

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）受托管理事务报告
（2020 年度）

债券受托管理人

国泰君安证券股份有限公司



国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

（住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号）

2021 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发行人对外发布的《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2020 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	本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况.....	4
第二章	发行人 2020 年度经营情况及财务状况.....	8
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况.....	12
第四章	发行人偿债意愿分析、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况 13	
第五章	债券持有人会议召开情况.....	14
第六章	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.....	15
第七章	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.....	16
第八章	本期债券的信用评级情况.....	17
第九章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项.....	19
第十章	其他事项.....	20

第一章 本期公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况

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、 获准文件和获准发行规模

2020年3月17日，经中国证监会证监许可[2020]425号文核准，发行人获准面向合格投资者公开发行不超过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，根据《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）发行公告》，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）的发行规模为不超过人民币20亿元。2020年4月3日至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”，以下称“本期债券”）。

三、 本期债券的主要条款

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。

4、发行规模：本期债券发行规模为16亿元。

5、票面金额和发行价格：本期债券票面金额为100元，按面值发行。

6、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下簿记建档结果确定，由公司与主承销商按照国家有关规定协商一致。

7、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期第

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。

8、投资者回售选择权：发行人发出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并接受上述调整。

9、回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人发出关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告之日起 5 个交易日内进行登记。债券持有人的回售申报经确认后，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期内不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

10、还本付息方式及支付金额：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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

11、计息期限：本期债券的计息期限为 2020 年 4 月 7 日至 2025 年 4 月 6 日。

12、发行方式与发行对象：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取面向合格投资者簿记建档、询价配售的方式。具体发行方式详见发行公告。

13、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

14、向公司股东配售安排：本期债券面向相关法律法规规定的合格投资者公开发售，不向公司股东优先配售。

15、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 4 月 7 日。

16、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 7 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 2021 年至 2023 年每年的 4 月 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

17、兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年 4 月 7 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 2023 年 4 月 7 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

18、担保情况：本期债券无担保。

19、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，本期债券的信用等级为 AAA。

20、债券受托管理人：公司聘请国泰君安证券作为本次债券的债券受托管理人。

21、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

22、拟上市交易场所：上海证券交易所。

23、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于住房租赁项目及补充营运资金等法律允许的用途。

24、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。

四、 债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为本期债券受托管理人，2020 年内按照《上海市浦东新区

房地产(集团)有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》(以下简称“《受托管理协议》”)及《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)募集说明书》(以下简称“《募集说明书》”)的约定履行了本期债券的受托管理职责,建立了对发行人的定期跟踪机制,并监督了发行人对公司债券募集说明书所约定义务的执行情况。

公司债券发行后,国泰君安证券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,按照募集说明书约定使用募集资金,排查重大事项并做好重大事项的临时信息披露。本期债券于 2020 年 4 月 7 日发行后,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。

国泰君安证券于 2020 年 7 月 10 日披露了《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 2020 年度临时受托管理事务报告(一)》。

国泰君安证券于 2020 年 8 月 10 日披露了《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 2020 年度临时受托管理事务报告(二)》。

国泰君安证券于 2020 年 10 月 13 日披露了《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 2020 年度临时受托管理事务报告(三)》。

国泰君安证券于 2020 年 10 月 20 日披露了《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 2020 年度临时受托管理事务报告(四)》。

第二章 发行人 2020 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：20,000 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 2020 年度经营情况

（一） 发行人主营业务经营情况

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、租赁业务和物业管理业务。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，物业管理业务主要是对保障房建设、公房管理等配套业务。。

2019年及2020年发行人主营业务经营情况

营业收入	2020年		2019年	
	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)
房地产业务	32.15	97.18	50.43	90.60
租赁业务	0.78	2.37	1.56	2.80
物业管理业务	0.03	0.09	3.52	6.32
其他业务	0.12	0.37	0.15	0.28
合计	33.09	100.00	55.66	100.00
营业成本	2020年		2019年	
	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)
房地产业务	22.43	96.20	41.80	89.35
租赁业务	0.68	2.93	0.71	2.19
物业管理业务	0.19	0.84	4.06	7.79
其他业务	0.05	0.04	0.27	0.49
合计	23.36	100.00	46.85	100.00
毛利润	2020年		2019年	
	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)
房地产业务	9.72	99.95	8.63	97.21
租赁业务	0.10	1.04	0.84	9.51
物业管理业务	-0.17	-1.97	-0.54	-6.11
其他业务	-0.07	-0.08	-0.16	-1.79
合计	9.73	100.00	8.88	100.00
毛利率	2020年		2019年	
	毛利率(%)		毛利率(%)	
房地产业务	30.24		17.11	
租赁业务	12.87		54.24	
物业管理业务	-533.33		-15.41	
其他业务	56.88		-77.08	
合计	29.40		15.83	

