
上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

公司债券年度报告

（2023 年）

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告

。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读《募集说明书》中的“风险因素”等有关章节。除“财务风险”数据更新外，发行人面临的风险因素与 24 浦房 01《募集说明书》中披露的“风险因素”无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	10
七、 环境信息披露义务情况.....	12
第二节 债券事项.....	12
一、 公司信用类债券情况.....	12
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	12
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	21
七、 中介机构情况.....	21
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	23
四、 资产情况.....	23
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	24
六、 负债情况.....	25
七、 利润及其他损益来源情况.....	27
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	28
九、 对外担保情况.....	28
十、 重大诉讼情况.....	28
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	28
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	29
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	29
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	29
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	29
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	29
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	29
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	29
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	29
八、 科技创新债或者双创债.....	29
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	29
十、 纾困公司债券.....	29
十一、 中小微企业支持债券.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

公司/本公司/发行人/浦房集团	指	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
上交所	指	上海证券交易所
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
评级机构/联合评级	指	联合资信评估股份有限公司
会计师事务所	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
受托管理人	指	国泰君安证券股份有限公司
24 浦房 01	指	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）
24 浦房 01《募集说明书》	指	《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
报告期、报告期末	指	2023 年度、2023 年末

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
中文简称	浦房集团
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王汇文
注册资本（万元）	150,000.00
实缴资本（万元）	150,000.00
注册地址	上海市 上海市中国(上海)自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼
办公地址	上海市 上海市中国(上海)自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼
办公地址的邮政编码	200122
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	王汇文
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、法定代表人
联系地址	中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼
电话	021-68406840
传真	021-68406840
电子信箱	无

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：上海浦东发展（集团）有限公司

报告期末实际控制人名称：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

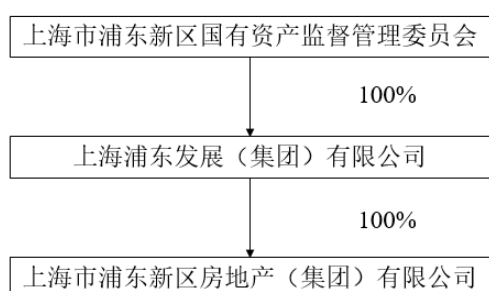
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，非受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，非受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者控股股东为自然人

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职生效时间）	工商登记完成时间
董事	沈浩宇	董事、总经理	聘任	2023年1月	2023年1月
董事	潘维慧	董事、总经理	离任	2023年1月	2023年1月
高级管理人员	施军君	副总经理	离任	2023年12月	-

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 14.29%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王汇文

发行人的董事长或执行董事：王汇文

发行人的其他董事：王蔚、沈浩宇

发行人的监事：倪峥

发行人的总经理：沈浩宇

发行人的财务负责人：马春芳

发行人的其他非董事高级管理人员：张海燕、程刚、李华、华立冲、陈晓娴、刘学利

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司及子公司经营范围：市房地产综合开发经营，物业管理，房屋租赁，房地产业务咨询，动拆迁代理，房地产评估，室内装潢，实业投资，投资管理，建筑材料、五金交电、百货、金属材料、木材的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

浦房集团基本职责为浦东新区保障房开发、城中村改造、资产运营等。目前集团的收入和利润来源主要为保障房销售业务、商品住宅销售业务和租赁业务。其中，保障房销售业务、商品住宅销售是公司最主要的职能，也是主营业务中最重要的组成部分。租赁业务是集团近几年的发展、突破重点。近年来集团各项业务的比重逐渐稳定，形成了物业租售并举、服务辅助的模式。浦房集团既要重点聚焦区域开发，发挥功能保障作用，又要积极推动市场性开发项目，以市场效益保障功能发挥，促进功能与市场的平衡关系。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

我国房地产业作为国民经济的支柱产业，因其产业相关度高，带动性强，与金融业和人民生活联系密切，发展态势关系到整个国民经济的稳定发展和金融安全。我国目前正处

于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

相对商品房建设而言，保障性住房建设是一个长期而持续的过程，近年我国各城市建设目标中，商品房建设用地区为主要供应对象，占总体住宅建设用地区七成，保障性住房约占总体的三成。在保障性住房建设用地区中，经济适用房和限价房合计占比 70.00%，棚户区、城中村改造等占 25.00%，廉租房占比最少，仅占 5.00%。

