
上海浦东开发（集团）有限公司

公司债券中期报告

（2025 年）

二〇二五年八月

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、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事（如有）已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、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。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

一、应收款项回收风险

近年来，发行人所承担的各类项目数量和规模扩大，存在较多的应收款项。发行人应收款项主要包括应收账款、其他应收款和长期应收款。2022-2024 年及一期末，公司应收账款分别为 53,660.34 万元、20,106.31 万元、71,597.92 万元和 47,597.09 万元，其他应收款余额分别为 990,272.20 万元、492,902.66 万元、639,451.43 万元和 802,544.35 万元，长期应收款分别为 206,351.25 万元、183,568.65 万元、184,054.43 万元和 184,054.43 万元。报告期内，发行人应收款项合计金额分别为 1,250,283.79 万元、696,577.62 万元、895,103.77 万元和 1,034,195.86 万元，占总资产的比重分别为 12.52%、5.85%、7.22%和 7.75%。发行人应收款项特别是其他应收款余额较高，若未来无法及时收回，对发行人的偿债能力将产生一定影响。

二、存货余额较大及跌价风险

2022-2024 年及一期末，发行人存货账面价值分别为 3,925,669.12 万元、4,936,180.99 万元、5,203,355.19 万元和 5,474,389.28 万元，占当期末资产总额的比重分别为 39.32%、41.45%、41.99%和 41.05%，存货占比最大。发行人存货主要是房地产开发成本，包含大量土地开发成本，土地是稀缺性资源，因此存货大幅增加有利于发行人主营业务的发展和盈利增加；但受宏观经济增长放缓和土地市场波动影响，若存货资产较长时间未能实现销售，形成长时间的积压，则存货价值可能波动较大。若存货价格下跌，则存货可能存在一定的跌价风险。

三、有息负债较高的风险

2022-2024 年及一期末，发行人有息负债余额分别为 272.79 亿元、308.51 亿元、352.92 亿元和 392.87 亿元，占同期末总负债的比例分别为 45.68%、39.91%、43.80%和 43.19%。报告期内，计入财务费用的利息支出分别为 49,408.97 万元、67,867.79 万元、55,631.11 万元和 24,806.54 万元。近年来由于公司业务规模的不断扩大，有息负债的规模也随之扩大，发行人刚性债务期限结构尚属合理，有息债务的增加，可能对发行人业务产生一定影响。

四、短期偿债能力较弱的风险

2022-2024 年及一期末，发行人的流动比率分别为 1.69、1.43、1.55 和 1.52，速动比率分别为 0.66、0.49、0.49 和 0.53。报告期内，发行人的流动比率和速动比率呈现下降的趋势。近年来短期偿债能力的稳定性减弱，带来了短期偿债能力较弱的风险。

五、报告期内经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

2022-2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 97,745.07 万元、368,253.14 万元、-399,304.77 万元和 -8,809.32 万元，2024 年度同比下降 767,557.91 万元，主要系收到其他与经营活动有关的现金减少。发行人现金流量净额受到土地开发转让和房产开发销售速度各年度不均衡以及地块的市场价值波动较大的影响，因此报告期内波动较大。随着公司经营规模的逐渐扩大，未来经营活动现金流出可能进一步上升，如相关项目结算及回款相对滞后，则可能存在公司经营活动现金流产生较大波动的风险。

六、投资收益波动风险和利润依赖投资收益风险

2022-2024 年及一期末，发行人实现的投资收益分别为 32,162.54 万元、222,388.96

万元、33,992.04 万元和 1,730.90 万元，分别占营业收入比重为 5.42%、50.98%、2.55%和 3.11%。发行人投资收益 2023 年度较 2022 年增长了 190,226.42 万元，主要系发行人确认了前滩国际投资收益。发行人的投资收益主要受到其投资参股公司的经营业绩、分红情况以及处置交易性金融资产情况等影响，存在一定的不确定性，因此，发行人未来的投资收益存在一定的波动风险。

最近三年及一期末，发行人实现的投资收益占当期净利润的比重分别为 32.47%、100.45%、15.35%和-5.50%。投资收益整体在发行人的利润中占比较高，发行人利润有依赖投资收益的风险。

七、报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性的风险

最近三年及一期末，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 314,191.89 万元、207,117.12 万元、247,770.50 万元和 281,258.82 万元。目前公司筹资方式以银行借款及发行债券募集资金为主。发行人所筹资金保证了资金需求，目前筹资活动产生的现金流入额、流出额和净额均处于行业内正常范围，但发行人存在筹资活动产生现金流量净额波动较大的情况，在未来可能会影响发行人筹资活动现金流的稳定性。

八、受限资产占比较高的风险

截至 2025 年 6 月末，发行人受限资产总额 2,713,368.28 万元，占同期末净资产比重为 63.99%，受限资产为货币资金、存货和投资性房地产，主要系发行人抵押借款所致。发行人受限资产规模占比较大，可能对发行人的资产变现能力产生影响。

九、房地产政策调整风险

发行人的主营业务与房地产市场关联度较高，目前我国房地产市场处于宏观调控的政策周期之内，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。近年来，国内超过 60 余个城市发布楼市调控政策，调控范围广泛、内容不断细化、因城施策已成为主流。受此影响，未来房地产企业销售回款同比增速放缓态势明确，行业和市场将进入新一轮洗牌，间接为行业制造一定不明朗因素。