2020年，发行人主营业务规模较2019年有所下降，其中营业收入较2019年减少22.57亿元，减幅为40.56%，营业成本较2019年减少23.49亿元，减幅为50.14%；毛利润较2019年增加0.85亿元，增幅为9.57%；毛利率较2019年增加了13.57个百分点，增幅为85.72%。

2020年，发行人业务贡献结构也有所变化。2020年度，发行人房地产业务收入较上年同期下降36.24%，成本较上年同期下降46.34%，主要系房地产业务项目结转具有周期性，当期结转较少所致；2020年度，发行人房地产业务毛利率较上年同期上升76.72%，主要系当期结转商品房项目占比较上年度提升所致；

2020 年度，发行人租赁业务收入较上年同期下降 49.70%，毛利率较上年同期下降 76.27%，主要系根据国资委要求，疫情期间减免租金所致；2020 年度，发行人物业管理业务收入较上年同期下降 99.16%，成本较上年同期下降 95.20%，毛利率较上年同期上升 3,517.20%，主要系根据股东要求，发行人将下属物业管理板块经营主体进行划转，不再纳入合并范围所致。

（二）发行人主要非经营业务情况

单位：万元

项目	2020 年度
其他收益	26.10
营业外收入	1,497.35
营业外支出	54.37

2020 年，发行人其他收益为 26.10 万元，主要为政府补助，营业外收入和支出分别为 1,497.35 万元和 54.37 万元。

总体而言，发行人 2020 年的营收水平较 2019 年有所降低，主要系由于项目周期影响，发行人当年结转的保障房和商品房有所减少。

三、 发行人 2020 年度财务状况

合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产合计	4,536,550.82	3,693,824.07
负债合计	3,575,760.94	2,791,041.43
少数股东权益	200,602.77	151,515.22
归属于母公司股东的权益合计	760,187.11	751,267.41

合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
营业收入	330,868.75	556,611.41
营业利润	80,003.80	70,866.26
利润总额	81,446.78	71,260.70
净利润	52,896.69	57,213.70
归属于母公司股东的净利润	51,577.12	58,050.16

合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	-19,365.95	-228,864.06
投资活动产生的现金流量净额	-64,214.24	-530,669.05
筹资活动产生的现金流量净额	198,728.64	497,624.02

截至 2020 年末，发行人资产总额为 4,536,550.82 万元，负债总额为 3,575,760.94 万元，股东权益总额为 960,789.88 万元。发行人 2020 年末的资产总额较 2019 年末增加 22.81%，股东权益较 2019 年末增加 6.43%。

2020 年度，发行人营业收入较 2019 年减少 225,743.66 万元，降幅为 40.56%；营业利润较 2019 年增加 9,137.54 万元，增幅为 12.89%；利润总额增加 10,186.08 万元，增幅为 14.29%；净利润减少 4,317.01 万元，降幅为 7.55%。由于项目周期影响，发行人当年结转的保障房和商品房有所减少，2020 年发行人营业收入有所减少，但总体利润实现情况良好。

2020 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-19,365.95 万元，较 2019 年度增加 209,498.11 万元，增幅为 91.54%，主要系当期预收房款提升；投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 466,454.81 万元，增幅为 87.90%，主要系当期对外投资规模下降；筹资活动产生的现金流量净额为 198,728.64 万元，较 2019 年度降幅为 60.06%，主要系行业周期性原因，存在波动。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、本期公司债券募集资金情况

发行人已在招商银行股份有限公司上海分行开设募集资金专项账户，发行人、国泰君安证券及招商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。

