

债券简称：20 浦房 01

债券代码：163389.SH

债券简称：21 浦房 01

债券代码：175754.SH

上海市浦东新区房地产（集团）有限公司
公开发行住房租赁专项公司债券
2021 年度临时受托管理事务报告

（三）

债券受托管理人



（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2021 年 4 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”）编制本报告的内容及信息来源于发行人公告、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向国泰君安提供的资料。国泰君安按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券受托管理人执业行为准则》、国泰君安与发行人签订的《债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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

一、	本期债券核准情况.....	4
二、	本期债券的主要条款.....	4
三、	本期债券的重大事项.....	4
四、	提醒投资者关注的风险.....	6
五、	受托管理人的联系方式.....	6

一、 本次债券核准情况

本次公司债券于 2020 年 3 月 17 日经中国证券监督管理委员会“证监许可〔2020〕425 号”文核准，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”）获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 34 亿元（含 34 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式：2020 年 4 月 3 日-4 月 7 日，发行人成功发行 16 亿元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），简称“20 浦房 01”。

2021 年 3 月 4 日-3 月 5 日，发行人成功发行 18 亿元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），简称“21 浦房 01”。

二、 本次债券的主要条款

（一）20 浦房 01

1、发行主体：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

2、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）。

3、债券期限：本期债券品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券简称为“20 浦房 01”，债券代码为“163389.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 16 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券品种一并接受上述调整。

8、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券品种一的信用等级为 AAA。

（二）21 浦房 01

1、发行主体：上海市浦东新区房地产（集团）有限公司。

2、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）。

3、债券期限：本期债券品种一为 5 年期，在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，债券简称为“21 浦房 01”，债券代码为“175754.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 18 亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券品种一存续期第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的通知后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券品种一按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券品种一并接受上述调整。

8、信用级别及资信评级机构：经联合资信评估股份有限公司综合评定，公司的主体信用等级为 AAA，本期债券品种一的信用等级为 AAA。

三、 本期债券的重大事项

国泰君安作为“20 浦房 01”、“21 浦房 01”的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项，积极履行受托管理人职责，全力维护债券持有人的合法权益。受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》、《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等的规定及约定，现就本期债券重大事项报告如下：

经统计，截至 2021 年 3 月 31 日，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司借款余额约为人民币 235.22 亿元，较 2020 年末借款余额 212.92 亿元增加 22.30

亿元，占 2020 年末经审计净资产 96.08 亿元的比重为 23.21%。根据《上海证券交易所债券上市规则》、《公司债券发行与交易管理办法》以及《公司债券日常监管问答（五）》的规定，予以披露。

（一）新增借款分类披露

2021 年 3 月末较 2020 年末新增各类借款余额变动情况及占公司 2020 年末经审计净资产比例情况如下：

- 1、银行贷款增加 4.84 亿元，占 2020 年末净资产比例为 5.04%。
- 2、公司债券增加 18.00 亿元，占 2020 年末净资产比例为 18.73%。
- 3、委托贷款增加 0.00 亿元，占 2020 年末净资产比例为 0.00%。
- 4、其他借款减少 0.54 亿元，占 2020 年末净资产比例为 0.56%。

（二）影响分析和应对措施

根据发行人《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产的百分之二十公告》，上述借款变动主要系银行项目贷款增加及发行债券所致，均属于正常经营活动范围。截至发行人公告出具日，发行人经营状况稳健、盈利良好，各项业务经营情况正常，并且将根据已发行的债券和其他债务的本息到期支付安排，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。

四、 提醒投资者关注的风险

作为本次债券的主承销商与受托管理人，国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对新增借款情况予以披露，特此提醒投资者关注发行人本次新增借款情况及相应风险。

五、 受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：时光

联系电话：021-38674728

（本页无正文，为《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公开发行住房租赁
专项公司债券 2021 年度临时受托管理事务报告（三）》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