上述宏观政策直接影响社会收入水平、收入预期、基建需求和支付能力，以及房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果未来国家宏观调控政策发生重大转变，而公司不能较好地适应该等政策的变化，则公司的未来发展将可能受到不利影响。

发行人风险与募集说明书所提示的风险未有重大变化

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	13
第二节 债券事项.....	14
一、 公司债券情况.....	14
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
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.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	17
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	19
三、 合并报表范围调整.....	19
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	21
六、 负债情况.....	21
七、 利润及其他损益来源情况.....	23
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.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	24
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	24
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	24
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人/本公司/公司/集团/本集团/浦开集团	指	上海浦东开发（集团）有限公司
控股股东/实际控制人/浦东新区国资委/区国资委	指	上海市浦东新区国有资产监督管理委员会
报告期/本期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日
23 浦开 01	指	上海浦东开发（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）
23 浦开 02	指	上海浦东开发（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）
主承销商	指	国泰海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
国泰海通	指	国泰海通证券股份有限公司
申万宏源	指	申万宏源证券有限公司
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	上海证券交易所的交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	上海浦东开发（集团）有限公司
中文简称	浦开集团
外文名称（如有）	SHANGHAI PUDONG EXPLORATION GROUP COMPANY LIMITED
外文缩写（如有）	PUDONG EXPLORATION GROUP
法定代表人	严炯浩
注册资本（万元）	955,000.00
实缴资本（万元）	955,000.00
注册地址	上海市 浦东新区兰花路 333 号 203 室
办公地址	上海市 浦东新区花木路 409 号
办公地址的邮政编码	201204
公司网址（如有）	无
电子信箱	无

二、信息披露事务负责人

姓名	杨晓冬
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事、总经理
联系地址	上海市浦东新区花木路 409 号
电话	021-68540077
传真	021-68548179
电子信箱	yang.xiaodong@spdegc.com

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：上海市浦东新区国有资产监督管理委员会

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

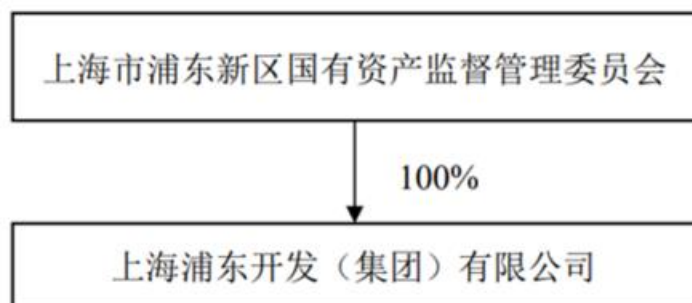
报告期末控股股东资信情况：不适用

报告期末实际控制人资信情况：不适用

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：发行人控股股东为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，持有公司 100.00% 的股份，不存在股权受限情况。

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：发行人实际控制人为上海市浦东新区国有资产监督管理委员会，持有公司 100.00% 的股份，不存在股权受限情况。

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的主体

☐ 适用 ☒ 不适用

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 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的 0%。

（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：严炯浩

发行人的董事长或执行董事：严炯浩

发行人的其他董事：杨晓冬、王鸿、樊鸿伟

发行人的监事：卢玮、周向阳、付晓平、贾静远

发行人的总经理：杨晓冬

发行人的财务负责人：杨晓冬

发行人的其他非董事高级管理人员：严彬彬、孙佳颖、史美乐、施莺

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

发行人业务范围为：项目建设、运营、管理，土地综合开发，园林绿化，农作物、花卉、苗木的种植、销售，市政公用建设工程施工，物业管理，各类广告的制作、代理、发布。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

发行人的主营业务主要由房产销售、经营性物业、自营土地开发、公园管理及其他等业务板块组成。

发行人房产销售业务模式主要分为动迁用房（保障性住房）开发模式和普通房产开发模式。普通房产商品房销售收入和动迁用房（保障性住房）销售收入能够有效区分，不存在同一项目中既存在商品房销售收入又存在动迁用房（保障性住房）销售收入的情况。

经营性物业收入主要是发行人建设或购买的相关商业物业，通过对持有商业物业的租赁经营，实现租金收入和物业管理收入。此种模式也是发行人未来投资建设项目的的一个主要模式。发行人经营性物业主要来源于公司取得政府相关规划许可后，在自营土地上深度开发的经营性物业。得益于物业租金水平的稳定，公司租赁收入保持相对稳定。

发行人自营土地经营模式主要分为两种：土地一级开发转让模式和土地深度开发转让模式。土地一级开发转让的主要模式为发行人完成土地前期开发后随即安排转让。土地深度开发模式下，发行人在完成一级开发的土地基础上，根据浦东新区统一规划开展土地后续开发的准备工作。

发行人的公园收入主要包括下属子公司世纪公园商铺出租收入、游乐设施等收入。公园板块营业成本主要为公园维护、养护成本、人员工资等，公园的维护成本由子公司世纪公园承担。虽然公园收入占公司整体收入规模较小，但世纪公园很好的发挥城市公共绿地作用，起到了改善生态、优化环境和服务市民的作用。

