

债券简称：23 浦房 01

债券简称：23 浦房 02

债券代码：115131.SH

债券代码：115418.SH

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司  
公司债券受托管理事务报告  
（2023 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2024 年 6 月

## 重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司（以下简称“发行人”、“公司”、“浦房集团”）对外发布的《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》等相关公开信息披露文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

# 目录

第一章	公司债券概况 .....	4
第二章	受托管理人履行职责情况 .....	9
第三章	发行人 2023 年度经营情况及财务状况 .....	10
第四章	发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况 .....	13
第五章	发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	15
第六章	内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析 .....	16
第七章	发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及公司债券的本息偿付情况 .....	17
第八章	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 .....	19
第九章	债券持有人会议召开情况 .....	20
第十章	发行人偿债意愿和能力分析 .....	21
第十一章	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及相应成效 .....	22

## 第一章 公司债券概况

### 一、 发行人名称

中文名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

英文名称：无

### 二、 获批文件和获批规模

2023 年 2 月 27 日，经中国证监会证监许可[2023]410 号文注册，发行人获准面向合格投资者公开发行不超过 59 亿元（含 59 亿元）的公司债券。截至 2023 年末，该次注册文件项下已发行且仍存续的由国泰君安证券担任受托管理人的债券为“23 浦房 01”和“23 浦房 02”。

### 三、 公司债券的主要条款

#### （一）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）

1、发行人全称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

2、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）。

3、发行金额：本期债券发行总额人民币 15 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：本期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。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上/减去调整基点，在存续期后 2 年固定不变。

7、发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期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：本期债券的起息日为 2023 年 3 月 27 日。

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

12、利息登记日：本期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期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 3 月 27 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 3 月 27 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）

14、兑付方式：本期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。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

16、兑付登记日：本期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期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2028 年 3 月 27 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 3 月 27 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）

18、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

19、增信措施：本期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：国泰君安证券股份有限公司。

21、联席主承销商：中信证券股份有限公司、摩根大通证券（中国）有限公司。

22、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

23、募集资金用途：本期债券用于偿还到期或回售的公司债券、偿还银行贷款等一般有息债务、补充营运资金。

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通用质押式回购。

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

## **（二）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）**

1、发行人全称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

2、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）。

3、发行金额：本期债券发行总额人民币 18 亿元。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：本期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。本期债券的票面利率在存续期内前 3 年固定不变，在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上/减去调整基点，在存续期后 2 年固定不变。

7、发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期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：本期债券的起息日为 2023 年 5 月 25 日。

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

12、利息登记日：本期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期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日期：本期债券的付息日为 2024 年至 2028 年间每年的 5 月 25 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 5 月 25 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）

14、兑付方式：本期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。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

16、兑付登记日：本期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期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2028 年 5 月 25 日；若投资者第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2026 年 5 月 25 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）

18、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

19、增信措施：本期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：国泰君安证券股份有限公司。

21、联席主承销商：中信证券股份有限公司、摩根大通证券（中国）有限公司。

22、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券暂未进行债项信用评级。

23、募集资金用途：本期债券其中不超过 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。

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通用质押式回购。

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



## 第二章 受托管理人履行职责情况

国泰君安作为“23 浦房 01”和“23 浦房 02”的债券受托管理人，2023 年内按照公司债券受托管理协议及募集说明书的约定履行了公司债券的受托管理职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，每年对发行人进行回访，监督发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

公司债券发行后，国泰君安证券对债券专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付展开持续监督，定期提醒发行人做好存续期募集资金使用与信息披露相关工作，按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序。2023 年度，国泰君安证券每月检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，并于债券每次本息兑付日前至少 20 个工作日，对发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况进行监督。

2023 年度，国泰君安证券对“23 浦房 01”和“23 浦房 02”展开持续监测，对发行人舆情、债券价格波动、重大事项等予以关注，排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。2023 年度，国泰君安证券根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。未来债券存续期内，国泰君安证券将根据募集说明书中关于定期报告信息披露的约定，提醒发行人披露年度报告和半年度报告。2023 年 5 月和 2023 年 11 月，国泰君安证券遵照上海证券交易所相关要求开展了发行人相关债券的存续期信用风险排查工作。

