2.95
地方农商行	-	-	-	-	0.70	0.17	-	-	-	-
其他银行	-	-	3.00	0.70	3.00	0.71	3.00	0.72	3.00	0.76
债券融资	55.57	35.65	90.16	20.96	90.12	21.47	89.80	21.67	52.60	13.31
其中：公司债券	30.00	19.51	40.00	9.30	40.00	9.53	40.00	9.65	10.00	2.53
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	24.80	16.13	50.80	11.81	50.80	12.10	49.80	12.02	41.80	10.58
折溢价摊销	0.77	0.50	-0.64	-0.15	-0.68	-0.16	-	-	0.80	0.20
非标融资	41.40	26.93	114.98	26.74	123.35	29.39	145.22	35.05	159.85	40.46
其中：信托融资	41.40	26.93	90.60	21.07	97.52	23.24	102.39	24.71	107.43	27.19

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 6 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
融资租赁	-	-	13.80	3.21	15.25	3.63	20.65	4.98	22.24	5.63
保险融资计划	-	-	10.58	2.46	10.58	2.52	22.18	5.35	22.18	5.61
北金所债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	8.00	2.02
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	11.40	2.65	11.40	2.72	11.40	2.75	25.10	6.35
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	154.50	100.00	430.07	100.00	419.69	100.00	414.37	100.00	395.11	100.00

（3）非标融资情况

截至2025年6月末，发行人非标融资情况如下：

单位：万元

序号	非标融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	余额	偿付日	可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款
1	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	4.97%	55,000.00	2026-02-25	无
2	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	4.97%	95,000.00	2027-03-23	无
3	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	4.77%	57,000.00	2027-06-16	无
4	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	4.70%	100,000.00	2027-06-26	无
5	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	4.76%	140,000.00	2027-04-19	无
6	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	5.18%	100,000.00	2025-12-24	无
7	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	4.87%	100,000.00	2027-03-17	无
8	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	百瑞信托	4.77%	54,000.00	2027-04-25	无
9	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	光大信托	4.95%	80,000.00	2025-07-05	无
10	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	云南信托	4.97%	80,000.00	2026-02-09	无

序号	非标融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	余额	偿付日	可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款
11	信托借款	上海城投控股股份有限公司	本部	云南信托	4.97%	45,000.00	2026-02-25	无
12	保险融资计划	上海城投置地（集团）有限公司	子公司	平安保险债权投资计划	4.80%	105,800.00	2027-05-28	无
13	融资租赁	上海城投控股股份有限公司	本部	茅台售后回租融资租赁业务	4.30%	38,000.00	2026-08-10	无
14	融资租赁	上海城投控股股份有限公司	本部	平安售后回租融资租赁业务	4.75%	100,000.00	2027-07-19	无
	合计					1,149,800.00		

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

（三）现金流量分析

最近三年，发行人现金流量情况如下：

表：发行人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

科目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	626,637.20	1,900,575.27	1,153,473.09	350,119.80
经营活动现金流出小计	573,182.77	1,634,929.13	943,898.27	1,168,118.53
经营活动产生的现金流量净额	53,454.43	265,646.15	209,574.82	-817,998.74
投资活动现金流入小计	12,518.03	139,325.28	40,277.12	381,259.47
投资活动现金流出小计	31,716.66	75,556.74	81,587.33	47,924.12
投资活动产生的现金流量净额	-19,198.63	63,768.54	-41,310.21	333,335.34
筹资活动现金流入小计	398,777.77	843,405.68	1,046,172.30	2,204,741.12
筹资活动现金流出小计	434,428.37	955,137.55	897,167.96	1,733,664.07
筹资活动产生的现金流量净额	-35,650.60	-111,731.87	149,004.35	471,077.05
现金及现金等价物净增加额	-1,394.80	217,682.81	317,268.96	-13,586.34

1、经营活动产生的现金流量

2022-2024 年度及 2025 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 -817,998.74 万元、209,574.82 万元、265,646.15 万元和 53,454.43 万元；公司经营

活动产生的现金流入分别为 350,119.80 万元、1,153,473.09 万元、1,900,575.27 万元和 626,637.20 万元；公司经营活动产生的现金流出分别为 1,168,118.53 万元、943,898.27 万元、1,634,929.13 万元和 573,182.77 万元。

2022 年度，公司经营活动现金流入 350,119.80 万元，经营活动现金流出 1,168,118.53 万元。2022 年经营活动现金净流出 817,998.74 万元，主要系 2022 年公司支付土地款所致。

2023 年度，公司经营活动现金流入 1,153,473.09 万元，经营活动现金流出 943,898.27 万元。2023 年经营活动现金净流入 209,574.82 万元，经营活动产生的现金流量净额同比增加 1,027,573.56 万元，主要是本期徐汇汇樾庭项目、高阳新里项目、虹盛里项目预售回笼资金且本期土地款支付较上年减少所致。

2024 年度，公司经营活动现金流入 1,900,575.27 万元，经营活动现金流出 1,634,929.13 万元。2024 年经营活动现金净流入 265,646.15 万元，本期经营活动产生的现金流量净额同比增加 56,071.32 万元，主要是本期房产项目预售回笼资金同比增加所致。

2、投资活动产生的现金流量

2022-2024 年度和 2025 年 1-6 月，公司投资活动产生的现金流量分别为 333,335.34 万元、-41,310.21 万元、63,768.54 万元和 -19,198.63 万元；公司投资活动产生的现金流入分别为 381,259.47 万元、40,277.12 万元、139,325.28 万元和 12,518.03 万元；公司投资活动产生的现金流出分别为 47,924.12 万元、81,587.33 万元、75,556.74 万元和 31,716.66 万元。

2022 年度，公司投资活动现金流入 381,259.47 万元，投资活动现金流出 47,924.12 万元，净流入 333,335.34 万元，主要系公司所属置地集团 2022 年收到联营企业股权转让款所致。

2023 年度，公司投资活动现金流入 40,277.12 万元，投资活动现金流出 81,587.33 万元，净流出 41,310.21 万元。本期投资活动产生的现金流量净额同比减少 374,645.55 万元，主要是由于本期股权转让收到的现金较上年同期减少所致。

2024 年度，公司投资活动现金流入 139,325.28 万元，投资活动现金流出

75,556.74 万元，净流入 63,768.54 万元。本期投资活动产生的现金流量净额同比增加 105,078.74 万元，主要是由于本期收到股权转让款所致。

3、筹资活动产生的现金流量

2022-2024 年度和 2025 年 1-6 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 471,077.05 万元、149,004.35 万元、-111,731.87 万元和 -35,650.60 万元；公司筹资活动产生的现金流入分别为 2,204,741.12 万元、1,046,172.30 万元、843,405.68 万元和 398,777.77 万元；公司筹资活动产生的现金流出分别为 1,733,664.07 万元、897,167.96 万元、955,137.55 万元和 434,428.37 万元。

2022 年度，公司筹资活动现金流入 2,204,741.12 万元，筹资活动现金流出 1,733,664.07 万元，净流入 471,077.05 万元，主要系公司对外借款较多所致。

2023 年度，公司筹资活动现金流入 1,046,172.30 万元，筹资活动现金流出 897,167.96 万元，净流入 149,004.35 万元，本期筹资活动产生的现金流量净额同比减少 322,072.71 万元，主要是由于本期借入和偿还带息借款净额较上年同期减少所致。

2024 年度，公司筹资活动现金流入 843,405.68 万元，筹资活动现金流出 955,137.55 万元，净流出 111,731.87 万元。本期筹资活动产生的现金流量净额同比减少 260,736.21 万元，主要是由于本期借入和偿还带息借款净额较上年同期减少所致。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

