

债券简称: 21 浦集 02
债券简称: 21 浦集 03
债券简称: 21 浦集 04
债券简称: 21 浦集 05

债券代码: 188374.SH
债券代码: 188375.SH
债券代码: 185144.SH
债券代码: 185140.SH



上海浦东发展（集团）有限公司 公司债券受托管理事务报告 （2021 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）

2022 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《上海浦东发展（集团）有限公司公司债券2021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	公司债券概况及债券受托管理人履行职责情况	3
第二章	发行人 2021 年度经营情况及财务状况	11
第三章	发行人募集资金使用及专项账户运作情况	16
第四章	公司债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况	18
第五章	发行人偿债保障措施执行以及公司债券的本息偿付情况	19
第六章	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	21
第七章	持有人会议召开情况	24
第八章	发行人偿债意愿及偿债能力分析	25
第九章	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	26
第十章	公司债券的信用评级情况	28
第十一章	对债券持有人权益有重大影响的其他事项	29

第一章 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：上海浦东发展（集团）有限公司

英文名称：SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT (GROUP) CO.,LTD

二、核准文件和核准规模

2021年5月19日，经中国证监会“证监许可【2021】1774号”文注册同意，发行人获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过80亿元的公司债券。

三、公司债券的主要条款

（一）上海浦东发展（集团）有限公司2021年公开发行公司债券（第一期） （面向专业投资者）

1、债券名称：上海浦东发展（集团）有限公司2021年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）。

2、发行规模：本期债券发行规模不超过20亿元（含20亿元）。各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终决定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过20亿元。

3、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。

4、债券期限：本期债券品种一的期限为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。本期债券品种二的期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权。

5、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品种一存续期的第3年末调整（上调或下调）本期债券品种一后2年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第3个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率

不变。

发行人有权决定是否在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整（上调或下调）本期债券品种二后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整选择权，则后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、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及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、回售登记期：债券持有人若行使投资者回售选择权，自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起 5 个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，放弃回售选择权则表示继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

8、债券简称和代码：本期债券品种一简称为“21 浦集 02”，债券代码为“188374.SH”；本期债券品种二简称为“21 浦集 03”，债券代码为“188375.SH”。

9、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债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有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。

10、债券利率或其确定方式：本期债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照国家有关规定协商一致在利率询价区间内确定。本期债

券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

11、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券本息支付将按照债券登记机构的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付的具体事项按照债券登记机构的相关规定办理。

12、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 7 月 20 日。

13、利息登记日：本期债券的利息登记日按登记机构相关规定处理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

14、付息日：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）；若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

15、兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 7 月 20 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）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 7 月 20 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）。

本期债券品种二的兑付日为 2028 年 7 月 20 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）；若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2026 年 7 月

20 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）。

16、支付金额：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债券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。

17、发行方式：本期债券发行采取网下面向专业投资者询价配售的方式，网下申购由本公司与簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

18、发行对象：在中国证券登记结算有限责任公司开立合格证券账户的（法律、法规禁止购买者除外），并且符合《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》及相关法律法规规定的可以参与公司债券认购和转让的，具备相应风险识别和承担能力的专业投资者。

19、网下配售原则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，专业投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率低于发行利率的投资者申购数量全部获得配售；申购利率等于发行利率的投资者申购数量原则上按比例配售（主承销商可根据投资者申购数量取整要求或其他特殊情况，对边际配售结果进行适当调整）；申购利率高于发行利率的投资者申购数量不予配售。

20、担保情况：本期债券无担保。

21、募集资金专项账户监管人：发行人聘请了上海农商银行股份有限公司浦东分行作为本次债券的募集资金专项账户监管人。

22、募集资金专项账户：公司将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

账户名称：上海浦东发展（集团）有限公司

开户银行：上海农商银行股份有限公司浦东分行

银行账户：50131000491667129

23、信用级别及资信评级机构：经新世纪评级综合评定，本期债券信用等级为 AAA，发行人主体长期信用等级为 AAA。新世纪评级将在本期债券有效存续期间对发行人进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。

24、承销方式：由主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

25、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。

26、联席主承销商：国开证券股份有限公司、东方证券承销保荐有限公司、中信证券股份有限公司、海通证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司。

27、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司到期债务。

28、拟上市地：上海证券交易所。

29、新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本期债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及债券登记机构的相关规定执行。

30、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

31、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) 上海浦东发展（集团）有限公司 2021 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：上海浦东发展（集团）有限公司。

2、债券全称：上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开

发行公司债券（第二期）。

3、注册文件：发行人于 2021 年 5 月 19 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海浦东发展（集团）有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕1774 号），注册规模为不超过 80 亿元。