发行人的其他板块收入主要包括代建项目收入、管理费、商品销售收入及其他收入构成。此类业务收入规模总体较小，占公司整体收入规模的比重较小。

发行人的轨道交通投资业务主要由子公司轨交集团开展，主要包含浦东新区内轨道交通项目的前期投资，包括线路和站点征借地范围内土地上的房屋征收及补偿、借地、绿化搬迁等。

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

一、所处行业情况

发行人的主要业务模式是围绕其持有的土地资产开展的，发行人从事的自营土地开发板块与土地一级开发模式类似，但其开发的为自有土地，也与一般的土地一级开发有着显著的区别，有着自身的特殊性；同时，考虑到土地作为稀缺资源，发行人战略性的开展深度开发与房地产行业也有着关联。发行人涉及与其较为类似的行业状况分析如下：

（1）土地一级开发

土地一级开发是指按照城市规划、土地利用总体规划、城市功能定位和经济发展要求，由政府统一组织，由土地一级开发主体实施。通过征地、拆迁和市政建设，使建设用地实现宗地平整、市政配套的状态，达到出让标准的土地开发行为。

2024 年，上海土地公开市场共推出 49 宗涉宅用地，其中成交 49 宗，成交规模达 372.2 万平方米，土地出让金总计约 1384.80 亿元。

《上海市住房发展“十四五”规划》正式发布，提出“更新”发展存量住房，改善居住条件。增存并重，留改拆并举，妥善保护好历史文化风貌区和里弄街坊。在做好新增住房供应的同时，提高城市有机更新工作的显示度，让群众在居住方面更有获得感、幸福感、安全感。突出两个中心城区成片、零星旧改全面完成：2022 年底前，全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造；规划期内，力争提前完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造。重点三个聚焦：统筹推进各类旧住房更新改造 5,000 万平方米。聚焦底部抬升，全面启动以拆除重建（含原址改建）为主的成套职工住宅和小梁薄板房屋的更新改造。聚焦民生需求，全面完成旧改范围外的无卫生设施的老旧住房改造；加速推进既有多层住宅加装电梯工作，预计达到 1 万台以上。聚焦空间优化，优先启动实施新城范围内的城中村改造、旧住房更新改造、加装电梯。

（2）房地产行业

房地产行业是一个具有高度综合性和关联的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。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行业快速发展的新动力。

近年来，我国房地产业发展经历了“黄金十年”。2015 年以来，房地产市场明显回暖。2017 年国家政策对房地产行业进行调控，市场逐步降温。党的十九大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，为房地产市场确立主基调。而进入到 2019 年之后，经济下行压力增大，房地产业的景气度进一步下滑。政策层面，“房住不炒”仍是主基调，但“因城施政、分类调控”的会更加突出，调控目标已经从“坚决遏制房价过快上涨”转换为“防止房市大起大落”。办公楼和商业用房销售面积增长已经转负，住宅销售额虽仍以两位数的增速增长，但销售面积增速大幅下降。

2024 年，上海新房市场推盘节奏不再集中公示，而是根据开发商取证情况及时公示新上市项目。与 2023 年相比，2024 年上海新房推盘次数减少至约 316 次，推出的房源数量为 59185 套，参与认购的购房者约为 45856 组，认购率为 77.48%。

此外，2024 年上海新房市场整体呈现低位盘整态势，尽管有政策推动，但新房成交量创下近六年新低。然而，豪宅市场却表现突出，成为市场亮点，多个豪宅项目开盘即售罄，如中海顺昌玖里、翠湖天地六期等。同时，上海新房价格指数自 2022 年 6 月份以来环比持续正增长，环比已连续上涨 31 个月，显示出豪宅成交热度对房价的强劲支撑作用。

（3）发行人所在行业发展规划

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长的“黄金时代”；然而近年来，尽

管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国经济进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得房地产行业面临调整局面。

在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍将以稳为主，同时也将更加强调因城施策、理性施策和结构优化。需求端各项限制性调控政策将继续推进，同时优化部分行政性调控方式，使整体的政策组合更加合理，更有利于市场平稳运行。供应端将继续围绕增加短期供应量、调整住房及土地供应结构、提高保障性住房融资服务力度，推进中长期住房制度改革进行政策构建，继续保障“有效供给”。中长期逐步向综合施策转变，形成包括金融、土地、财税、住房保障、市场管理等在内的一揽子政策工具，保持政策稳定性、合理性、长效性。

展望未来市场，在宏观经济下行压力加大和中美贸易争端加剧的大背景下，预计房地产有关政策微调的概率增大，但“房住不炒”和“租购并举”的基本基调不会改变，此前因调控升级从而对部分改善型住房消费的影响，后期可能会有所调整，以保证居民的合理住房消费。

二、发行人行业地位和竞争优势

（1）行业地位

发行人作为浦东新区土地开发与运营的重点企业，自成立以来承担了浦东新区大量土地开发与运营业务，同时涉及市政基础设施建设等其他业务及轨道交通投资及沿线物业开发业务，在地区内的基础设施建设和土地整理开发行业中具有极其重要的地位。

（2）竞争优势

1）现有的核心竞争力

经过近二十年的经营运作，公司在“土地经营管理”、“房产经营管理”等多方面积累了较为丰富的经验，专业领域的政策法规熟悉、专业技能较强、实战经验丰富。团队整体政治思想上“顾全大局”，精神面貌上能“攻坚克难”，技能素质上“灵活创新”，因此在主营业务领域有一定的竞争力。