表：发行人主要偿债能力指标

项目	2025 年 6 月末 /2025 年 1-6 月	2024 年末 /2024 年度	2023 年末/ 2023 年度	2022 年末/ 2022 年度
流动比率（倍）	1.98	2.09	2.92	4.03
速动比率（倍）	0.40	0.67	0.58	0.54
资产负债率（%）	74.79	74.31	72.30	69.74
EBITDA 利息倍数（倍）	1.14	0.87	0.74	1.17
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

报告期内，发行人流动比率分别为 4.03、2.92、2.09 和 1.98，速动比率分别为 0.54、0.58、0.67 和 0.40，速动比率低于同期流动比率，主要是由于存货在流动资产中占比较大。报告期内，发行人资产负债率分别为 69.74%、72.30%、74.31% 和 74.79%，发行人资产负债率略有上升，整体保持稳定，总体偿债能力良好，财务结构稳健。报告期内，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 1.17、0.74、0.87 和 1.14，发行人利息保障倍数较为合理，偿债能力有保障。报告期内，发行人的贷款偿还率和利息偿付率均维持在 100.00%，不存在债务违约的情形。

截至 2024 年末，发行人一年内到期的短期债务合计 119.42 亿元，货币资金为 87.00 亿元。发行人 2024 年末现金短债比为 0.73，低于 1。

发行人现金对短期债务覆盖比例较低的主要原因如下：（1）发行人所处行业为“房地产”行业，经营具有一定的周期性。近年来，发行人积极储备项目资源，支出货币资金用于竞拍土地，近三年，发行人支付土地出让金总额 150.47 亿元，通过市场化途径，先后获取了黄浦区小东门、闵行区华漕前湾项目等 5 个项目地块，为后续利润来源奠定基础；（2）发行人融资渠道畅通，高效管理资金，在保障债务兑付安全前提下，维持货币资金合理规模，避免承担过高财务费用，影响盈利能力。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	592,679.30	943,229.59	255,896.40	846,814.24
营业成本	484,379.94	806,103.35	152,803.94	763,342.04
投资收益	10,996.89	25,868.51	52,371.87	209,576.92
营业利润	35,928.21	51,385.21	55,361.07	150,738.74
利润总额	35,924.16	51,248.75	56,083.88	151,726.86
净利润	14,985.56	21,115.03	34,777.49	78,337.71
归属于母公司所有者的净利润	15,327.15	24,271.29	41,546.54	78,255.53
营业毛利率（%）	18.27	14.54	40.29	9.86
加权平均净资产收益率（%）	0.73	1.16	2.00	-1.87

1、主营业务结构

发行人主营业务构成及变动情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”。

2、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用明细情况如下：

表：最近三年及一期发行人期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-6 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	7,880.48	1.33	15,434.26	1.64	14,285.11	5.58	7,081.74	0.84
管理费用	9,392.61	1.58	29,205.00	3.10	27,427.38	10.72	22,172.16	2.62
研发费用	97.03	0.02	404.42	0.04	333.35	0.13	-	-
财务费用	40,118.30	6.77	64,461.61	6.83	62,669.45	24.49	42,614.04	5.03
合计	57,488.42	9.70	109,505.29	11.61	104,715.29	40.92	71,867.94	8.49

最近三年及一期，发行人销售费用占营业收入之比例分别为 0.84%、5.58%、1.64%和 1.33%，发行人管理费用占营业收入之比例分别为 2.62%、10.72%、3.10%和 1.58%，占比维持在较低水平。

发行人期间费用以财务费用为主。最近三年及一期，发行人财务费用占营业收入之比例分别为 5.03%、24.49%、6.83%和 6.77%，2022-2024 年及 2025 年 1-6 月公司期间费用率分别为 8.49%、40.92%、11.61%和 9.70%。因公司营业收入规模扩大且外部融资规模相对维持不变，公司近两年财务费用率有所提升。

2025 年 6 月末，发行人销售费用较 2024 年同期增加 98.43%，主要是本期房产营销费用较上年同期增加所致。2025 年 6 月末，发行人财务费用较 2024 年同期增加 24.47%，主要是本期资本化利息较上年同期下降所致。

3、投资收益分析

发行人近三年内投资收益明细如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	20,527.48	14,255.34	10,871.52
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	34,451.98	194,831.64
交易性金融资产在持有期间的投资收益	563.93	883.15	1,308.90
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,795.73	0.00	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	1,490.18	2,614.96	2,564.86
对外贷款取得的投资收益	416.77	0.00	0.00
其他	74.42	166.44	0.00
合计	25,868.51	52,371.87	209,576.92

发行人 2022 年投资收益较高，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，取得税前收益 19.48 亿所致。2023 年投资收益较 2022 年减少 157,205.05 万元，减幅为 75.01%；2024 年投资收益较 2023 年减少 26,503.36 万元，减幅为 50.61%，主要是由于转让股权投资收益减少所致。

4、政府补助分析

2022-2024 年度，发行人政府补助合计为 2,831.86 万元、2,830.03 万元和 1,886.22 万元，计入当期损益的金额分别为 2,081.87 万元、2,347.00 万元和 1,876.48 万元，明细如下：

单位：万元

2024 年度政府补助			
种类	金额	类型	计入当期损益的金额
保障性租赁住房项目补助	587.47	与收益相关	587.47
虹科委政府补助	459.55	与收益相关、与资产相关	449.81
租房补贴	359.00	与收益相关	359.00
杨浦区级财政中小企业发展专项资金	343.90	与收益相关	343.90
其他	42.16	与收益相关	42.16
稳岗补贴	36.21	与收益相关	36.21
代扣代缴个人所得税手续费返还	29.65	与收益相关	29.65

防疫减租补助	28.28	与收益相关	28.28
合计	1,886.23		1,876.48
2023 年度政府补助			
种类	金额	类型	计入当期损益的金额
杨浦区级财政中小企业发展专项资金	15.47	与收益相关	15.47
代扣代缴个人所得税手续费返还	43.02	与收益相关	43.02
政府扶持金	757.65	与收益相关	757.65
虹科委政府补助	1,191.96	与收益相关、与资产相关	708.93
防疫减租补助	819.03	与收益相关	819.03
其他	2.90	与收益相关	2.90
合计	2,830.03		2,347.00
2022 年度政府补助			
种类	金额	类型	计入当期损益的金额
杨浦区级财政中小企业发展专项资金	12.17	与收益相关	12.17
代扣代缴个人所得税手续费返还	17.96	与收益相关	17.96
公建配套补贴收入	367.23	与收益相关	367.23
政府扶持金	1,083.15	与收益相关	1,083.15
虹科委政府补助	1,351.36	与收益相关、与资产相关	601.36
合计	2,831.86		2,081.87

（六）关联交易情况

1、主要关联方

报告期内，发行人主要关联方如下：

（1）发行人的控股股东及实际控制人

公司的控股股东为上海城投（集团）有限公司，其出资比例占公司注册资本的 46.93%，实际控制人为上海市国有资产监督管理委员会。

（2）发行人的子公司

见募集说明书“第四节发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

(3) 发行人合营、联营企业

见募集说明书“第四节发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

(4) 发行人的其他关联方情况

表：发行人的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
上海城市排水设备制造安装工程有限公司	与本公司同受最终母公司控制
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
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
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
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
上海城投集团财务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
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
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
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
上海东飞环境工程服务有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海东飞智慧建设工程发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海合庭房地产开发有限公司	与本公司同受最终母公司控制
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
上海黄山合城置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海建瓴工程咨询有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海临港供排水发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海前卫实业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市城市排水有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海市合流工程监理有限公司	与本公司同受最终母公司控制
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
上海市政实业有限责任公司	与本公司同受最终母公司控制
上海途时旅行社有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海兴育置业发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海义品置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海长兴岛置业有限公司	与本公司同受最终母公司控制
上海中心大厦建设发展有限公司	与本公司同受最终母公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海中心大厦商务运营有限公司	与本公司同受最终母公司控制
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
上海住总（集团）有限公司	与本公司同受最终母公司控制
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