2023 年度，国泰君安证券作为受托管理机构完成自身信息披露工作的开展。临时信息披露方面，国泰君安证券于 2023 年度分别披露了《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司总经理发生变动临时受托管理事务报告》、《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》、《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司调整募集资金用途的临时受托管理事务报告》、《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司涉及重大诉讼进展的临时受托管理事务报告》<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 分别于 2023 年 6 月 29 日、2023 年 9 月 1 日两次披露《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司涉及重大诉讼进展的临时受托管理事务报告》。

## 第三章 发行人 2023 年度经营情况及财务状况

### 一、 发行人基本情况

中文名称：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司

英文名称：无

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼

办公地址：中国（上海）自由贸易试验区向城路 58 号 25--26 楼

法定代表人：王汇文

电话：021-68406840

传真：021-68406000

电子信箱：无

成立日期：1996 年 5 月 20 日

注册资本：150,000 万元人民币

工商登记号：310115000334414

信息披露负责人：王汇文

主营业务：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）

### 二、 发行人 2023 年度经营情况

#### （一）发行人经营状况简介

发行人的主营业务包括保障房业务、商品住宅及商业物业销售、租赁业务。其中，保障房业务、商品住宅及商业物业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。租赁业务是公司股东浦发集团近几年的发展、突破重点。

## （二）发行人报告期内经营概况

2022 年和 2023 年，发行人分别实现营业收入 84.68 亿元和 66.85 亿元，主要为房地产业务收入。

### 2022 年及 2023 年发行人主营业务经营情况

营业收入	2023 年		2022 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房地产业务	62.53	93.53	83.55	98.66
租赁业务	1.01	1.51	0.81	0.96
物业管理业务	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	3.32	4.96	0.32	0.38
合计	66.85	100.00	84.68	100.00
营业成本	2023 年		2022 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房地产业务	57.37	97.93	55.21	97.48
租赁业务	0.84	1.43	0.82	1.45
物业管理业务	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	0.37	0.63	0.60	1.06
合计	58.58	100.00	56.64	100.00
毛利润	2023 年		2022 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房地产业务	5.16	62.39	28.34	101.07
租赁业务	0.17	2.06	-0.01	-0.04
物业管理业务	0.00	0.00	0.00	0.00
其他业务	2.95	35.67	-0.28	-1.00
合计	8.27	100.00	28.04	100.00
毛利率	2023 年		2022 年	
	毛利率（%）		毛利率（%）	
房地产业务	8.25		33.91	
租赁业务	16.83		-1.21	
物业管理业务	-		-	
其他业务	88.86		-86.28	
合计	12.37		33.12	

2023 年，发行人业务贡献结构较为稳定，房地产业务收入占比 93.53%。2023 年度，房地产业务收入同比减少 25.16%，成本同比增加 3.91%，2023 年度，发行人房地产业务毛利率较上年同期减少 25.66 个百分点，主要系 2022 年度结转的浦发滨江荟庭商品房项目拿地较早，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。

### 三、 发行人 2023 年度财务状况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产合计	823.98	761.02
负债合计	569.52	511.68
所有者权益合计	254.46	249.34

截至 2023 年末，发行人资产总额为 823.98 亿元，负债总额为 569.52 亿元。发行人 2023 年末的资产总额较 2022 年末增加 8.27 %。

#### （二）利润表主要构成

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
营业收入	66.85	84.68
营业利润	8.94	-0.53
利润总额	8.77	-0.53
净利润	6.57	-0.27
归属于母公司股东的净利润	6.88	3.72

2023 年度，发行人营业收入较 2022 年减少 17.83 亿元，降幅为 21.05%；营业利润较 2022 年增加 9.47 亿元，增幅为 1,795.95 %；利润总额增加 9.30 亿元，增幅为 1,761.90 %；净利润增加 6.83 亿元，增幅为 2,572.70 %。2022 年，有关单位与发行人针对北蔡三林项目和唐镇项目当中部分地块的一级开发部分进行了结算，阶段性形成投资收益亏损，有关单位已经委派会计师事务所对结算地块进行审计，该投资收益亏损预计可以通过二级开发收益进行覆盖，该事项预计不会对发行人经营情况造成重大影响。

#### （三）现金流量表主要构成

单位：亿元

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	-21.26	-7.18
投资活动产生的现金流量净额	0.09	30.88
筹资活动产生的现金流量净额	11.20	-10.23