发行人目前资产质量较好，经过多年梳理，不良资产已基本清理完毕，有较好的发展潜力。

发行人目前正在推进的张家浜楔形绿地项目为公司的发展提供了土地资源的保障。更重要的是能促进公司在自身可持续发展的基础上为土地开发及政府调控土地市场做出更大的贡献。

2）积极拓展的核心竞争力

浦开集团将积极落实浦东开发开放新阶段国资国企“四个务必”的战略定位，把握“一个功能使命”，打造“两个开发平台”，坚持“三个发展定位”，深耕浦东、深入市场、深化改革，强化功能保障作用、提升经营管理能级，以改革促创新、促发展，努力成为浦东城市建设的“四个重要力量”，助力浦东新区高质量发展做出更大贡献。

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

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生影响。

（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毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐适用 ☒不适用

（三） 主营业务情况

1. 分板块情况

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（%）
房产销售	1.28	1.38	-7.74	23.08	16.35	11.32	30.72	83.94
经营性物业	3.31	2.26	31.65	59.45	2.91	2.07	28.65	14.92
其他	0.97	1.11	-14.27	17.47	0.21	0.32	-52.38	1.14
合计	5.56	4.76	14.53	100.00	19.47	13.71	29.58	100

：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. 收入和成本分析

各业务板块营业收入、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。

2025 年 1-6 月，发行人房产销售收入较去年同期下降 92.17%，主要系去年同期交付了源深大厦，实现 16 亿销售；本年上半年仅交付了开云明月华庭剩余 13 套房屋，仅实现销售 1.3 亿，营业成本较去年同期减少 87.81%，主要系房屋交付减少对应成本减少，毛利率较去年同期下降 125.20%，主要系由于工程结算进度原因，今年上半年结算物业工程尾款。

2025 年 1-6 月，发行人其他部分收入较去年同期上升 361.90%，主要系征收所预估征收劳务费收入，营业成本较去年同期上升 246.88%，主要系征收所劳务费收入增加带来的成本，毛利率较去年同期有所改善，主要系征收所预估半年收入成本，使得毛利率有所改善。

（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

按照“十四五”规划总体目标，结合面临的机遇挑战和自身实际，集团未来五年全力实施四项重点任务：

聚焦区域综合开发，充分发挥主力作用：对接新区工作要求，集团要在企业能级、投资总量、功能优势、土地效益、产业物业五个方面实现跨越式增长。

围绕房产发展目标，提升开发运营能级：“十四五”期间，集团聚焦核心区域，有序推进房产类项目开发建设，形成优质物业资产规模，制订战略招商计划，形成从投资建设为主向项目开发和招商运营并重的新格局。

持续深化资产整合，精心打造品牌效应：对集团存量资产进行全面梳理，整合盘活国有资产，提高国资运营效益。通过资产盘点核实、摸清家底；制订改革方案、突出重点、稳步推进；探索资产证券化、租赁住宅转售等可行性，通过创新解决融资方式解决资金渠道。落实品牌战略，建立一元多级的品牌体系，进一步落实核心品牌，打造成一個既体现企业形象，又形成区域化标志的名片，适时适度与一流房地产开发企业推出联合品牌，不断提升集团市场竞争能级。

体制机制改革创新，提升企业运营效率：集团要积极承担新区重大项目任务，准确把握行业发展趋势、创新技术发展，充分集成集团资源、完善产业链、充分发挥合力、培育核心能力。通过建立健全创新体制机制，强化项目策划、统筹、实施和运行能力，在资本运作、规划设计、开发建设、营销运营、金融创新等方面实现多元、开发、协作、共赢，打造高品质的精品，体现效率和效益，为浦东城市建设增光添彩。

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

（1）投资收益波动和利润依赖投资收益风险

2022-2024 年及一期末，发行人实现的投资收益分别为 32,162.54 万元、222,388.96 万元、33,992.04 万元和 1,730.90 万元，分别占营业收入比重为 5.42%、50.98%、2.55%和 3.11%。发行人投资收益 2023 年度较 2022 年增长了 190,226.42 万元，主要系发行人确认了前滩国际投资收益。发行人的投资收益主要受到其投资参股公司的经营业绩、分红情况以及处置交易性金融资产情况等影响，存在一定的不确定性，因此，发行人未来的投资收益存在一定的波动风险。

最近三年及一期末，发行人实现的投资收益占当期净利润的比重分别为 32.47%、100.45%、15.35%和-5.50%。

发行人拥有较完善的重大投资决策制度，坚持制定科学的投资方案，重点关注投资项目的收益和风险，加强对投资方案的可行性研究，重点对投资目标、规模、方式、资金来源、风险与收益等作出客观评价。

（2）筹资活动现金流缺乏稳定性的风险

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 314,191.89 万元、207,117.12 万元、247,770.50 万元和 281,258.82 万元。目前公司筹资方式以银行借款及发行债券募集资金为主。发行人所筹资金保证了资金需求，目前筹资活动产生的现金流入额、流出额和净额均处于行业内正常范围，但发行人存在筹资活动产生现金流量净额波动较大的情况，未来可能会影响发行人筹资活动现金流的稳定性。发行人根据每个年度业务开展的实际资金需求制定资金预算并开展融资活动，对筹资方案进行严格审批，目前融资渠道畅通，具有较强的筹资能力和债务偿付能力。

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

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。

1、业务独立性

发行人拥有完整的运营体系，依据《企业法人营业执照》核准的经营范围内独立开展业务活动。根据营业执照，目前发行人经营范围项目建设、运营、管理，土地综合开发，园林绿化，农作物、花卉、苗木的种植、销售，市政公用建设工程施工，物业管理，各类广告的制作、代理、发布。【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】