2、主要关联交易

报告期内，发行人主要关联交易如下：

（1）销售商品/提供劳务

表：最近三年发行人销售商品/提供劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海城越建设发展有限责任公司	851.03	2,548.90	0.00
上海东荣房地产开发有限公司	767.15	1,224.82	207.09
上海城投（集团）有限公司	1,186.58	616.52	2,877.01
上海市城市排水有限公司	261.55	285.67	265.08
上海城投资产管理（集团）有限公司	139.09	139.92	186.06
上海城市排水设备制造安装工程有 限公司	118.39	56.85	43.75
上海义品置业有限公司	0.00	34.20	0.00
上海城投环保金融服务有限公司	17.48	16.13	13.95
上海中心大厦置业管理有限公司	29.94	21.91	21.71
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业 （有限合伙）	0.00	0.92	0.00
上海城投环保金融服务有限公司	153.41	153.41	153.41
上海诚鼎创富投资管理有限公司	95.71	85.68	84.88
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有 限合伙）	3.83	39.27	39.27
上海兴港置业发展有限公司	0.00	0.00	312.54
常州明城置业发展有限公司	0.00	0.00	99.06
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有 限合伙）	39.27	0.00	3.50
上海城投环保产业投资管理有限公司	0.48	0.00	0.74
上海长兴岛置业有限公司	490.61	0.00	0.00

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海兴育置业发展有限公司	418.61	0.00	0.00
合计	4,573.12	5,224.19	4,308.04

(2) 采购商品/接受劳务

表：最近三年发行人采购商品/接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海城投（集团）有限公司	0.00	34,109.13	0.00
上海中心大厦置业管理有限公司	21,475.44	33,963.53	9,154.31
上海市合流工程监理有限公司	24,189.90	21,076.30	0.00
上海东飞环境工程服务有限公司	0.00	8,679.25	0.00
上海东飞智慧建设工程发展有限公司	7,667.92	8,300.75	0.00
上海中心大厦商务运营有限公司	7,742.81	2,804.62	0.00
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,507.55	1,056.60	1,584.91
上海途时旅行社有限公司	5,180.74	886.08	0.00
上海环境卫生工程设计院有限公司	10.62	41.72	0.00
上海中心大厦置业管理有限公司	280,708.93	246,972.85	196,211.42
上海城投（集团）有限公司	50,059.16	50,059.16	50,059.16
上海城投水务（集团）有限公司	0.00	0.00	554.63
合计	398,543.07	407,949.99	257,564.43

(3) 应收/应付关联方款项

表：最近三年发行人应收/应付关联方款项情况

单位：万元

应收账款账面余额			
关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
上海义品置业有限公司	4,948.41	4,948.41	4,948.41
上海城越建设发展有限责任公司	966.85	1,441.83	0.00
上海城投（集团）有限公司	0.00	0.00	241.81
上海市城市排水有限公司	11.84	8.98	88.23

上海城市排水设备制造安装工程	21.13	26.99	9.62
上海诚鼎新扬子投资合伙企业（有限合伙）	0.00	2.79	2.97
上海城投资产管理(集团)有限公司	2.29	2.07	2.76
上海城投环保金融服务有限公司	1.14	1.28	2.24
上海城投环保产业投资管理有限公司	0.00	0.00	0.12
上海长兴岛置业有限公司	162.00	0.00	0.00
上海兴育置业发展有限公司	65.57	0.00	0.00
上海东荣房地产开发有限公司	54.21	0.00	0.00
合计	6,233.45	6,432.34	5,296.17
其他应收款账面余额			
关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
常州明城置业发展有限公司	14,671.95	14,230.17	16,230.17
上海中心大厦置业管理有限公司	16.58	16.94	
上海东荣房地产开发有限公司	0.00	0.00	7,312.50
合计	14,688.53	14,247.11	23,542.67
应付账款账面余额			
关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
上海中心大厦置业管理有限公司	781.43	237.86	200.69
上海东飞智慧建设工程发展有限公司	76.68	60.94	0.00
上海市合流工程监理有限公司	67.09	53.47	0.00
上海中心大厦商务运营有限公司	0.00	28.05	0.00
上海建瓴工程咨询有限公司	28.02	28.02	0.00
上海市市政规划设计研究院有限公司	11.26	0.00	0.00

上海城投水务(集团)有限公司	580.32	573.65	415.49
合计	1,544.79	981.98	616.18
其他应付款账面余额			
关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
上海城投（集团）有限公司	1.29	49.37	442.96
上海合庭房地产开发有限公司	17,899.53	17,899.53	17,899.53
上海黄山合城置业有限公司	0.00	5,500.00	5,500.00
上海城投环保金融服务有限公司	31.76	48.26	49.14
上海城投资产管理（集团）有限公司	57.86	0.00	57.86
上海中心大厦置业管理有限公司	332.25	598.89	1,121.37
上海市市政规划设计研究院有限公司	0.00	0.00	0.11
上海城投环保产业投资管理有限公司	2.48	2.48	2.48
扬州市华建诚鼎股权投资合伙企业（有限合伙）	694.21	694.21	429.75
上海城越建设发展有限责任公司	50.00	50.00	0.00
上海市城市排水有限公司	0.00	15.00	0.00
上海城投环城高速建设发展有限公司	0.00	10.69	0.00
上海城投公路投资（集团）有限公司	0.00	0.00	42.29
合计	19,069.37	24,868.44	25,545.48
合同负债（预收款项）账面余额			
关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
上海城投资产管理（集团）有限公司	2,011.67	1,976.00	2,011.67
合计	2,011.67	1,976.00	2,011.67
短期借款账面余额			
关联方	2024 年末	2023 年末	2022 年末
上海城投（集团）有限公司	60,079.75	60,079.75	10,013.29

上海市市政规划设计研究院有限公司	0.00	0.00	1,001.33
上海城投环城高速建设发展有限公司	0.00	50,055.76	0.00
上海城投公路投资（集团）有限公司	150,183.33	0.00	0.00
上海前卫实业有限公司	92,112.44	0.00	0.00
上海中心大厦建设发展有限公司	20,024.44	0.00	0.00
上海市政实业有限责任公司	18,022.00	0.00	0.00
上海沧达投资经济发展有限公司	10,052.22	0.00	0.00
上海住总（集团）有限公司	10,012.22	0.00	0.00
合计	360,486.42	110,135.51	11,014.62

(4) 房产出租

表：最近三年向关联方房产出租确认租赁费收入情况

单位：万元

承租方名称	2022 年度	2021 年度	2020 年度
上海城投环保金融服务有限公司	153.41	153.41	153.41
上海诚鼎华建投资管理合伙企业（有限合伙）	39.27	85.68	0.00
上海诚鼎创富投资管理有限公司	78.52	39.27	84.88
上海诚鼎新扬子投资管理合伙企业（有限合伙）	0.00	0.00	39.27
合计	271.20	278.37	277.57

表：最近三年向关联方租赁房屋确认租赁费支出情况

单位：万元

出租方名称	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海城投（集团）有限公司	500.59	500.59	500.59
合计	500.59	500.59	500.59