在保障房和商业开发领域，发行人近年凭借自身的技术与管理优势取得了众多荣誉，精品、名牌工程不断涌现，为企业树立了良好的信誉和口碑，创造了较大的品牌价值，同时也为发行人在浦东新区内的保障房工程项目承揽创造了一定的领先优势。在保障房建设领域，由于发行人作为国有企业的特殊性质与责任，天然承担了更多的民生工程托底职能。在物业运营领域，发行人下属上海浦发盛世商业管理有限公司运营商品房开发项目形成自持租赁住房\配套商业等资产，同体运作的上海浦房置业有限公司持有运营中环线、东西通道、金桥路房屋等项目，资产管理规模不断扩大。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无重大不利变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房地产业务	62.53	57.37	8.24	93.53	83.55	55.21	33.91	98.66
租赁业务	1.01	0.84	16.93	1.51	0.81	0.82	-1.21	0.96
其他	3.32	0.37	88.99	4.96	0.32	0.60	-86.28	0.38
合计	66.85	58.58	12.38	100.00	84.68	56.64	33.12	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 各产品（或服务）情况

适用 不适用

不适用。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上

的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

房地产业务报告期内毛利率同比减少 75.70%，系 2022 年度结转的浦发滨江荟庭商品房项目收入 36.57 亿元，成本 10.9 亿元，因拿地较早，土地成本低，因而毛利较高，该事项对于推高 2022 年房地产毛利率有较大影响。

租赁业务报告期内毛利率同比增加 1501.07%，系 2022 年资产经营受到经济环境影响，减免租金 2,668 万元；2023 年已不存在该不利影响。

其他业务报告期内毛利率同比上升 203.14%，营业收入同比增加 923.33%，营业成本同比减少 39.51%，系 2023 年新增收取代建管理费 2.56 亿元。另外，2022 年迎博公司发生外墙维修工程，收入 2542 万元，成本 5570 万元，该事项对于拉低 2022 年其他业务毛利率有较大影响。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

面对宏观经济环境和政策的变化，结合浦房集团现实基础条件，在浦东新区大力推进区域综合开发的背景下，根据浦发集团对浦房集团市场化房地产企业的定位，浦房集团科学谋划“十四五”发展定位，明确战略目标。

按照浦发集团“十四五”发展规划的战略要求，浦房集团将依托浦东开发开放，贯彻落实浦发“深耕浦东、精耕功能”的思路，优化组织架构，集中优势资源，强化管理机制，着重加强市场化、专业化运作，做强做精核心主业，落实民生保障功能，加大市场拓展力度，主动融入新区区域开发，提升项目品质品牌，强化资产运营管理，将企业打造成为具有一定影响力的地方性房地产开发国有企业。

浦房集团将紧紧围绕高质量发展这一主题，以落实功能、开拓市场为主线，着眼市场化、专业化运营，着重提升房地产开发和资产经营管理两大核心能力，形成高品质的人居开发和资产运营核心竞争力。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至本报告出具之日，除“财务风险”数据更新外，发行人面临的风险因素与 24 浦房 01《募集说明书》中披露的“风险因素”无重大变化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

公司实际控制人为上海市浦东新区国资委。公司具有独立的企业法人资格，独立核算，自负盈亏。报告期内公司与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立，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、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；总经理、副总经理等高级管理人员均

未在股东单位担任重要职务和在股东单位领取报酬。

3、机构独立情况

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。

4、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。

5、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。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

公司与关联方之间发生的关联交易严格遵循公开、公平、公正、诚实、信用和等价有偿的原则。公司严格按照《企业国有资产法》的规定：不得无偿向关联方提供资金、商品、服务或者其他资产；不得以不公平的价格与关联方进行交易的情况；未经股东同意，公司不得与关联方订立财产转让、借款协议的情况；不得为关联方提供担保、与关联方共同出资设立企业、或者向董事、监事、高级管理人员或者其近亲属所有或者实际控制的企业投资。公司与相关企业的正常关联交易在合并财务报表中予以抵消，关联交易不得损害交易的公平性，不存在利益输送行为。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	35.83
出售商品/提供劳务	-11.69

2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
支付资金利息	2.58
代建管理费	2.83
租赁业务	0.08
关联方应收项目	12.07
关联方应付项目	170.76

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 57.48 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况□是 否**（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况**□是 否**七、环境信息披露义务情况**

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 否**第二节 债券事项****一、公司信用类债券情况****公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）**