2、人员独立性

发行人按照《公司法》有关规定建立了健全的法人治理结构。出资人推荐的董、监事人选均按照《公司章程》的规定，履行了合法的程序。发行人设有独立行政管理机构，拥有系统化的管理规章和制度。发行人与出资人在人员方面是独立的，发行人的董事没有在控股股东处兼职，委派监事不在公司领取报酬。

3、资产独立性

发行人对其所有资产拥有控制支配权，发行人拥有经营所需的土地使用权、经营权是

独立完整的。

4、机构独立性

发行人治理结构合理有效，与控股股东在机构设置上是完全分开、独立运行的；与控股子公司、参股公司及控股股东的下属分子公司，机构设置完全分开。

5、财务独立性

发行人设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系、独立的财务会计制度；发行人独立在银行开户，有独立的银行账号。发行人独立纳税，有独立的纳税登记号。发行人独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。发行人与出资人在财务方面是独立的。

（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；未经履行出资人职责的机构同意，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。

关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价；交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

公司应当在年度报告中披露关联交易的情况。

（四） 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

（五） 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

第二节 债券事项

一、公司债券情况

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	上海浦东开发（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 浦开 01
3、债券代码	138928.SH
4、发行日	2023 年 2 月 22 日
5、起息日	2023 年 2 月 24 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 2 月 24 日
8、债券余额	10.00

9、截止报告期末的利率(%)	3.30
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一年的利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业投资者中的机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
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	上海浦东开发（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 浦开 02
3、债券代码	115145.SH
4、发行日	2023 年 4 月 3 日
5、起息日	2023 年 4 月 6 日
6、2025 年 8 月 31 日后的最近回售日	无
7、到期日	2026 年 4 月 6 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.18
10、还本付息方式	单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一年的利息随本金一起支付
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国泰海通证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
13、受托管理人	国泰海通证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	仅限专业投资者中的机构投资者认购及交易
15、适用的交易机制	采取匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交的交易方式
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

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	138928.SH
债券简称	23 浦开 01
债券约定的投资者保护条款名	资信维持承诺、救济措施

称	
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	<p>资信维持承诺：1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。2、发行人在债券存续期内，出现违反募集说明书“五、资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在募集说明书“五、资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。救济措施：1、如发行人违反募集说明书“五、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“五、资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 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：在 30 个自然日提供并落实经本期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 个工作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。</p>
投资者保护条款是否触发或执行	否
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）	未触发或执行

债券代码	115145.SH
债券简称	23 浦开 02
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺、救济措施
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	<p>资信维持承诺：1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：（1）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。2、发行人在债券存续期内，出现违反募集说明书“五、资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形</p>

	的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。4、发行人违反资信维持承诺且未在募集说明书“五、资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照募集说明书“六、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。救济措施：1、如发行人违反募集说明书“五、资信维持承诺”相关承诺要求且未能在“五、资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 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：在 30 个自然日提供并落实经本期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。
投资者保护条款是否触发或执行	否
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）	未触发或执行

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

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

☐ 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：138928.SH

债券简称	23 浦开 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券未采用担保、抵押或质押等增信方式。偿债计划：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 24 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2024 年至 2026 年间每年的 2 月 24 日为本期债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至

	其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。本期债券到期日为 2026 年 2 月 24 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；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为该期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、设定募集资金专项账户等。
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	截至本中期报告出具日，发行人严格按募集说明书的约定履行偿债计划。

债券代码：115145.SH

债券简称	23 浦开 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本期债券未采用担保、抵押或质押等增信方式。偿债计划：本期债券的起息日为 2023 年 4 月 6 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2024 年至 2026 年间每年的 4 月 6 日为本期债券上一计息年度的付息日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息。本期债券到期日为 2026 年 4 月 6 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；顺延期间兑付款项不另计利息。到期支付本金及最后一期利息。偿债保障措施：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为该期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、设定募集资金专项账户等。
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	截至本中期报告出具日，发行人严格按募集说明书的约定履行偿债计划。

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 ☒ 未经审计

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

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、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 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、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 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	主要构成	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	银行存款	145.27	1.64	
交易性金融资产	结构性理财产品	40.00	770.44	期末新增结构性理财 37 亿，尚未到期
应收账款	安置房源款	4.76	-33.52	本期收到地产安置房源款较多
预付款项	项目工程预付款	0.22	-61.57	年内部分工程预付款未及时结算，暂时挂账
其他应收款	外部关联方借款及政府代建类款项	80.25	25.51	
存货	房地产在建项目、代建轨交线路等	547.44	5.21	
合同资产	征收所政府动迁项目进度款	2.21	39.45	主要由于征收所预估上半年收入所致
其他流动资产	预售房产的预缴税金以及进项税留抵金额	22.18	32.39	本期预售房产产生的预缴增值税及土增税增加，同时项目开发成本产生的进项税留底增加
长期应收款	前滩项目投资款	18.41	0.00	
长期股权投资	权益类股权投资，主要包含	100.52	0.00	