## 第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

### 一、公司债券募集资金情况

发行人已在上海银行金桥支行和平安银行上海分行营业部开设募集资金专项账户，用以“23 浦房 01”募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集。发行人、国泰君安证券及上海银行股份有限公司浦东分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议，发行人、国泰君安证券及平安银行股份有限公司上海分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

发行人已在北京银行上海分行营业部、兴业银行股份有限公司上海上南支行、中国光大银行上海分行营业部、上海农村商业银行股份有限公司川沙支行、平安银行上海分行营业部开设募集资金专项账户，用以“23 浦房 02”募集资金接收、存储、划转和兑息、兑付资金归集。发行人、国泰君安证券及北京银行股份有限公司上海分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议，发行人、国泰君安证券及兴业银行股份有限公司上海上南支行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议，发行人、国泰君安证券及中国光大银行股份有限公司上海分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议，发行人、国泰君安证券及上海农村商业银行股份有限公司也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议，发行人、国泰君安证券及平安银行股份有限公司上海分行也已按照相关规定签署了本期债券募集资金三方监管协议。

### 二、公司债券募集资金实际使用情况

#### （一）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人公司债券（第一期）

根据《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人公司债券（第一期）募集说明书》和《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人公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券发行规模 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。募集资金已于 2023 年 3 月 27 日汇入募集资金专项账户。

截至 2023 年末，“23 浦房 01”募集资金已全部使用完毕，发行人严格按照《募集说明书》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序，使用与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

## **（二）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）**

根据《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）募集说明书》和《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）发行结果公告》，本期债券发行规模 18 亿元，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《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》，调整后，本期债券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。募集资金已于 2023 年 5 月 25 日汇入募集资金专项账户。

截至 2023 年末，“23 浦房 02”募集资金已全部使用完毕，发行人严格按照《募集说明书》、《募集资金用途调整公告》、《资金专项账户监管协议》等要求履行募集资金使用程序，使用与募集说明书和募集资金用途调整公告约定的用途一致。

## **三、公司债券募集资金使用及与定期报告披露内容一致性的核查情况**

经债券受托管理人核查募集资金专户流水、募集资金使用相关凭证，截至 2023 年末，“23 浦房 01”募集资金已全部按照约定用途使用，与募集说明书中募集资金运用计划一致；“23 浦房 02”募集资金已全部按照约定用途使用，与募集说明书和募集资金用途调整公告约定的用途一致。

经核查，“23 浦房 01”和“23 浦房 02”募集资金情况、实际使用情况和专户运作情况与发行人的 2023 年年度报告披露内容一致。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、报告期内发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

报告期内，发行人披露的定期报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
23 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度财务报告及附注	2023 年 4 月 27 日
23 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2022 年年度报告	2023 年 4 月 27 日
23 浦房 01、23 浦房 02	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2023 年半年度财务报告及附注	2023 年 8 月 31 日
23 浦房 01、23 浦房 02	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2023 年中期报告	2023 年 8 月 31 日

报告期内，发行人披露的临时报告如下：

债券简称	报告名称	披露时间
23 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼的进展公告	2023 年 5 月 19 日
23 浦房 02	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	2023 年 6 月 1 日
23 浦房 01、23 浦房 02	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼的进展公告（二）	2023 年 6 月 26 日
23 浦房 01、23 浦房 02	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于涉及重大诉讼的进展公告（三）	2023 年 8 月 25 日

报告期内，发行人披露的兑付兑息报告如下：

报告期内，“23 浦房 01”和“23 浦房 02”尚不涉及兑付兑息情况。

报告期内，发行人披露的行权报告如下：

报告期内，“23 浦房 01”和“23 浦房 02”尚不涉及行权情况。

### 二、发行人信息披露业务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，发行人不存在应披未披或者披露信息不准确的情形。

## 第六章 内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

“23 浦房 01”和“23 浦房 02”均采用无担保形式发行。

报告期内，发行人公司运行正常，严格执行募集资金管理计划；受托管理人正常履行受托管理职责，协助发行人严格履行信息披露义务，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施有效性未发生重大变化。

报告期内，发行人公司债券的增信机制、偿债保障措施与募集说明书中约定的一致，未发生重大变化。



## 第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及 公司债券的本息偿付情况

### 一、公司债券本次偿付情况

#### （一）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人公司债券（第一期）

本期公司债券的起息日为公司债券的发行结束日，即 2023 年 3 月 27 日。本期公司债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 3 月 27 日。如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 3 月 27 日。