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司公开发行 2020 年住房租赁专项公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	20 浦房 01
3、债券代码	163389.SH
4、发行日	2020 年 4 月 7 日
5、起息日	2020 年 4 月 7 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2025 年 4 月 7 日
8、债券余额	7.8
9、截止报告期末的利率(%)	3.40%
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行
--------	------------------------

	2021年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）
2、债券简称	21浦房01
3、债券代码	175754.SH
4、发行日	2021年3月5日
5、起息日	2021年3月5日
6、2024年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年3月5日
8、债券余额	5.49
9、截止报告期末的利率(%)	3.75%
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	23浦房01
3、债券代码	115131.SH
4、发行日	2023年3月27日
5、起息日	2023年3月27日
6、2024年4月30日后的最近回售日	2026年3月27日
7、到期日	2028年3月27日
8、债券余额	15
9、截止报告期末的利率(%)	3.20%
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和摩根大通证券（中国）有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	23 浦房 02
3、债券代码	115418.SH
4、发行日	2023 年 5 月 25 日
5、起息日	2023 年 5 月 25 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2026 年 5 月 25 日
7、到期日	2028 年 5 月 25 日
8、债券余额	18.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.02%
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和摩根大通证券（中国）有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
2、债券简称	24 浦房 01
3、债券代码	240628.SH
4、发行日	2024 年 3 月 18 日
5、起息日	2024 年 3 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 3 月 18 日
7、到期日	2029 年 3 月 18 日
8、债券余额	12.71
9、截止报告期末的利率(%)	2.60%
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰君安证券股份有限公司、中信证券股份有限公司和摩根大通证券（中国）有限公司
13、受托管理人	国泰君安证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交交易方式
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	163389.SH、175754.SH、115131.SH、115418.SH、240628.SH
债券简称	20 浦房 01、21 浦房 01、23 浦房 01、23 浦房 02、24 浦房 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	20 浦房 01 于 2023 年 4 月 7 日回售 8.2 亿元，调整票面利率至 3.40%

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	115131.SH、115418.SH、240628.SH
债券简称	23 浦房 01、23 浦房 02、24 浦房 01
债券约定的投资者保护条款名称	发行人偿债保障措施承诺。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	<p>（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人、发行人合并报表范围主体的货币资金等。 发行人承诺：在每期债券每次付息、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%；在每期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。</p> <p>（二）发行人约定偿债资金来源的，为便于本期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。</p> <p>（三）发行人于每半年度定期跟踪、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%。</p> <p>（四）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期债券本金、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</p>

	个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。 （五）如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照第（三）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约定采取负面事项救济措施。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	不适用

四、公司债券募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115131.SH

债券简称：23 浦房 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	15.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额不超过 15 亿元(含 15 亿元)，其中不超过 8.20 亿元拟用于偿还回售或到期的公司债券，不超过 6.80 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务、补充营运资金。根据本期债券发行时间和实际发行规、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还银行贷款等一般有息债务、补充营运资金的具体金额。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	8.20 亿元用于偿还回售公司债券，6.80 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务、补充营运资金。
实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	15.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	6.32
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	1.29 亿归还周房贷款、5.03 亿虹湾归还国开行项目贷款
3.2.1 偿还公司债券金额	8.2
3.2.2 偿还公司债券情况	20 浦房 01 回售款
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	0.48
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	0.48 亿支付 20 浦房 01 在 23 年度的利息
3.4.1 固定资产项目投资金额	不适用
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	不适用
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的	不适用

事项	
----	--

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

债券代码：115418.SH

债券简称：23 浦房 02

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

债券全称	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	18.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券募集资金总额不超过 18 亿元(含 18 亿元)，调整前募集资金用途为不超过 10 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务，不超过 8 亿元拟用于补充营运资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还银行贷款等一般有息债务、补充营运资金的具体金额。调整后募集资金用途为不超过 7 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务，不超过 11 亿元拟用于补充营运资金。
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	7 亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务，11 亿元拟用于补充营运资金。

实际用途与约定用途是否一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	根据发行人《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于调整募集资金用途的公告》，本次募集资金用途的调整符合募集说明书关于募集资金调整的相关约定，不涉及触发召开债券持有人会议的情形。公司已就上述事项履行了内部程序，相关程序合法合规。
变更调整募集资金用途的信息披露情况	发行人已于2023年6月1日公告《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于调整募集资金用途的公告》
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	变更后7亿元拟用于偿还银行贷款等一般有息债务，11亿元拟用于补充营运资金。募集资金使用用途合法合规。