资产项目	主要构成	本期末 余额	较上年末 的变动比 例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
	前滩、天 艺文化等			
其 他 权 益 工 具 投 资	轨道交通 项目公司 股权投资 及陆家嘴 认购	111.91	0.00	
其 他 非 流 动 金 融 资 产	资产支持 证券的次 级债	0.01	-50.00	333 世纪大厦证券全部偿还，次级债冲 抵本金
投 资 性 房 地 产	商办用房 地产及租 赁公寓	92.19	-0.42	
固定资产	自用房地 产	18.74	37.26	主要由于子公司上半年新增固定资产
在建工程	轨交地铁 16 号 线 、德畅龙 阳路商办 项目、上 源通蓝天 路商办项 目	145.20	3.71	
使用权资产	房屋租赁	0.13	-21.99	
无形资产	土地使用 权及软件	0.36	-10.56	
商誉	周储及轨 交投资商 誉	0.10	-5.28	
长 期 待 摊 费 用	新场古镇 资产改良 及各类房 屋装修	0.91	-5.09	
递 延 所 得 税 资 产	暂估成本 的暂时性 差异	0.33	269.62	地产暂估成本所得税前调增
其 他 非 流 动 资 产	八号线二 期项目投 资款	2.54	0.00	

（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	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账 面价值)	资产受限部 分的账面价 值	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	145.27	15.08		10.38
存货	547.44	142.18		25.97
投资性房地产	92.19	49.43		53.61
在建工程	145.20	64.66		44.53
合计	930.11	271.34	—	—

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：0.21 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 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

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

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.21 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：0.00 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：0.05%，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 164.51 亿元和 159.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-2.79%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		25.26	58.40	83.66	52.31
银行贷款		37.12	29.22	66.34	41.48
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		0.13	9.80	9.93	6.21
合计		62.50	97.42	159.93	—

：上述有息债务统计包括利息。

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 18.17 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 65.48 亿元。

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 352.92 亿元和 392.87 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.32%。

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	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券		40.71	125.20	165.91	42.23
银行贷款		43.46	173.57	217.03	55.24
非银行金融机构贷款					
其他有息债务		0.13	9.80	9.93	2.53
合计		84.30	308.57	392.87	—

：上述有息债务统计包括利息。

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 100.43 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 65.48 亿元。

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 0.00 亿元人民币，其中 1 年以内（含）到期本金规模为 0.00 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	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	29.27	16.95	

负债项目	本期末余额	较上年末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付账款	8.33	-4.21	
预收款项	0.55	-1.88	
合同负债	282.78	33.59	上半年收到的商品房预售款及安置房房源款增加，而交房较少
应付职工薪酬	0.26	-75.52	上半年结算支付 24 年度计提的奖金，导致余额大幅减少
应交税费	11.04	-33.34	上半年进行了 24 年度企业所得税汇算清缴，支付了 24 年度计提的企业所得税，导致余额减少
其他应付款	146.89	-6.01	
一年内到期的非流动负债	49.42	-5.11	
其他流动负债	27.27	74.90	房产预售款的待转销项税增加，同时上半年新增一只 5.7 亿超短融
长期借款	173.57	32.64	主要由于上半年土控和德畅长期借款增加较多
应付债券	135.00	-8.25	
租赁负债	0.04	-46.81	主要由于浦东交通公司的房屋租赁大部分将于 1 年内到期
长期应付款	19.35	-0.98	
递延收益	15.42	50.63	主要由于子公司新增尚待确认收益
递延所得税负债	10.44	-0.06	

（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：-2.96 亿元

报告期非经常性损益总额：0.70 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

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

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

☐适用 ☒不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：8.00 亿元

报告期末对外担保的余额：8.00 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发行人合并口径净资产的 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

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²应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

上海浦东开发（集团）有限公司于 2025 年 8 月 6 日披露《上海浦东开发(集团)有限公司关于重大资产抵押的公告》，本公司子公司上海德畅置业有限公司向银团借款。作为借款的增信措施，德畅置业以其持有的浦东新区花木街道 3 街坊 122/1 丘、122/2 丘、122/3 丘、122/4 丘、122/5 丘、122/6 丘的土地及对应在建工程向贷款银行提供抵押担保。

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

目前公司各项业务经营正常。本次重大资产抵押系公司正常经营，向银行融资而提供抵押增信。上述抵押事项对公司日常管理、生产经营及偿债能力不会造成重大不利影响。

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中期报告、半年度财务信息。

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）

（本页无正文，为《上海浦东开发（集团）有限公司公司债券中期报告（2025年）盖章页》）

上海浦东开发（集团）有限公司

2025年8月29日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：上海浦东开发（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	14,527,283,401.89	14,292,400,455.01
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	3,999,516,311.26	459,484,554.17
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	475,970,880.82	715,979,161.91
应收款项融资		
预付款项	21,815,547.22	56,764,495.13
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	8,025,443,451.07	6,394,514,252.91
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	54,743,892,766.19	52,033,551,906.79
其中：数据资源		
合同资产	221,217,644.67	158,630,189.24
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,217,992,839.05	1,675,296,623.94
流动资产合计	84,233,132,842.17	75,786,621,639.10
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	1,840,544,315.50	1,840,544,315.50
长期股权投资	10,051,754,841.59	10,051,754,841.59