(5) 关联方拆借

表：2024年末发行人关联方拆借情况

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（集团）有限公司	10,000.00	2023/3/24	2024/6/24	4.35%
上海城投（集团）有限公司	50,000.00	2023/3/24	2024/3/23	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%
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,000.00	2023/1/5	2028/1/4	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,000.00	2023/4/19	2028/4/18	4.30%
上海市市政规划设计研究院有限公司	2,000.00	2023/1/6	2028/1/5	4.30%
上海市市政规划设计研究院有限公司	1,000.00	2023/2/9	2028/2/8	4.60%
上海市市政规划设计研究院有限公司	2,000.00	2023/2/9	2028/2/8	4.30%
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%
上海临港供排水发展有限公司	50,000.00	2023/6/14	2024/12/13	3.65%
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%
上海城投环保金融服务有限公司	50,000.00	2022/5/12	2025/5/11	4.00%
上海城投环保金融服务有限公司	60,000.00	2022/5/16	2025/5/15	4.00%
上海城投环保金融服务有限公司	50,000.00	2022/5/18	2025/5/17	4.00%
上海城投环保金融服务有限公司	15,500.00	2022/12/15	2025/12/14	4.00%
上海城投环城高速建设发展有限公司	50,000.00	2023/1/9	2024/1/8	3.65%
上海城投环城高速建设发展有限公司	50,000.00	2024/9/19	2027/9/18	3.60%
上海住总（集团）有限公司	10,000.00	2024/11/15	2025/3/31	4.00%
上海市政实业有限责任公司	18,000.00	2024/11/15	2025/3/31	4.00%
上海前卫实业有限公司	20,000.00	2024/11/20	2025/3/31	4.00%
上海前卫实业有限公司	72,000.00	2024/12/3	2025/3/31	4.00%

关联方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
上海城投公路投资（集团）有限公司	150,000.00	2024/11/18	2025/3/31	4.00%
上海中心大厦建设发展有限公司	20,000.00	2024/12/3	2025/3/31	4.00%
上海沧达投资经济发展有限公司	10,000.00	2024/11/15	2025/3/31	4.00%
合计	909,500.00	-	-	-

(6) 关联方担保

表：截至 2024 年末发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
发行人为关联方提供担保：					
上海城投置地（集团）有限公司	发行人	105,800.00	2020-5-29	2027-5-28	否
上海城投置地（香港）有限公司	发行人	30,000.00	2024-7-31	2025-7-31	否
关联方为发行人提供担保：					
无					

(7) 关键管理人员薪酬

2022-2024 年度，发行人关键管理人员薪酬分别为 765.78 万元、758.59 万元和 717.77 万元。近三年关键管理人员薪酬保持稳定。

(8) 委托贷款利息收入

表：近三年末发行人委托贷款利息收入

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
常州明城置业发展有限公司	416.77	0.00	0.00
上海城投集团财务有限公司	1,749.21	431.54	775.74
合计	2,165.98	431.54	775.74

(9) 委托借款利息支出

表：近三年末发行人委托借款利息支出

单位：万元

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海城投（集团）有限公司	5,007.08	6,438.36	9,135.07
上海城投环保金融服务有限公司	7,536.88	8,719.48	8,629.45

关联方	2024 年度	2023 年度	2022 年度
上海城投环保产业投资管理有限公司	448.35	447.13	402.58
上海城投资产管理（集团）有限公司	0.00	0.00	337.13
上海城投公路投资（集团）有限公司	733.33	0.00	4,769.25
上海市市政规划设计研究院有限公司	867.01	1,126.95	843.43
上海沧达投资经济发展有限公司	3,300.47	3,239.37	3,214.96
上海临港供排水发展有限公司	2,142.32	1,018.96	0.00
合计	20,035.45	20,990.25	27,331.86

（七）对外担保情况

截至 2024 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 558,446.30 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。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2024 年末，发行人不存在对偿债能力构成重大不利影响且涉案金额超过 1,000 万元人民币，或占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大未决诉讼、仲裁及或有负债事项。

（九）受限资产情况

截至 2024 年末，发行人受限资产为 3,703,012.73 万元，占总资产的比重为 43.73%，发行人受限资产主要由存货、投资性房地产、长期应收款构成，其中受限存货、投资性房地产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，笔数较多，抵押物较分散；受限长期应收款是由于对应的 BOT 合同特许经营权出质作为长期借款的质押物而产生。

表：截至 2024 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	5,865.55	运营期履约保函、司法诉讼冻结及保证金等其他事项。
存货	2,986,122.68	抵押借款
无形资产	55,233.82	质押借款
应收账款	1,840.82	质押借款
投资性房地产	454,601.60	抵押借款
长期应收款	199,348.27	质押借款
合计	3,703,012.73	-

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

（一）本次债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪评定,根据《上海城投控股股份有限公司定期跟踪评级报告》,发行人的主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,本次债券暂未进行债项信用评级。

发行人的主体信用等级为 AAA,评级展望为稳定,该标识代表的涵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）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AAA,未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好,与各大商业银行均建立了长期稳定的信贷业务关系,具有较强的间接融资能力。截至 2024 年末,发行人已获得工商银行、建设银行、中国银行、农业银行、交通银行等银行共计 340.15 亿元的授信额度。其中,发行人未使用授信额度 202.34 亿元。

表：截至 2024 年末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
1	建设银行	730,779	385,230	345,549
2	交通银行	369,120	145,932	223,188
3	中国银行	501,245	180,831	320,414
4	浦发银行	190,000	90,000	100,000
5	农业银行	360,449	157,774	202,675
6	工商银行	424,892	196,940	227,952

序号	授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
7	大新银行	20,000	-	20,000
8	招商银行	102,582	41,221	61,361
9	邮政储蓄银行	170,000	14,272	155,728
10	东亚银行	42,000	41,673	327
11	中信银行	60,660	10,660	50,000
12	上海银行	126,291	70,172	56,119
13	北京银行	50,000	26,850	23,150
14	广发银行	9,529	9,529	-
15	上海农村商业银行	94,000	7,045	86,955
16	江苏银行	50,000	-	50,000
17	南京银行	50,000	-	50,000
18	厦门银行	50,000	-	50,000
总计		3,401,547	1,378,129	2,023,418

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、2022-2024 年度和 2025 年 1-6 月，发行人及子公司累计发行境内外债券 101.60 亿元，累计偿还债券 53.00 亿元。

2、截至 2025 年 6 月末，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 101.60 亿元，明细如下：

表：截至 2025 年 6 月末发行人已发行尚未兑付的债券明细

单位：年、亿、%/年

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	上海城投控股股份有限公司	22 沪控 01	2022-12-20	2025-12-20	2027-12-20	3+2	10.00	3.50	10.00
2	上海城投控股股份有限公司	23 沪控 01	2023-03-16	2026-03-16	2028-03-16	3+2	20.00	3.23	20.00
3	上海城投控股股份有限公司	23 沪控 02	2023-07-26	2025-07-26	2028-07-26	3+2	10.00	2.78	10.00
公司债券小计			-	-	-	-	40.00	-	40.00

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	上海城投控股股份有限公司	22 沪城控 PPN001	2022-10-10	-	2025-10-10	3	16.80	3.03	16.80
2	上海城投控股股份有限公司	23 沪城控 PPN001	2023-05-04	-	2026-05-04	3	8.00	3.38	8.00
3	上海城投控股股份有限公司	24 沪城控 MTN001	2024-04-15	-	2029-04-15	5	26.00	2.68	26.00
债务融资工具小计			-	-	-	-	50.80	-	50.80
1	上海城投控股投资有限公司	沪城租优	2022-06-24	2025-03-24	2034-03-27	11.76	10.80	3.20	10.80
资产支持证券小计			-	-	-	-	10.80	-	10.80
合计			-	-	-	-	101.60	-	101.60