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补充）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	18.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	7.00
3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	归还心圆公司银行贷款0.54亿元，归还御湾公司银行贷款6.46亿元。
3.2.1 偿还公司债券金额	不适用
3.2.2 偿还公司债券情况	不适用
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	11.00
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	4.80亿用于鉴韵公司税费、0.75亿用于本部税费、1.18亿用于心圆公司工程款、1.54亿用于御湾公司贷款利息、2.73亿元用于周房置业工程款
3.4.1 固定资产项目投资金额	不适用
3.4.2 固定资产项目投资情况	不适用
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	不适用
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	不适用
3.6.1 其他用途金额	不适用
3.6.2 其他用途具体情况	不适用

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.1.1 项目进展情况	不适用
4.1.2 项目运营效益	不适用
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	不适用

4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.2.1 项目变化情况	不适用
4.2.2 项目变化的程序履行情况	不适用
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	不适用
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
4.3.1 项目净收益变化情况	不适用
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	不适用
4.4 其他项目建设需要披露的事项	不适用

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
临时补流金额	不适用
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	不适用

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：163389.SH、175754.SH、115131.SH、115418.SH、240628.SH

债券简称	20 浦房 01、21 浦房 01、23 浦房 01、23 浦房 02、24 浦房 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	截至本报告期末，本公司存续公司债券均无增信机制。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本公司存续公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施均得到严格执行，与募集说明书中一致。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
办公地址	北京海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
签字会计师姓名	马罡、杨林

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	163389.SH、175754.SH、115131.SH、115418.SH、240628.SH
债券简称	20 浦房 01、21 浦房 01、23 浦房 01、23 浦房 02、24 浦房 01
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闸路 669 号博华广场
联系人	时光、刘泽真
联系电话	021-38676666

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	163389.SH、175754.SH、240628.SH
债券简称	20 浦房 01、21 浦房 01、24 浦房 01
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号 PICC 大厦 10 层

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）会计政策变更情况

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）相关规定，本公司追溯调整了 2022 年 1 月 1 日财务报表的递延所得税资产 104,371.95 元、递延所得税负债 98,821.24 元，相关调整对本公司财务报表股东权益的影响金额为 5,550.71 元，其中未分配利润为 5,550.71 元。同时，根据累积影响数，调整 2023 年度合并财务报表相关项目金额：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	报表	科目	期初影响金额/上期影响金额
首次施行解释第16号，对于财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。	合并资产负债表	期初递延所得税资产	27,290.65
		期初递延所得税负债	27,743.35
		期初未分配利润	-452.70
	合并利润表	上期期初未分配利润	5,550.71
		上期所得税	6,003.41

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	76.46	89.19	-14.27%	-
应收账款	4.17	10.88	-61.69%	主要系心圆公司收到保障房回购款 3.96 亿元、周房公司收到保障房回款 3.19 亿元。
预付款项	0.53	0.50	5.18	-
其他应收款	10.64	13.99	-23.94	-
其中：应收股利	0.39	0.39	0.00	-
存货	409.34	377.74	8.37	-
其他流动资产	16.98	12.02	41.25	主要系虹湾 W09-06 和 W15-01 销售预缴税金 2.34 亿元，御湾 C01-8 销售预缴税金 3.57 亿元。
流动资产合计	519.79	504.32	3.07	-
其他权益工具投资	74.51	74.10	0.55	-
其他非流动金融资产	0.07	0.07	-8.50	-
长期应收款	83.37	79.37	5.03	-
长期股权投资	0.85	0.85	0.00	-
投资性房地产	33.62	23.05	45.86	主要系 2023 年将壹滨江酒店、壹滨江商务大楼从存货转入投资性房地产 11.01 亿元。
固定资产	73.62	66.75	10.30	-
在建工程	23.32	0.58	3,921.68	主要系 2023 年新增建设教育科研、商业服务资产，计入在建工程。
使用权资产	0.00	0.00	294.23	主要系浦房本部租赁东方国际科技大厦 22 楼用作办公室

