

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

（六）

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 11 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..... | 7 |

## 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：

**（一）资产抵押情况**

**1、抵押物情况**

资产名称：国有建设用地使用权。

类别：土地使用权。

位置：唐镇 101 街坊 31/4 丘。

数量：面积 26,323.30 平方米。

权属：沪（2020）浦字不动产权第 065113 号。

账面价值：截至 2020 年末，抵押物经审计的账面价值为人民币 120,330 万元；截至 2021 年 9 月末，抵押物未经审计的账面价值为人民币 120,330 万元。

除该等抵押情形外，抵押物不存在其他权利受限情况。

## 2、抵质押情况

抵押人：上海浦发虹湾房地产开发有限公司

债权人名称：国家开发银行上海市分行、中国农业银行股份有限公司上海浦东分行、中国建设银行股份有限公司上海浦东分行、中国银行股份有限公司上海市浦东分行、上海浦东发展集团财务有限责任公司

被担保债权金额：49,940 万元

被担保债权类型：不动产抵押

被担保债权到期时间：2028 年 6 月 26 日

抵押类型：不动产抵押

抵押金额：49,940 万元

抵押范围：借款人在主合同项下应偿付的全部贷款本金、利息、罚息、复利、补偿金、违约金、损害赔偿金、生效法律文书迟延履行期间的双倍利息、各抵押权人实现债权和抵押权的费用（包括但不限于催收费用、诉讼费用、保全费、执行费、公证费、评估费、律师费及其他费用）以及借款人根据主合同约定应支付的任何其他款项和费用。

《抵押合同》已签署，目前抵押物登记工作已完成。

## （二）影响分析和应对措施

依据发行人出具的《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于重大资产抵押进展的公告》，上述抵押事项对公司的日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

## 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本次重大资产抵押情况予以披露，特此提醒投资者关注发行人本次重大资产抵押进展情况及相应风险。

## **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（六）》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2021年11月12日