其他权益工具投资	11,190,806,701.47	11,190,806,701.47
其他非流动金融资产	1,000,000.00	2,000,000.00
投资性房地产	9,219,028,483.42	9,257,998,407.88
固定资产	1,874,367,556.58	1,365,523,775.64
在建工程	14,520,437,980.33	14,001,149,828.06
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,938,353.08	16,585,400.76
无形资产	35,564,684.65	39,764,817.56
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	10,310,737.19	10,885,548.95
长期待摊费用	90,832,056.17	95,703,862.42
递延所得税资产	32,683,791.89	8,842,502.55
其他非流动资产	253,931,066.21	253,931,066.21
非流动资产合计	49,134,200,568.08	48,135,491,068.59
资产总计	133,367,333,410.25	123,922,112,707.69
流动负债：		
短期借款	2,927,000,000.00	2,502,816,038.91
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	833,365,067.70	870,018,714.65
预收款项	54,894,583.20	55,947,987.48
合同负债	28,277,734,303.23	21,167,011,103.24
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	26,026,338.57	106,333,462.29
应交税费	1,104,245,109.10	1,656,625,655.30
其他应付款	14,688,875,761.18	15,627,740,976.71
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	4,942,451,037.39	5,208,431,856.84
其他流动负债	2,727,361,944.37	1,559,406,279.63
流动负债合计	55,581,954,144.74	48,754,332,075.05
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	17,357,037,782.75	13,085,401,982.27
应付债券	13,500,000,000.00	14,714,500,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	4,256,512.71	8,002,066.40
长期应付款	1,935,157,960.58	1,954,219,156.20
长期应付职工薪酬		
预计负债		-
递延收益	1,541,965,726.05	1,023,689,905.99
递延所得税负债	1,043,728,540.93	1,044,303,352.69
其他非流动负债		
非流动负债合计	35,382,146,523.02	31,830,116,463.55
负债合计	90,964,100,667.76	80,584,448,538.60
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	9,550,000,000.00	9,550,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,509,689,083.62	20,509,689,083.62
减：库存股		
其他综合收益	309,499,999.71	309,499,999.71
专项储备		
盈余公积	406,674,877.18	406,674,877.18
一般风险准备		
未分配利润	7,193,497,039.07	8,121,325,858.74
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	37,969,360,999.58	38,897,189,819.25
少数股东权益	4,433,871,742.91	4,440,474,349.84
所有者权益（或股东权益）合计	42,403,232,742.49	43,337,664,169.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	133,367,333,410.25	123,922,112,707.69

公司负责人：严浩炯 主管会计工作负责人：施莺 会计机构负责人：滕云

母公司资产负债表

2025 年 06 月 30 日

编制单位：上海浦东开发（集团）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 06 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	337,774,656.25	1,091,293,856.84
交易性金融资产	1,500,000,000.00	-
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		
应收款项融资		
预付款项	-	1,218,553.46
应收资金集中管理款	2,546,005,247.79	3,589,744,878.50
其他应收款	13,883,969,539.24	13,710,819,661.07
其中：应收利息		
应收股利	830,000,000.00	830,000,000.00
存货		
其中：数据资源		
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	1,711,281.45	
流动资产合计	18,269,460,724.73	18,393,076,949.87
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	31,495,803,639.00	31,455,803,639.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	1,000,000.00	2,000,000.00
投资性房地产		
固定资产	963,274.38	1,182,959.15
在建工程	2,886,018.87	450,000.00
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	22,913,083.62	24,169,669.60
其中：数据资源		
开发支出		

其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	31,523,566,015.87	31,483,606,267.75
资产总计	49,793,026,740.60	49,876,683,217.62
流动负债：		
短期借款	2,927,000,000.00	2,502,816,038.91
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	3,942.48	172,800.00
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	9,588,552.03	23,586,432.18
应交税费	666,773.02	23,204,542.91
其他应付款	3,386,453,214.41	2,003,145,856.44
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	2,753,275,635.75	2,106,980,420.96
其他流动负债	570,000,000.00	
流动负债合计	9,646,988,117.69	6,659,906,091.40
非流动负债：		
长期借款	2,922,431,921.62	3,337,902,556.86
应付债券	6,820,000,000.00	8,634,500,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	112,498.00	112,498.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,742,544,419.62	11,972,515,054.86
负债合计	19,389,532,537.31	18,632,421,146.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	9,550,000,000.00	9,550,000,000.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,664,847,639.00	20,664,847,639.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	406,933,491.29	406,933,491.29
未分配利润	-218,286,927.00	622,480,941.07
所有者权益（或股东权益）合计	30,403,494,203.29	31,244,262,071.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,793,026,740.60	49,876,683,217.62

公司负责人：严浩炯 主管会计工作负责人：施莺 会计机构负责人：滕云

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	556,457,117.67	1,947,406,393.03
其中：营业收入	556,457,117.67	1,947,406,393.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	932,820,356.34	1,887,311,879.16
其中：营业成本	475,577,521.05	1,371,444,722.02
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	48,561,233.83	219,021,739.50
销售费用	31,348,841.05	11,573,362.39
管理费用	164,514,346.40	143,864,750.69
研发费用		
财务费用	212,818,414.01	141,407,304.56
其中：利息费用	248,065,416.92	227,624,218.82
利息收入	36,532,665.86	90,697,958.05