资产项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				每月租金2.93万元，租赁期2年。
无形资产	0.01	0.01	21.72	-
长期待摊费用	0.00	0.01	-52.09	主要系浦房置业装修款。
递延所得税资产	10.53	8.16	29.02	-
其他非流动资产	4.27	3.74	14.33	-
非流动资产合计	304.18	256.70	18.50	-
资产总计	823.98	761.02	8.27	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值（非受限价值）	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	76.46	1.63		8.24
存货	409.34	88.34		21.58
合计	485.80	89.97	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：**0%**，是否超过合并口径净资产的**10%**：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为**38.92**亿元和**70.04**亿元，报告期内有息债务余额同比变动**79.96%**。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	58.80	58.80	83.95
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	4.65	6.59	11.24	16.05
合计	0.00	0.00	4.65	65.39	70.04	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额**58.8**亿元，企业债券余额**0**亿元，非金融企业债务融资工具余额**0**亿元，且共有**0**亿元公司信用类债券在**2024**年**5**至**12**月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为**218.64**亿元和**240.69**亿元，报告期内有息债务余额同比变动**10.09%**。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6个月以内（含）	6个月（不含）至1年（含）	超过1年（不含）		
公司信用类债券	0.00	0.00	0.00	58.80	58.80	24.43
银行贷款	0.00	0.00	0.00	91.42	91.42	37.98
非银行金融机构贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他有息债务	0.00	0.00	45.92	45.18	90.47	37.59

合计	0.00	0.00	45.92	195.40	240.69	—
----	------	------	-------	--------	--------	---

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额58.8亿元，企业债券余额0亿元，非金融企业债务融资工具余额0亿元，且共有0亿元公司信用类债券在2024年5至12月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额0亿元人民币，且在2024年5至12月内到期的境外债券余额为0亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过1000万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022年末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付账款	48.20	21.27	126.59	主要系申金公司土地款共49.28亿元，其中2023年支付19.15亿元，剩余30.13亿元计提应付账款，实际于2024年支付。
预收款项	0.24	0.18	32.77	浦房租金增加408万、商管雅缦酒店房费增加139万元。
合同负债	192.08	189.73	1.24	—
应付职工薪酬	0.93	0.99	-5.28	—
应交税费	2.06	4.17	-50.58	浦发滨江荟庭于2022年四季度交房结转收入计提2.58亿元应交所得税，2023年四季度没有房产项目结转。
其他应付款	55.29	24.98	121.31	主要系关联方往来增加所致。
一年内到期的非流动负债	38.84	25.26	53.79	主要系澳丽公司与浦发集团备忘录借款13亿元。
其他流动负债	2.57	11.83	-78.26	虹湾待转销项税期初2.77亿元列其他流动负债，期末列其他非流动负债；新联弈期初待转销项税4.84亿元，23年结转收入时转入销项税。

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
流动负债合计	340.22	278.40	22.21	-
长期借款	91.42	118.99	-23.17	-
应付债券	58.80	34.00	72.94	2023 年净增发债券 24.8 亿元，其中增加 33 亿元，减少 8.2 亿元。
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	49.12	51.02	-3.72	-
预计负债	15.14	24.02	-36.97	盛世天地土增税清算，冲回历年计提的 5.34 亿元；和合苑土增税清算，冲回历年计提的 0.18 亿元；冲回罗兰翡丽等项目历年计提的物业保修金 2.43 亿元。
递延所得税负债	0.11	0.01	882.91	浦房本部根据浦惠报表调整其他权益工具投资 0.1 亿元。
其他非流动负债	14.72	5.25	180.56	浦房集团待转销项税新增 9.47 亿元。
非流动负债合计	229.30	233.28	-1.71	-
负债合计	569.52	511.68	11.30	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：8.77 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.17 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

经营现金流量-21.26 亿元是根据现金收付制原则计算得出。2023 年浦房集团销售商品、提供劳务收到现金 100.3 亿元，收到税费及其他现金 9.15 亿元；购买商品、接收劳务支付的现金 109.38 亿元，支付员工费用、税费及其他 21.33 亿元；经营活动现金净额-21.26 亿元。

报告期归母净利润 6.88 亿元是根据权责发生制原则计算得出。2023 年浦房集团确认收入 66.85 亿元、成本 57.45 亿元，综合考虑各类资产减值损失、公允价值变动及投资收益等-0.46 亿元，营业利润 8.94 亿元。在此基础上，考虑营业外收支及所得税 2.37 亿元，净利润 6.57 亿元，其中少数股东损益-0.32 亿元，归母净利润 6.88 亿元。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：0 亿元