本期公司债券的本金支付日为 2028 年 3 月 27 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2026 年 3 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具之日，发行人已于 2024 年 3 月 27 日支付了“23 浦房 01”第一期利息。本期债券利息均按时偿付，不存在兑息兑付违约情况。

#### （二）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人公司债券（第二期）

本期公司债券的起息日为公司债券的发行结束日，即 2023 年 5 月 27 日。本期公司债券的付息日为 2024 年至 2028 年每年的 5 月 27 日。如投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分的付息日为 2024 年至 2026 年每年的 5 月 27 日。

本期公司债券的本金支付日为 2028 年 5 月 27 日。若投资者第 3 年末行使回售选择权，则本期债券回售部分债券的兑付日期为 2026 年 5 月 27 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

截至本报告出具之日，发行人已于 2024 年 5 月 27 日支付了“23 浦房 02”第一期利息。本期债券利息均按时偿付，不存在兑息兑付违约情况。

### 二、公司债券偿债保障措施执行情况

2023 年内发行人按照本期债券募集说明书的约定较为有效执行了本期债券

的相关偿债保障措施。

### 三、公司债券投资者权益保护措施执行情况

#### （一）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人公司债券（第一期）

根据《募集说明书》和《受托管理协议》约定，当公司在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，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。

#### （二）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人公司债券（第二期）

根据《募集说明书》和《受托管理协议》约定，当公司在未能按时偿付本期债券本金或利息期间，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。

2023 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

## 第八章 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2023 年度，发行人不存在在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

## 第九章 债券持有人会议召开情况

2023 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿

截至本报告出具日，发行人信用状况良好，未出现债务违约情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

2022年末及2023年末公司偿债能力指标

单位：倍、%

财务指标	2023年末/度	2022年末/度
流动比率	1.53	1.81
速动比率	0.32	0.45
资产负债率	69.12	67.24
贷款偿还率	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00

短期偿债能力方面，2023 年末，公司的流动比率和速动比率分别为 1.53 和 0.32，较 2022 年末均维持在合理水平。总体来看，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强，短期偿债能力较好。

长期偿债能力方面，2023 年末，公司的资产负债率为 69.12%，较上年末有所上升。总体来看，资产负债率处于合理的水平。

总体来看，本公司偿债能力良好，财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力，可保障债券本息的按时偿还。

截至 2023 年末，发行人授信总额合计 405.68 亿元，已使用额度 154.99 亿元，尚未使用的授信额度为 250.69 亿元。随着公司未来营业收入的稳定增长，预计公司在各金融机构的授信额度将进一步上升。

截至本报告出具日，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

第十一章 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及相应成效

一、对外担保情况

截至 2023 年末，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司累计对外担保金额为 0.00 万元，占发行人 2023 年末所有者权益的比例为 0.00%。

二、涉及的重大诉讼或仲裁事项

截至 2023 年末，发行人存在的诉讼标的超过 5,000 万元或占本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情况如下：

序号	当事人	法院	案由	标的
1	原告：上海亚龙投资（集团）有限公司被告一：上海市浦东新区建设（集团）有限公司被告二：上海鉴韵置业有限公司第三人：上海龙建房地产投资有限公司、上海浦东发展（集团）有限公司、上海张江建筑安装工程有限公司、上海市浦东新区房地产（集团）有限公司	上海市高级人民法院	合资、合作开发房地产合同纠纷	上海市浦东新区黄浦江沿岸 E8E10 单元 E23-4、E24-1 地块在建工程（含相应土地使用权）

原告上海亚龙投资（集团）有限公司（以下简称“亚龙公司”）请求上海市高级人民法院判令上海市浦东新区建设（集团）有限公司（以下简称“浦建集团”）、本公司子公司上海鉴韵置业有限公司（以下简称“鉴韵公司”）共同将歇浦路地块在建工程（含相应土地使用权）（简称“标的资产”）过户登记至项目公司上海龙建房地产公司名下，该案件的诉讼费、财产保全费及财产保全担保费由两被告承担，原告诉称标的资产估值为 51.47 亿元。