3、截至 2025 年 6 月末，发行人不存在存续可续期债。

4、截至 2025 年 6 月末，发行人不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本次债券无增信机制。

第八节 税项

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

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场或银行

间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前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的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人关于信息披露事务的承诺

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

二、发行人信息披露事务管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）信息披露的原则

- 1、公司应当保证信息披露事务管理制度内容的完整性与实施的有效性，以此提高公司信息披露的及时性、公平性、真实性、准确性及完整性。
- 2、信息披露事务管理制度由公司董事会负责建立，董事会应当保证制度的有效实施，确保公司相关信息披露的及时性和公平性，以及信息披露内容的真实、准确、完整。

（二）债券信息披露事务的负责人、管理部门及管理职责

- 1、公司董事会办公室是负责本公司信息披露的常设机构，即信息披露事务管理部门。信息披露事务管理制度由公司董事会审议通过。
- 2、在董事会审议通过后的两个工作日内，公司将经审议通过的信息披露事务管理制度提交至上海证券交易所公司业务管理系统，在上海证券交易所网站上披露。
- 3、信息披露事务管理制度适用于如下人员和机构：
 - （1）公司董事和董事会；
 - （2）公司高级管理人员；
 - （3）公司董事会秘书和董事会办公室；

- (4) 公司各部门、所属全资或控股子公司；
- (5) 公司控股股东、实际控制人和持股 5%以上的股东；
- (6) 其他负有信息披露义务的人员。

4、信息披露事务管理制度由公司董事会负责建立，由公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人，由董事会秘书负责具体协调。

5、公司出现信息披露违规行为被中国证监会依照《上市公司信息披露管理办法》采取监管措施、或被上海证券交易所依据《股票上市规则》采取监管措施或纪律处分的，公司董事会应当及时组织对信息披露事务管理制度及其实施情况的检查，采取相应的更正措施。公司应当对有关责任人及时进行内部处分，并将有关处理结果向上海证券交易所报告。

6、公司对信息披露事务管理制度作出修订的，应当重新提交公司董事会审议通过并披露。

(三) 公司未公开信息的内部流转、审核及披露流程

公司未公开信息的内部流转、审核及披露流程如下：

1、公司定期报告的编制、审议和披露程序。

(1) 公司总裁、董事会秘书、财务负责人应当及时组织相关部门及相关单位，根据定期报告的编制要求分别起草定期报告各章节的内容。

(2) 董事会秘书应负责对各部门、各单位起草的定期报告各章节进行汇总并形成定期报告初稿交公司总裁办公会议进行初审。

(3) 审计委员会应当对定期报告中的财务信息进行事前审核，经全体成员过半数通过后提交董事会审议。

(4) 董事会秘书负责将定期报告送达董事审阅。

(5) 董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告。

(6) 董事会秘书负责组织定期报告的修改及披露工作。

2、公司重大事项的报告、传递、审核、披露程序报告、传递、审核、披露程序按公司《重大事项报告制度》执行。

(四) 公司对外发布信息的申请、审核、发布流程

公司对外发布信息的申请、审核、发布流程如下：

1、公司对外发布信息时，应当提请董事长审核同意。

2、信息披露经董事长同意后，由董事会秘书负责，董事会办公室指定人员通过上海证券交易所公司业务管理系统按照相关规定提交披露信息的相关内容，履行上网程序。

（五）董事会秘书、董事会办公室及其负责人、董事和董事会、审计委员会、高级管理人员、公司本部各部门以及各直属子公司、事业部（分公司）的负责人在公司信息披露中的工作职责

1、董事会秘书负责组织协调实施信息披露事务管理制度，董事会办公室及其负责人负责管理公司信息披露工作；

2、公司董事和董事会应勤勉尽责、确保公司信息披露内容的真实、准确、完整；

3、公司董事和董事会以及高级管理人员有责任保证公司董事会办公室及公司董事会秘书及时知悉公司组织与运作的重大信息、对股东和其他利益相关者决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息；

5、公司各部门以及各直属子公司、事业部（分公司）的负责人应当督促本部门或本公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保本部门或本公司发生的应予披露的重大信息及时通报给董事会办公室；

6、上述各类人员对公司未公开信息负有保密责任，未经授权不得以任何方式向任何单位或个人泄露尚未公开披露的信息。

（六）未公开信息的保密措施

1、公司董事、高级管理人员及其他知情人员负有保密义务。

2、在信息依法披露前，应当将该信息的知情者控制在最小范围内，任何知情人不得泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易或者配合他人操纵公司证券及其衍生品种的交易价格。

3、公司拟进行重大资产收购、资产重组或者其他重大事件时，应订立保密协议，相关当事人应承担保密责任。

4、公司拟披露的信息属于国家机密、商业秘密，或者上海证券交易所认可的其他情形，披露或者履行相关义务可能导致其违反国家有关保密法律法规或者损害公司利益的，公司可以暂缓或者豁免披露，并应当遵守法律、行政法规和中国证监会的规定。

（七）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司控股股东、实际控制人、持股 5%以上的股东、公司各部门、各直属子公司和各事业部（分公司）出现或知悉应当披露的重大信息时，应及时、主动通报给公司董事会办公室。

公司各部门、各直属子公司和各事业部（分公司）负有信息披露事务的配合义务，应根据信息披露事务管理制度内容制定信息披露事务管理机制，明确定期报告、重大信息临时报告等应当向公司报告的信息披露范围，以及相关报告起草、审核、报送流程，确保公司发生的应予披露的重大信息及时、规范予以披露。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本次债券存续期内重大事项披露

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

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出

现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿付安排

发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 4.80 亿元（2022-2024 年的合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计覆盖本次债券利息四倍以上，为本次债券利息的偿付提供了足够的保障。

同时，发行人结合报告期内的经营情况、财务情况制定了切实可行的偿债安排，具体如下：

（一）外部融资

公司经营状况稳定，盈利能力良好，在金融机构间拥有较高的市场声誉，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。截至 2024 年末，发行人获得银行等金融机构授信总额度合计为 340.15 亿元，其中未使用授信余额为 202.34 亿元。本次债券发行后，预计能够通过债券借新还旧、银行授信等通道完成接续或逐步偿还。同时，发行人作为 A 股上市公司，具有畅通的权益融资通道，能够对本次债券偿债资金形成补充。

（二）流动资产变现

发行人注重对可变现资产的管理。截至 2024 年末，发行人经审计的合并报表中非受限制的货币资金余额为 86.42 亿元，存货为 147.08 亿元。在公司现金流量不足的情况下，公司可以通过变现该等资产获得必要的偿债资金。

（三）控制整体债务风险

公司总部财务部门持续监控公司利率水平，依据最新的市场状况来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，及时做出调整，有利于降低公司的整体债务风险，保障本次债券本息的按时偿付。

（四）加快资金回笼

公司加速项目开发周期。新开项目及早期启动市场研判和产品定位，筹划落实前期工作；在建项目按计划推进施工；待售及续销项目结合市场动态，有针对性地细化销售方案和策略，抢抓市场窗口促成去化，近一期已落实资金回笼 58 亿