报告期末对外担保的余额：0 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：0 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额 (如有)	目前所处的 诉讼程序
上海亚龙 投资（集 团）有限 公司	上海市浦 东新区建 设（集 团）有限 公司、上 海鉴韵置 业有限公司	合资、合 作开发房 地产合同 纠纷	2020 年 1 月 16 日	上海市高 级人民法 院	-	原告上诉 至中华人 民共和国 最高人民 法院，二 审审理过 程中。

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

适用 不适用

八、科技创新债或者双创债

适用 不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

适用 不适用

十、纾困公司债券

适用 不适用

十一、 中小微企业支持债券

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或联系发行人及主承销商查阅相关文件。

（以下无正文）

(以下无正文，为《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2023 年年度报告》
之盖章页)



上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

2024 年 4 月 30 日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	7,646,335,410.55	8,919,481,329.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	416,805,725.44	1,087,935,345.98
应收款项融资		
预付款项	52,653,789.28	50,060,728.48
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,064,186,619.31	1,399,217,701.69
其中：应收利息		
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
买入返售金融资产		
存货	40,934,118,641.21	37,773,521,926.99
合同资产	167,217,759.63	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,698,015,643.82	1,202,116,641.66
流动资产合计	51,979,333,589.24	50,432,333,674.09
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	8,336,957,324.09	7,937,371,611.15
长期股权投资	85,005,000.00	85,005,000.00
其他权益工具投资	7,450,744,419.74	7,410,319,561.85

其他非流动金融资产	6,748,189.03	7,374,713.35
投资性房地产	3,361,641,031.20	2,304,726,510.78
固定资产	7,362,455,589.44	6,674,689,906.33
在建工程	2,332,351,666.90	57,994,430.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	437,593.65	110,973.40
无形资产	1,497,253.14	1,230,091.17
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	424,799.07	886,682.68
递延所得税资产	1,053,106,522.43	816,284,039.79
其他非流动资产	427,121,036.85	373,600,000.00
非流动资产合计	30,418,490,425.54	25,669,593,520.91
资产总计	82,397,824,014.78	76,101,927,195.00
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,820,215,275.28	2,127,297,829.22
预收款项	23,668,535.47	17,826,737.30
合同负债	19,208,398,698.81	18,972,588,252.66
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	93,427,408.75	98,637,046.70
应交税费	205,905,906.96	416,656,039.70
其他应付款	5,528,710,007.98	2,498,200,692.99
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,884,353,967.69	2,525,695,972.17
其他流动负债	257,193,541.72	1,183,004,375.92
流动负债合计	34,021,873,342.66	27,839,906,946.66

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	9,141,583,985.75	11,898,991,666.29
应付债券	5,880,000,000.00	3,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	109,397.48	
长期应付款	4,912,014,736.29	5,101,539,948.84
长期应付职工薪酬		
预计负债	1,513,943,360.20	2,402,120,608.38
递延收益		
递延所得税负债	11,198,279.63	1,167,041.18
其他非流动负债	1,471,544,769.61	524,510,995.21
非流动负债合计	22,930,394,528.96	23,328,330,259.90
负债合计	56,952,267,871.62	51,168,237,206.56
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	14,788,200,289.24	14,768,498,254.46
减：库存股		
其他综合收益	30,318,643.42	
专项储备		
盈余公积	358,441,336.63	299,618,714.66
一般风险准备		
未分配利润	5,076,388,392.82	4,614,176,837.61
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	21,753,348,662.11	21,182,293,806.73
少数股东权益	3,692,207,481.05	3,751,396,181.71
所有者权益（或股东权益）合计	25,445,556,143.16	24,933,689,988.44
负债和所有者权益（或股东权益）总计	82,397,824,014.78	76,101,927,195.00

公司负责人：王汇文 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,035,353,571.74	563,887,244.84