加：其他收益	36,397,730.01	26,456,092.57
投资收益（损失以“－”号填列）	17,308,950.97	20,062,055.09
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）	25,031,757.09	29,122,131.60
信用减值损失（损失以“－”号填列）	1,499.90	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-574,811.76	-574,811.76
资产处置收益（损失以“－”号填列）		81,574.41
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	-298,198,112.46	135,241,555.78
加：营业外收入	3,411,143.37	8,298,072.50
减：营业外支出	1,023,048.55	2,419,442.99
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-295,810,017.64	141,120,185.29
减：所得税费用	19,081,408.96	121,707,101.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-314,891,426.60	19,413,083.84
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-314,891,426.60	19,413,083.84
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）	-308,288,819.67	23,697,375.62
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	-6,602,606.93	-4,284,291.78
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（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		
(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	-314,891,426.60	19,413,083.84
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-308,288,819.67	23,697,375.62
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-6,602,606.93	-4,284,291.78
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：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：严浩炯主管会计工作负责人：施莺会计机构负责人：滕云

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	384,123.81	
减：营业成本	20,089,908.21	587,216.00
税金及附加	218.79	460.50

销售费用	1,197,216.59	1,052,386.24
管理费用	33,173,724.20	36,269,843.70
研发费用		
财务费用	168,488,260.06	184,179,076.33
其中：利息费用	207,910,709.90	217,040,829.74
利息收入	39,790,573.58	36,214,447.74
加：其他收益	93,151.72	57,700.42
投资收益（损失以“－”号填列）	2,239,467.27	609,238,027.79
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		
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）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）		
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-220,232,585.05	387,206,745.44
加：营业外收入	4,716.98	18,500.00
减：营业外支出	1,000,000.00	1,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-221,227,868.07	386,225,245.44
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-221,227,868.07	386,225,245.44
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-221,227,868.07	386,225,245.44
（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		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
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		
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	-221,227,868.07	386,225,245.44
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：严浩炯 主管会计工作负责人：施莺 会计机构负责人：滕云

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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	8,275,042,174.27	8,934,377,959.88
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	337,890.70	4,020,667.64
收到其他与经营活动有关的现金	12,384,136,495.08	7,732,591,509.82
经营活动现金流入小计	20,659,516,560.05	16,670,990,137.34

购买商品、接受劳务支付的现金	3,706,620,616.81	3,572,841,750.43
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	268,402,842.19	175,872,920.50
支付的各项税费	1,112,890,779.56	3,222,537,625.24
支付其他与经营活动有关的现金	15,659,695,496.51	8,222,697,438.41
经营活动现金流出小计	20,747,609,735.07	15,193,949,734.58
经营活动产生的现金流量净额	-88,093,175.02	1,477,040,402.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,550,000,000.00	9,786,000,000.00
取得投资收益收到的现金	20,591,942.91	21,915,863.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,025.00
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金		
投资活动现金流入小计	3,570,591,942.91	9,807,916,888.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	34,396,200.52	8,310,735.16
投资支付的现金	7,065,000,000.00	12,623,874,998.20
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	17,302.30	
投资活动现金流出小计	7,099,413,502.82	12,632,185,733.36
投资活动产生的现金流量净额	-3,528,821,559.91	-2,824,268,845.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		50,000,000.00
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	10,039,422,830.43	7,578,267,110.07
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	10,039,422,830.43	7,628,267,110.07
偿还债务支付的现金	6,289,340,105.70	5,620,692,539.40
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	933,544,643.10	1,645,256,168.31

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	3,949,882.09	2,760,000.00
筹资活动现金流出小计	7,226,834,630.89	7,268,708,707.71
筹资活动产生的现金流量净额	2,812,588,199.54	359,558,402.36
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	-804,326,535.39	-987,670,039.93
加：期初现金及现金等价物余额	13,823,921,353.78	17,075,549,885.26
六、期末现金及现金等价物余额	13,019,594,818.39	16,087,879,845.33

公司负责人：严浩炯 主管会计工作负责人：施莺 会计机构负责人：滕云

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年半年度	2024年半年度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,965,731,189.37	2,156,322,544.92
经营活动现金流入小计	4,965,731,189.37	2,156,322,544.92
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	36,151,006.51	38,088,433.79
支付的各项税费	23,344,411.05	14,256,001.08
支付其他与经营活动有关的现金	2,874,004,952.50	2,784,930,140.19
经营活动现金流出小计	2,933,500,370.06	2,837,274,575.06
经营活动产生的现金流量净额	2,032,230,819.31	-680,952,030.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,400,000,000.00	4,950,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,239,467.27	1,449,238,027.79
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金	650,338,324.09	1,974,223,654.05
投资活动现金流入小计	2,052,577,791.36	8,373,461,681.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,787,670.00	5,068,083.75
投资支付的现金	2,940,000,000.00	5,751,000,000.00
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	640,000,000.00	640,000,000.00
投资活动现金流出小计	3,582,787,670.00	6,396,068,083.75
投资活动产生的现金流量净额	-1,530,209,878.64	1,977,393,598.09
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		50,000,000.00
取得借款收到的现金	3,090,039,364.76	5,807,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,090,039,364.76	5,857,000,000.00
偿还债务支付的现金	3,608,140,312.50	4,093,246,666.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	737,439,193.52	1,456,419,316.68
支付其他与筹资活动有关的现金		2,760,000.00
筹资活动现金流出小计	4,345,579,506.02	5,552,425,983.35
筹资活动产生的现金流量净额	-1,255,540,141.26	304,574,016.65
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	-753,519,200.59	1,601,015,584.60
加：期初现金及现金等价物余额	1,091,293,056.84	1,475,389,378.17
六、期末现金及现金等价物余额	337,773,856.25	3,076,404,962.77

公司负责人：严浩炯 主管会计工作负责人：施莺 会计机构负责人：滕云