元。截至 2024 年末，发行人房地产在建项目规模约 95 万平方米，存量项目变现后将为发行人经营活动现金流进一步提供有力支撑。

（五）股东支持

公司依托上海城投的平台资源和产业协同优势，深耕上海房地产市场，积累了丰富的项目开发经验，具有良好发展基础，在资源获取及资金来源等方面能得到股东的大力支持。

（六）发挥品牌效应

公司拥有商品房、保障房、租赁住宅、办公、商业、科技园区等多元化的产品体系，业态多样，产品系不断迭代升级；通过发行 REITs 为保障性租赁住房资产提供上市通道和资本金来源，形成新项目投资、建设、运营、上市的良性循环，扩大区域投资，优化投融资结构，不断提升金融投资价值协同，助力主业稳健发展；公司在开发、运营及投资领域培育优质品牌，新江湾城、露香园、城投宽庭、诚鼎基金等品牌具有较强的市场认可度，能够为未来债务本息偿付提供重要保障。

二、投资者保护条款

（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述第 3 条第 2 款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“（二）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

1、如发行人违反偿债保障措施承诺要求且未能在第 3 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 30 个自然日内发布公告，提高本次债券下一个计息年度的票面利率，提高比例为 10%。

（2）在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

三、偿债保障措施

为了充分维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括严格执行资金管理计划、设立偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人作用和严格进行信息披露等等，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）切实做到专款专用

公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，确保本次债券的募集资金根据股东批复并按照本募集说明书披露的用途使用。

（二）设立专门的偿付工作小组

公司指定财务部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。

在利息和本金偿付日之前的 20 个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理、项目开发进度管理等等，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

公司已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请国泰海通担任本次债券的债券受托管理人，并与国泰海通订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本次债券本金和利息的按时、足额偿付。

公司将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司承诺履行情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。在本次债券存续期限内，国泰海通依照《债券受托管理协议》的约定维护本次债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十三节“受托管理人”。

（五）制定《债券持有人会议规则》

公司根据《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求，制定了本次公司债券《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，为保障公司债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体条款，详见本募集说明书“第十二节持有人会议规则”部分。

（六）严格履行信息披露义务

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

（七）发行人承诺

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果出现预计不能按期偿付债券本息或到期未能按照偿付债券本息等特殊情况时，公司承诺将采取以下措施，切实保障债券持有人利益：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

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

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

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

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

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

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：继续履行。本次债券构成“一、违约情形及认定”第（6）条外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

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

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次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券本金、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相关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、发行人信用类债券违约处置相关规定以及相关自律管理要求，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、不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时

以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

八、纠纷解决机制

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：提交发行人所在地人民法院通过诉讼方式解决。

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

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要条款

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

1、为规范上海城投控股股份有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、

部门规章、规范性文件、自律规则及交易所相关业务规则（以下简称为“法律法规”）的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

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

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

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

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

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

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

4、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

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

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关费用（包括信息披露费用、与债券持有人会议相关的合理费用、持有人会议律师见证费用等）由发行人承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

（二）债券持有人会议的权限范围

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

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

2、本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.根据监管规则或募集说明书约定变更募集资金使用计划需要召开持有人会议的；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人母公司最近一期经审计净资产【10 %】以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目【30%】以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过【5000 万元】且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产【10 %】以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资（因股权激励、员工持股计划或业绩承诺导致股份回购的减资除外）、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

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

(三) 债券持有人会议的筹备

1、会议的召集

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

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

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

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

(3) 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有

人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

2、议案的提出与修改

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

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

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

(3) 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

(4) 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提

起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

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

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

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

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

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

3、会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（四）债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

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

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

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

(3) 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

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

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

(7) 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持

有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

(8) 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

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

d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

(1) 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c. 债券清偿义务承继方；

d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

(3) 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的

表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

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

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

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

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

3、债券持有人会议决议的生效

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

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

(2) 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

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

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

(5) 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露

计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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

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

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

c.会议议程；

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

e.表决程序（如为分批次表决）；

f.每项议案的表决情况及表决结果；

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

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

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

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

b.出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

c.各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

d.其他需要公告的重要事项。

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

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

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

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

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤

勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的相关费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用应由债券持有人进行垫付，并有权向发行人进行追偿。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

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

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

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

（六）特别约定

1、关于表决机制的特别约定

（1）因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

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

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体

债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

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

2、简化程序

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

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

c. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

d. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

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

(2) 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 b 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起

【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

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

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

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

第十三节 受托管理人

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

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

一、受托管理事项

（一）为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国泰海通证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

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

受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定及债券持有人会议规则与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书、债券持有人会议规则和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

（三）在本期债券存续期限内，国泰海通证券将作为债券受托管理人代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

（四）任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式

持有本期债券，即视为同意国泰海通证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

二、发行人的权利和义务

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

（二）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员不得怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，故意损害债券持有人权益。

（三）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转，并接受受托管理人对上述资金的接收、存储、划转情况进行监督。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

（四）发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。发行人应当于变更决策程序完成后的 2 个交易日内，并于募集资金使用前披露拟变更后的募集资金用途、已履行的变更程序、变更后募集资金用途的合法合规情况。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其

他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

（五）发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

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

【若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。】

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

【若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。】

【本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当【每月】向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当【每月】说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。发行人应当配合受托管理人每年现场核查项目建设和运营情况。】

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

（七）本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- 1、发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- 2、发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- 3、发行人三分之一以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 5、发行人控股股东或者实际控制人变更；
- 6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- 7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- 9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- 14、发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、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；

17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

20、发行人涉及需要说明的市场传闻；

21、发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

22、发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

23、中国证监会及自律组织等主管部门规定、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

24、发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现 存在较大不确定性；

25、发行人拟修改债券持有人会议规则；

26、发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

27、发行人拟变更债券募集说明书的约定；

28、其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

29、法律、法规、规则要求的其他事项。

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

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

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- 1、董事会就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时；
- 5、该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- 6、其他发行人知道或者应当知道的情形。

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

本条提及的发行人包括根据法律、法规和规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

本条提及的重大、影响偿债能力等界定标准如在法律、法规和规则中有规定的，从其规定。

（八）发行人及其董事、高级管理人员应当全面配合受托管理人履行受托管理职责，并应当促使其控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构全面配合受托管理人履行受托管理职责，积极、及时提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，并确保内容真实、准确、完整，维护债券持有人合法权益。

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

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

发行人及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有

人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

(十一)发行人在本期债券存续期间,应当履行如下债券信用风险管理义务:

- 1、制定债券还本付息(含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等,下同)管理制度,安排专人负责债券还本付息事项;
- 2、提前落实偿债资金,按期还本付息,不得逃废债务;
- 3、内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的,发行人应当及时书面告知受托管理人;
- 4、采取有效措施,防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项,及时处置债券违约风险事件;
- 5、配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

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

- 1、制定《债券持有人会议规则》;
- 2、设立专门的偿付工作小组;
- 3、制定并严格执行资金管理计划;
- 4、充分发挥债券受托管理人的作用;
- 5、设置募集资金专项账户。

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

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于:申请人提供物的担保或现金担保;第三人提供信用担保、物的担保或现金担保;专业担保公司提供信用担保;申请人自身信用。发行人应承担因追加担保和履行上述后续偿债措施而发生的一切费用(包括受托管理人因此而产生的任何费用)。

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

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

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

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

（十五）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。

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、相关规则和募集说明书的约定，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。

本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

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

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

（十八）发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【徐礼，计划财务部，021-66987070】负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

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

（二十）在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易/挂牌转让。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

（二十一）发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.22、4.23 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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

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

三、债券受托管理人的权利和义务

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

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

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

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

2、【每年】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3、【每季度】调取发行人、增信主体银行征信记录；