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	78,168,877.59	69,088,115.69
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	7,601,819,446.41	9,422,972,968.00
其中：应收利息		
应收股利	39,328,512.07	39,328,512.07
存货	176,179,002.15	176,829,189.60
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	465,000,000.00	2,191,766,700.00
流动资产合计	10,356,520,897.89	12,424,544,218.13
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,889,528,115.53	10,348,559,498.46
其他权益工具投资	7,450,744,419.74	7,410,319,561.85
其他非流动金融资产	6,748,189.03	7,374,713.35
投资性房地产	219,671,286.13	232,316,895.85
固定资产	749,497,619.47	762,580,433.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	437,593.65	110,973.40
无形资产	705,812.82	908,056.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	99,978,022.55	238,045,770.53
其他非流动资产	4,616,558,800.00	1,161,700,000.00
非流动资产合计	24,033,869,858.92	20,161,915,903.44
资产总计	34,390,390,756.81	32,586,460,121.57
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	112,647,176.12	104,633,924.14
预收款项	16,879,430.61	12,802,140.80
合同负债		
应付职工薪酬	57,682,957.48	56,808,324.04
应交税费	63,488,511.11	77,074,615.36
其他应付款	6,869,650,749.40	7,393,903,459.26
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	310,751.96	161,764,892.14
其他流动负债		
流动负债合计	7,120,659,576.68	7,806,987,355.74
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	5,880,000,000.00	3,400,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	109,397.48	
长期应付款	1,100,411,415.43	1,018,657,856.16
长期应付职工薪酬		
预计负债	397,909,999.08	950,491,977.84
递延收益		
递延所得税负债	11,198,279.63	1,167,041.18
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,389,629,091.62	5,370,316,875.18
负债合计	14,510,288,668.30	13,177,304,230.92
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	14,481,131,134.21	14,461,429,099.43
减：库存股		
其他综合收益	30,318,643.42	
专项储备		
盈余公积	358,441,336.63	299,618,714.66
未分配利润	3,510,210,974.25	3,148,108,076.56

所有者权益（或股东权益）合计	19,880,102,088.51	19,409,155,890.65
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,390,390,756.81	32,586,460,121.57

公司负责人：王汇文 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

合并利润表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、营业总收入	6,685,189,031.23	8,468,103,449.96
其中：营业收入	6,685,189,031.23	8,468,103,449.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,744,749,935.87	7,237,892,549.21
其中：营业成本	5,857,746,670.40	5,663,726,893.20
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-346,892,169.94	1,427,313,245.90
销售费用	74,693,615.84	63,866,392.28
管理费用	106,647,359.68	87,316,043.43
研发费用	3,741.51	
财务费用	52,550,718.38	-4,330,025.60
其中：利息费用	119,136,564.35	44,150,227.59
利息收入	72,820,794.29	48,926,816.67
加：其他收益	354,844.47	7,549,202.12
投资收益（损失以“-”号填列）	-25,685,533.87	-1,298,427,573.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-469,893.24	-78,315.54

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-144,578.30	7,174,720.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-20,523,371.65	871,661.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）	340,106.77	-32,783.37
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	894,310,669.54	-52,732,187.59
加：营业外收入	3,251,453.66	634,252.63
减：营业外支出	20,652,591.93	667,561.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	876,909,531.27	-52,765,496.12
减：所得税费用	220,165,184.93	-26,205,721.10
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	656,744,346.34	-26,559,775.02
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	656,744,346.34	-26,559,775.02
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	688,334,877.18	371,855,378.94
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-31,590,530.84	-398,415,153.96
六、其他综合收益的税后净额	30,318,643.42	-9,365,385.91
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	30,318,643.42	-9,365,385.91
1.不能重分类进损益的其他综合收益	30,318,643.42	-9,365,385.91
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动	30,318,643.42	-9,365,385.91
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值		

变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	687,062,989.76	-35,925,160.93
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	718,653,520.60	362,489,993.03
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-31,590,530.84	-398,415,153.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：王汇文 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	333,668,101.55	459,804,633.99
减：营业成本	23,052,834.57	58,742,200.87
税金及附加	-547,030,144.35	192,088,951.16
销售费用		4,856,099.69
管理费用	81,790,968.33	68,232,269.91
研发费用		
财务费用	169,974,455.44	97,979,576.88
其中：利息费用	180,761,315.26	139,284,734.39
利息收入	16,840,178.24	41,632,912.02
加：其他收益	33,113.08	34,328.50
投资收益（损失以“－”号填列）	165,726,759.61	123,191,476.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,768,617.07	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-469,893.24	-78,315.54
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-95,814.98	-42,688.09
资产减值损失（损失以“-”号填列）		46,790,991.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	771,074,152.03	207,801,328.15
加：营业外收入	1,770,844.24	305,763.97
减：营业外支出	10,370,728.59	400,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	762,474,267.68	207,707,092.12
减：所得税费用	174,248,048.02	13,860,610.16
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	588,226,219.66	193,846,481.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	588,226,219.66	193,846,481.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	30,318,643.42	-9,365,385.91
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	30,318,643.42	-9,365,385.91
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	30,318,643.42	-9,365,385.91
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供		