该案已于 2023 年 5 月 10 日由上海市高级人民法院一审判决，判决如下：

驳回原告上海亚龙投资（集团）有限公司的诉讼请求。

案件受理费人民币 25,776,800 元，财产保全费人民币 5,000 元，共计人民币 25,781,800 元，由原告上海亚龙投资（集团）有限公司负担。

2023 年 5 月 18 日，因不服一审判决，一审原告亚龙公司向中华人民共和国最高人民法院提出上诉，列浦建集团、鉴韵公司为被上诉人，上诉请求为：撤销原审判决，依法改判支持亚龙公司原审全部诉讼请求；一审案件受理费、财产保

全费由被上诉人承担。

上述案件已经进行一审判决，发行人及所属企业不承担责任；原告亚龙公司不服一审判决，向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。经审查，最高院已经决定受理该上诉案件，案件目前处于二审受理阶段，审判机关尚未开庭。截至本报告出具日，中华人民共和国最高人民法院尚未做出判决。目前尚无法判定最终结果及对发行人损益产生的影响。

除上述案件外，发行人没有正在进行的或未决的会对发行人财务状况及运营情况产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，无破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露重大事项发生。

### 三、相关当事人

2023 年度，“23 浦房 01”和“23 浦房 02”的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

### 四、公司债券的信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2024 年 6 月 18 日出具的《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2024 年跟踪评级报告》，经联合资信评估股份有限公司通过对上海市浦东新区房地产（集团）有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持上海市浦东新区房地产（集团）有限公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

“23 浦房 01”、“23 浦房 02”无债项评级。

### 五、报告期内重大事项公告

2023 年 2 月 7 日，发行人发布《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于总经理发生变动的公告》，根据上海市浦东新区房地产（集团）有限公司股东上海浦东发展（集团）有限公司《关于沈浩宇等同志职务任免的通知》（浦发[2023]9 号、浦发[2023]10 号），决定委派沈浩宇同志为上海市浦东新区房地产（集团）有限公司总经理、董事，免去潘维慧同志上海市浦东新区房地产（集团）有限公司总经理、董事职务。2023 年 2 月 13 日，国泰君安证券股份有限公司就

上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产(集团)有限公司关于总经理发生变动的临时受托管理事务报告》。

2023年5月19日,发行人发布《上海市浦东新区房地产(集团)有限公司关于涉及重大诉讼的进展公告》,案号为(2020)沪民初1号的诉讼当事人收到了《民事判决书》[(2020)沪民初1号]。经审理,一审法院判决内容如下:驳回原告亚龙公司的诉讼请求。一审案件受理费25,776,800.00元,财产保全费5,000.00元,合计25,781,800.00元,由原告亚龙公司负担。2023年5月25日,国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产(集团)有限公司涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》。

2023年6月1日,发行人发布《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》,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)募集资金用途更换为“本期债券不超过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,包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、支付有息债务利息等。且不用于新股配售、申购,或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。从本次债券获得股东批复至本次债券发行时,若公司已将自筹资金预先投入补充公司营运资金,包括但不限于支付工程款、支付职工薪酬、购买原材料、支付税费、支付有息债务利息等,则本次债券发行后,公司拟安排募集资金置换前述自筹资金。”2023年6月8日,国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产(集团)有限公司调整募集资金用途的临时受托管理事务报告》。

2023年6月26日,发行人发布《上海市浦东新区房地产(集团)有限公司涉及重大诉讼的进展公告(二)》,发行人的代理律师收到上海市高级人民法院的送达回证,一审诉讼当事人亚龙公司、浦建集团分别在法定期间提出上诉。双方上诉请求如下:亚龙公司请求撤销一审判决,改判支持亚龙集团一审全部诉讼请求;请求由被上诉人承担本案一审、二审案件受理费及财产保全费。浦建集团认为一审判决中关于各方之间存在合资合作开发房地产法律关系等事实认定中存在错误,上诉请求二审法院对相关事实予以改正。2023年6月29日,国泰君



安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》。

2023 年 8 月 25 日，发行人发布《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司涉及重大诉讼的进展公告（三）》，发行人的代理律师收到最高院送达的受理案件通知书，最高院已经决定受理该上诉案件，涉诉案件目前处于二审受理阶段。2023 年 9 月 1 日，国泰君安证券股份有限公司就上述事项发布了《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产（集团）有限公司涉及重大诉讼的临时受托管理事务报告》。

除上述事项外，报告期内，发行人无对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券受托管理事务报告（2023 年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