4、【每年】对发行人和增信主体进行现场检查；

5、【每年】约见发行人或者增信主体进行谈话；

6、【每年】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

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

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

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行

核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

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

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

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

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

【募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。】

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

【本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当【每月】核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理

人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。】

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

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

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

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

（八）出现《债券受托管理协议》第 3.7 条情形，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

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

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

（十一）受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加

偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者保护机制与偿债保障措施，或者按照《债券受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

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

（十二）本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，根据债券持有人的授权行使权利或采取行动而发生的诉讼或仲裁费、律师费等费用之承担按照《债券受托管理协议》第【四】条的规定执行。受托管理人根据债券持有人的授权代表持有人参与诉讼、仲裁、破产等法律程序的，法律后果由相关的持有人承担。

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

（十四）受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况，受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

（十五）发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

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

费用由发行人承担。

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

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

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

（十九）对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失、受托管理人应得到保护且不对此承担责任。

（二十）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

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

发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容具体如下：

（1）发行人偿债保障措施承诺

1）发行人承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本次债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。

2) 发行人约定偿债资金来源的, 为便于本次债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况, 发行人承诺: 发行人根据募集说明书约定, 向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的, 发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施, 并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的, 发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%, 并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本次债券本金、利息等相关偿付要求的, 发行人应及时采取和落实相应措施, 在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述第 3) 条第 2 款约定归集偿债资金的, 持有人有权要求发行人按照本节“2、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

(2) 救济措施

1) 如发行人违反偿债保障措施承诺要求且未能在“(1) 发行人偿债保障措施承诺”第 3) 条第 2 款约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的, 经持有本次债券 30%以上的持有人要求, 发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施, 争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解:

a. 在 30 个自然日内发布公告, 提高本次债券下一个计息年度的票面利率, 提高比例为 10%。

b. 在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

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

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

(二十二) 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。双方一致同意, 受托管理人担任债券受托管理人的报酬在承销协议及其补充协议中另行约定。

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

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

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

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

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

(二十四) 发行人未能履行还本付息义务或受托管理人预计发行人不能偿还债务时, 受托管理人或债券持有人申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用【包括但不限于诉讼费(或仲裁费)、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费(含风险代理费用)、公证费、差旅费等, 以下简

称“诉讼费用”】由发行人承担，如发行人拒绝承担，诉讼费用由债券持有人按照以下规定垫付，并有权向发行人进行追偿：

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

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

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

四、受托管理事务报告

（一）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

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

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1、受托管理人履行职责情况；
- 2、发行人的经营与财务状况；
- 3、发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- 4、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 5、发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

- 6、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 7、债券持有人会议召开的情况；
- 8、发行人偿债意愿和能力分析；
- 9、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

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

- 1、受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- 2、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- 3、发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- 4、出现第 2.7 条第 1 项至第 24 项等情形的；
- 5、出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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

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

（四）为受托管理人出具受托管理事务报告之目的，发行人应及时、准确、完整的提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

五、利益冲突的风险防范机制

（一）受托管理人不得担任本期债券受托管理人情形

- 1、受托管理人为本期公司债券发行提供担保；
- 2、受托管理人作为自行销售公司债券发行人以及发行人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方。

（二）受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

（三）下列事项构成《债券受托管理协议》所述之潜在利益冲突：

1、甲乙双方存在股权关系，或甲乙双方存在交叉持股的情形；

2、在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人正在为发行人提供相关金融服务，且该金融服务的提供将影响或极大地影响受托管理人为债券持有人利益行事的立场；

3、在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人系该期债券的持有人；

4 在发行人发生《债券受托管理协议》10.2 条中所述的违约责任的情形下，受托管理人已经成为发行人的债权人，且发行人对该项债务违约存在较大可能性，上述债权不包括 6.3 条第（三）项中约定的因持有本期债券份额而产生债权；

5、法律、法规和规则规定的其他利益冲突；

6、上述条款未列明但在实际情况中可能影响受托管理人为债券持有人最大利益行事之公正性的情形。

（四）受托管理人在担任受托管理人期间可能产生利益冲突，受托管理人应当按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部信息隔离管理要求，通过人员、机构、财务、资产、经营管理、业务运作和投资决策等方面独立运作、分开管理、相互隔离等措施，防范发生与《债券受托管理协议》项下受托管理人履职相冲突的情形；

发生潜在利益冲突情形，受托管理人应当按照既定流程论证利益冲突情况并提出解决方案。确认发生利益冲突的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告，披露已经存在或潜在的利益冲突。披露难以有效处理利益冲突的，受托管理人应当采取对相关业务进行限制等措施。发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

（五）甲乙双方违反利益冲突防范机制应当承担的责任如下：

1、发行人、受托管理人应在发现存在利益冲突的五个交易日内以书面的方式将冲突情况通知对方，若因故意或重大过失未将上述利益冲突事宜及时通知另一方，导致另一方或债券持有人利益受到损失，该方应对此损失承担相应的法律责任；

2、在利益冲突短期无法得以解决的情况下，双方应相互配合、共同完成受托管理人变更的事宜；

3、受托管理人应按照中国证监会和交易所的有关规定向有关部门与机构报告上述情况。

六、受托管理人的变更

（一）在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- 1、受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- 2、受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3、受托管理人提出书面辞职；
- 4、受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

（二）债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新任债券受托管理人与发行人签订新的《债券受托管理协议》生效之日或者新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

（三）受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

（四）受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管

理人与发行人签订受托协议之日或新《债券受托管理协议》约定的债券受托管理人义务履行之日（以孰晚之日为准）起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

七、陈述与保证

（一）发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1、发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的公司制法人；
- 2、发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

（二）受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- 1、受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- 2、受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
- 3、受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

八、不可抗力

（一）不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

（二）在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决

方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

九、违约责任

（一）《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

（二）以下事件构成《债券受托管理协议》和本期债券项下发行人的违约事件：

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

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

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

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

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

（三）受托管理人预计违约事件可能发生，有权行使以下职权：

1、要求发行人追加担保；

2、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人可以依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

3、及时报告全体债券持有人；

4、及时报告中国证监会当地派出机构及相关交易所。

（四）违约事件发生时，受托管理人有权行使以下职权：

1、在知晓该行为发生之日的五个交易日内以公告方式告知全体债券持有人；

2、发行人未履行偿还本期债券本金利息的义务，与发行人谈判，促使发行人偿还本期债券本金利息；

3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，有权依法提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

4、根据债券持有人会议的决定，依法提起诉讼（仲裁）；

5、在发行人进行整顿、和解、重组或者破产的法律程序时，根据债券持有人会议之决议受托参与上述程序。

（五）违约责任及免除。

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第 10.2 条第六项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、若受托管理人根据《债券受托管理协议》并按照相关法律法规之要求，为本期债券管理之目的，从事任何行为（包括不作为），而该行为产生的任何诉讼、权利要求、政府调查、损害、合理支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，发行人应负责赔偿并使其免受损害。但若该行为因受托管理人的重大过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》、违反相关法律法规而造成，不在赔偿之列。发行人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效；

若因受托管理人的过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》而导致发行人提出任何诉讼、权利要求、政府调查或产生损害、支出和费用【包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、律师费（含风险代理费用）、公证费、差旅费】，受托管理人应负责赔偿并使其免受损失。受托管理人在本款项下的义务在《债券受托管理协议》终止后仍然有效。

3、发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本次债券持有人协商确定。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：上海城投控股股份有限公司
住所：上海市虹口区吴淞路 130 号 19 楼
法定代表人：张辰
联系人：徐礼
联系地址：上海市虹口区吴淞路 130 号
电话号码：021-66987070
传真号码：021-66986655
邮政编码：200125