出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	618,544,863.08	184,481,096.05
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王汇文 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

合并现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,029,564,980.12	12,215,541,569.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	58,308,335.92	287,273,843.71
收到其他与经营活动有关的现金	856,719,252.64	6,557,965,504.50
经营活动现金流入小计	10,944,592,568.68	19,060,780,917.25
购买商品、接受劳务支付的现金	10,938,020,723.80	14,973,912,161.30
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		

拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	159,193,368.21	111,755,569.70
支付的各项税费	1,341,254,635.34	1,235,449,734.85
支付其他与经营活动有关的现金	632,384,226.61	3,457,233,565.27
经营活动现金流出小计	13,070,852,953.96	19,778,351,031.12
经营活动产生的现金流量净额	-2,126,260,385.28	-717,570,113.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,000,000,000.00
取得投资收益收到的现金	12,240,928.70	32,248,370.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,457,575.52	1,008,162.70
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-48,195,831.76
收到其他与投资活动有关的现金	243,695,646.52	2,310,127,528.12
投资活动现金流入小计	258,394,150.74	3,295,188,229.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,354,731.10	3,799,681.42
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
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	244,163,703.76	203,328,064.76
投资活动现金流出小计	249,518,434.86	207,127,746.18
投资活动产生的现金流量净额	8,875,715.88	3,088,060,483.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	5,052,482,184.36	2,974,040,399.75
收到其他与筹资活动有关的现金	5,020,813,046.30	20,234,581,692.39
筹资活动现金流入小计	10,073,295,230.66	23,208,622,092.14
偿还债务支付的现金	5,915,069,864.90	3,538,897,708.36
分配股利、利润或偿付利息支	1,165,551,905.80	1,126,096,360.88

付的现金		
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,872,847,339.98	19,566,213,912.53
筹资活动现金流出小计	8,953,469,110.68	24,231,207,981.77
筹资活动产生的现金流量净额	1,119,826,119.98	-1,022,585,889.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-997,558,549.42	1,347,904,480.30
加：期初现金及现金等价物余额	8,480,451,141.47	7,132,546,661.17
六、期末现金及现金等价物余额	7,482,892,592.05	8,480,451,141.47

公司负责人：王汇文 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

母公司现金流量表

2023年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	347,466,889.46	351,707,903.58
收到的税费返还	954,100.22	
收到其他与经营活动有关的现金	376,228,999.78	2,482,596,964.37
经营活动现金流入小计	724,649,989.46	2,834,304,867.95
购买商品、接受劳务支付的现金	2,195,281,368.03	7,135,896,996.15
支付给职工及为职工支付的现金	68,316,254.43	46,265,817.67
支付的各项税费	90,020,542.73	185,014,706.58
支付其他与经营活动有关的现金	313,370,475.93	2,470,128,692.54
经营活动现金流出小计	2,666,988,641.12	9,837,306,212.94
经营活动产生的现金流量净额	-1,942,338,651.66	-7,003,001,344.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	5,600,000.00	
取得投资收益收到的现金	207,868,280.47	87,088,673.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现	1,634,677,900.00	631,000,000.00

金		
投资活动现金流入小计	1,848,146,180.47	718,088,673.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	360,454.00	534,394.42
投资支付的现金	538,800,000.00	5,000,000.00
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		300,100,000.00
投资活动现金流出小计	539,160,454.00	305,634,394.42
投资活动产生的现金流量净额	1,308,985,726.47	412,454,278.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,300,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	16,132,794,716.45	25,735,329,754.00
筹资活动现金流入小计	19,432,794,716.45	25,735,329,754.00
偿还债务支付的现金	820,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	299,781,815.46	451,155,982.08
支付其他与筹资活动有关的现金	15,932,510,179.58	22,207,551,034.06
筹资活动现金流出小计	17,052,291,995.04	22,658,707,016.14
筹资活动产生的现金流量净额	2,380,502,721.41	3,076,622,737.86
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,747,149,796.22	-3,513,924,328.24
加：期初现金及现金等价物余额	142,756,264.89	3,656,680,593.13
六、期末现金及现金等价物余额	1,889,906,061.11	142,756,264.89

公司负责人：王汇文 主管会计工作负责人：马春芳 会计机构负责人：孙华