本期债券合计发行人民币 16 亿元，本期债券募集资金已汇入发行人本期债券募集资金专户。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据本期债券募集说明书中募集资金运用计划，本期债券募集资金拟用于住房租赁项目及补充营运资金等法律允许的用途。

根据公司生产经营规划和项目建设进度需要，本期债券募集资金已全部用于住房租赁项目。

截至 2020 年 12 月 31 日，募集资金实际使用情况如下：

单位：万元

承诺项目名称	是否变更项目	金额
住房租赁项目	否	160,000.00
补充营运资金	否	0.00
总计		160,000.00

第四章 发行人偿债意愿分析、本期债券内外部增信机制、偿债保障 措施重大变化情况

一、发行人偿债意愿分析

发行人已于 2021 年 4 月 7 日足额支付“20 浦房 01”当期利息。

截至本报告出具日，发行人未出现兑付兑息违约情况，偿债意愿正常。

二、本期债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

本期债券采用无担保形式发行。

2020 年内发行人本期债券偿债保障措施未发生重大变化。

第五章 债券持有人会议召开情况

2020 年度，发行人本期债券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。

第六章 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

一、本期公司债券本次偿付情况

本期公司债券的起息日为公司债券的发行结束日，即 2020 年 4 月 7 日。本期公司债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 7 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 2021 年至 2023 年每年的 4 月 7 日。

本期公司债券的本金支付日为 2025 年 4 月 7 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 2023 年 4 月 7 日。

2020 年内，本期债券未到第一个付息日，发行人不存在债券利息未偿还的情形。

二、本期债券偿债保障措施执行情况

2020 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。

第七章 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

根据《债券受托管理协议》，当发行人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。

根据《募集说明书》约定，发行人承诺按照本期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，如果发行人不能按时支付利息或在本期债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。如果发行人发生其他“违约事件”，受托管理人可根据经单独或合计持有本期未偿还债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人和/或代理人同意通过的债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息。

2020 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第八章 本期债券的信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司出具的《上海市浦东新区房地产(集团)有限公司公司债券 2020 年跟踪评级报告》[联合（2020）1109 号]，联合资信评估股份有限公司通过对发行人主体长期信用状况和发行的公司债券进行跟踪评级，确定发行人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AAA。

优势：

（1）外部环境良好。上海市和浦东新区经济实力很强，浦东新区保障性住房发展空间较大，为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）公司在职能定位和市场竞争力方面仍具有显著优势。公司是浦东新区保障性住房建设的重要主体之一，在职能定位和市场竞争力方面仍具有显著优势。

（3）公司股东浦发集团实力很强，对公司支持力度大。随着 2019 年浦发集团进行股权划转整合，公司负责的保障性住房建设区域范围有所扩大，成为浦发集团下属最重要的保障性住房建设主体。

（4）公司在手项目规模较大，后续收入实现有保障。公司在建及拟建商品房规模较大，后续收入实现有保障。

关注：

（1）公司存在一定的资金支出压力。公司在建项目规模大，存在一定资金支出压力。

（2）公司城中村改造项目开发周期长、收益不确定。公司城中村改造项目投资规模很大，整体开发周期长，收益情况存在一定的不确定性。

（3）公司经营活动和投资活动现金流仍为净流出，且净流出规模有所扩大。随着公司安置房和商品房项目建设支出，以及城中村土地一级开发项目推进，公司经营活动现金流和投资活动现金流持续净流出，且净流出规模有所扩大。

（4）公司债务规模增长迅速。公司债务规模增长迅速，债务负担有所加重。

作为本期公司债券的受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注本期债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第九章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

一、对外担保情况

截至 2020 年末，发行人无对合并范围外公司担保。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

报告期内，发行人涉案金额超过 5,000 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如下：

序号	当事人	法院	案由	标的	进展
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）	已立案[案 号为 （2020） 沪民初 1 号]，截至 2020 年末 尚未开庭 审理

除上述事项外，截至 2020 年末，发行人不存在对本次发行构成实质性法律障碍、对发行人偿债能力构成重大不利影响且涉案金额超过 5,000 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。

三、相关当事人

报告期内，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

第十章 其他事项

无。

（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 2020 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）受托管理事务报告（2020 年度）》签章页）



债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2021 年 6 月 29 日