二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司
住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号
法定代表人：朱健
联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼
联系人：时光、刘泽真、孙璐璐
电话号码：021-38676666
传真号码：021-38676666
邮政编码：200041

三、联席主承销商

名称：西部证券股份有限公司
住所：陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
法定代表人：徐朝晖
联系地址：上海市浦东新区耀体路 276 号晶耀前滩 T3
联系人：黄旭东、马乐飞、梁辰宇

电话：021-58597981

传真：021-58597981

四、律师事务所

名称：上海市锦天城律师事务所

住所：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 11、12 层

负责人：沈国权

联系地址：上海市浦东新区银城中路 501 号上海中心大厦 12 层

联系人：鲁玮雯

电话号码：021-20511000

传真号码：021-20511999

邮政编码：200120

五、会计师事务所

名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域

执行事务合伙人：邱靖之

联系人：何颢、田梅

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

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

联系电话：021-68670204

传真：/

七、债券受托管理人

名称：国泰海通证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：朱健

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、刘泽真、孙璐璐

电话号码：021-38676666

传真号码：021-38670666

邮政编码：200041

八、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系电话：021-68808888

传真：021-68807813

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的重大利害关系

截至 2025 年 6 月末，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系如下：

截至 2025 年 6 月末，主承销商国泰海通证券股份有限公司持有发行人（城投控股，600649.SH）的股票数为 906,945 股，持股比例为 0.04%；发行人持有本次债券主承销商西部证券股份有限公司 10.26%的股份，为西部证券股份有限公

司第二大股东；发行人持有本次债券主承销商国泰海通证券股份有限公司 0.03% 的股份。

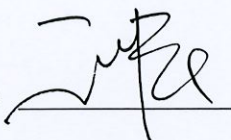
除上述情况外，发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员 声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（签字）：



张辰

上海城投控股股份有限公司

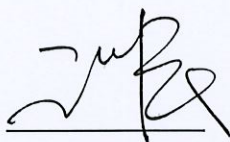
2021年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事长签名：



张辰

上海城投控股股份有限公司

2025年11月27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 任志坚
任志坚

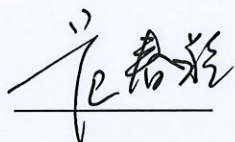
上海城投控股股份有限公司
2025年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



范春羚

上海城投控股股份有限公司

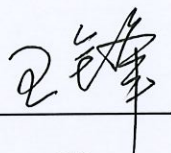
2021年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：


王锋

上海城投控股股份有限公司
2025年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 张列列

张列列

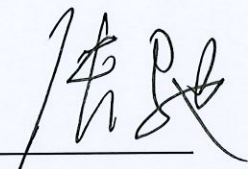
上海城投控股股份有限公司
2025 年 11 月 27 日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：



张驰

上海城投控股股份有限公司

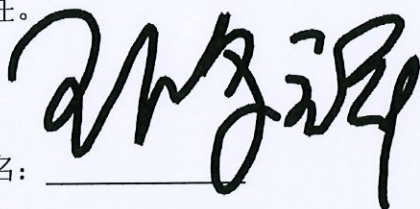
2025年 11月 27 日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名：_____



王鸿祥



发行人全体董事、高级管理人员声明

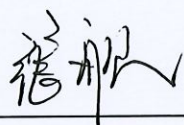
本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 王广斌
王广斌



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司董事签名： 

张舰

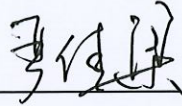
上海城投控股股份有限公司
2025年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



严佳梁

上海城投控股股份有限公司

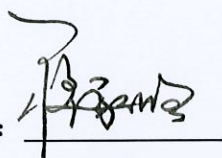
2025年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



蒋家智

上海城投控股股份有限公司

2025年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



吴春

上海城投控股股份有限公司

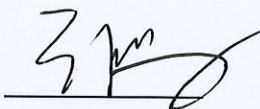
2025年 11月 27日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：



张琛

上海城投控股股份有限公司

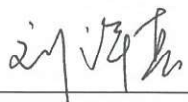
2025年11月27日



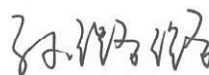
主承销商声明

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

项目负责人（签字）：



刘泽真



孙璐璐

法定代表人（授权代表人）（签字）：



郁伟君



国泰海通证券股份有限公司

2025 年 11 月 27 日

国泰海通证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰海通证券股份有限公司董事长

朱 健

受权人：国泰海通证券股份有限公司投资银行业务委员会总裁

郁伟君

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务（保荐、并购重组和财务顾问业务）相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、独立财务顾问协议；
- 4、上市辅导协议；
- 5、承销协议；
- 6、承销团协议；
- 7、保荐协议；
- 8、资金监管协议；
- 9、律师见证协议；

- 10、持续督导协议；
- 11、上市服务协议；
- 12、战略合作协议、合作协议；
- 13、开展股权融资和财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 14、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、合作协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、资金监管协议；
- 7、受托管理协议或债权代理协议；
- 8、分销协议；
- 9、定向发行协议；
- 10、担保协议；
- 11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。



三、新三板业务相关协议及文件

- 1、保密协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；
- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、合作协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、国有资产监督管理委员会、中国银行间市场交易商协会、中国外汇交易中心、上海清算所、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司、全国中小企业股份转让系统等）报送的文件（除监管部门明确规定需由法定代表人签字的文件）。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

(此页为签署页)



授权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

董事长：

2025 年 5 月 28 日



受权人：国泰海通证券股份有限公司（章）

投资银行业务委员会总裁：

2025 年 5 月 28 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：



黄旭东



马乐飞

法定代表人（授权代表人）（签字）：



鲁宾

西部证券股份有限公司

2025 年 11 月 27 日





法定代表人授权书



公司名称（全称）：西部证券股份有限公司

授 权 人（姓名）：徐朝晖 职务：法定代表人、董事长

被授权人（姓名）：鲁 宾 职务：总经理助理（分管投行债券业务）

授权事项：投行债券相关业务（含债券申报、反馈回复、封卷、发行、存续期管理等业务环节）文件及协议的签署。法律法规、业务规则规定不能授权的除外。

以上授权不得转授权。

授权权限：代表法定代表人签署上述业务文件及协议。

授权期限： 2025 年 9 月 22 日至 2026 年 12 月 31 日。

授 权 人：（签字或盖章）徐朝晖

被授权人：（签字或盖章）鲁宾

2025 年 9 月 19 日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海市锦天城律师事务所

负责人：

沈国权

经办律师：

谢 静

经办律师：

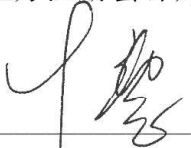
鲁玮雯

2025 年 11 月 27 日

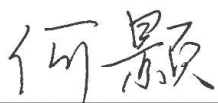
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



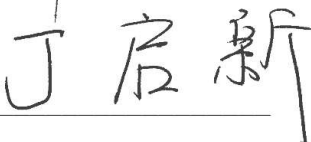
叶慧



何顥



田梅



丁启新



高亭亭

会计师事务所负责人（签字）：



邱靖之

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）



2025年 11月 27 日

第十六节备查文件

一、本募集说明书的备查文件

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、查询地址或网站

（一）发行人：上海城投控股股份有限公司

联系地址：上海市虹口区吴淞路 130 号

联系人：徐礼

联系电话：021-66987070

传真：021-66986655

（二）牵头主承销商：国泰海通证券股份有限公司

联系地址：上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 楼

联系人：时光、刘泽真、孙璐璐

电话：021-38676666

传真：021-50873521

投资者可通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）下载本募集说明书，或在本次公司债券发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。