4、发行金额：本期债券发行金额为不超过 20 亿元（含 20 亿元），分为两个品种，各品种的最终发行规模将根据网下询价结果，由发行人及主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权后最终决定，但各品种的最终发行规模总额合计不超过 20 亿元。

5、债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年；品种二债券期限为 7 年。本期债券设置投资者回售选择权。品种一债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人；品种二债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

6、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。

7、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。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券品种一存续期的第 3 年末决定是否调整本期品种一债券后续计息期间的票面利率；发行人有权在本期债券品种二存续期的第 5 年末决定是否调整本期品种二债券后续计息期间的票面利率。

8、发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

10、承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销。

11、起息日期：本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

13、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。

14、付息日期：本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 20 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）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年间每年的 12 月 20 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）；若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

15、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。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息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票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

17、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。

18 本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日为 2026 年 12 月 20 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）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 12 月 20 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）。

本期债券品种二的兑付日为 2028 年 12 月 20 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）；若投资者在第

5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2026 年 12 月 20 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）。

19、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。

20、增信措施：本期债券不设定增信措施。

21、信用评级机构及信用评级结果：经新世纪评级综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

22、募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。

23、质押式回购安排：本期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质押式回购。

四、债券受托管理人履行职责情况

国泰君安证券作为“21 浦集 02”、“21 浦集 03”、“21 浦集 04”和“21 浦集 05”的债券受托管理人，2021 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，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。2021 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。

国泰君安证券于 2021 年 11 月，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。

国泰君安证券于 2021 年 11 月 4 日披露了《国泰君安证券股份有限公司关于上海浦东发展(集团)有限公司公开发行公司债券 2021 年度临时受托管理事务报告（一）》。

第二章 发行人 2021 年度经营情况及财务状况

一、 发行人基本情况

中文名称：上海浦东发展（集团）有限公司

英文名称：SHANGHAI PUDONG DEVELOPMENT (GROUP) CO.,LTD

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区浦东新区张杨路 699 号

办公地址：上海市浦东新区东绣路 1229 号

法定代表人：李俊兰

电话：021-50113062

传真：021-50113010

成立日期：1997 年 11 月 14 日

注册资本：人民币 399,881 万元

统一社会信用代码：91310000132294194W

信息披露媒体：<http://www.sse.com.cn>

经营范围：土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口（不另附进出口商品目录），但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。【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 2021 年度经营情况

发行人作为上海市浦东新区重点工程和重大项目市场化运作的筹融资、投资、建设管理和施工主体，以及浦东新区国有资产的主要经营管理者，浦发集团经营业务涉及土地开发和经营管理，房地产开发经营，物业管理，工业、农业、商业及农业实业投资与管理，城市基础设施及社会事业投资与管理，经营各类商品及技术的进出口业务等。

2021年,公司实现主营业务收入2,318,705.55万元,较去年同期增加15.97%,公司主营业务毛利率15.08%,较去年同期略有上升。整体来看,发行人业务结构较为稳定,工程基建业务是公司主要的收入来源,近年来发行人及其子公司加大了浦东商品房及租赁住房的投资建设,房地产业务收入出现较大规模增长。

公司近两年主营业务情况如下:

表: 2020年及2021年发行人主营业务经营情况

营业收入	2021年		2020年	
	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)
基础设施建设	141.46	61.01	155.91	77.98
房地产业务	63.61	27.43	23.31	11.66
环保及发电业务	15.34	6.61	10.95	5.47
其他	11.46	4.94	9.76	4.88
合计	231.87	100.00	199.93	100.00
营业成本	2021年		2020年	
	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)
基础设施建设	131.85	66.97	144.70	82.72
房地产业务	42.88	21.78	13.19	7.54
环保及发电业务	12.07	6.13	8.18	4.68
其他	10.10	5.13	8.85	5.06
合计	196.90	100.00	174.92	100.00
毛利润	2021年		2020年	
	金额(亿元)	占比(%)	金额(亿元)	占比(%)
基础设施建设	9.60	27.46	11.21	44.82
房地产业务	20.73	59.29	10.13	40.48
环保及发电业务	3.27	9.35	2.76	11.05
其他	1.37	3.91	0.91	3.65
合计	34.97	100.00	25.01	100.00
毛利率	2021年		2020年	
	毛利率(%)		毛利率(%)	
基础设施建设	6.79		7.19	

房地产业务	32.59	43.43
环保及发电业务	21.31	25.25
其他	11.92	9.35
合计	15.08	12.51

三、 发行人 2021 年度财务状况

1、 合并资产负债表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产合计	1,854.24	1,641.05
负债合计	1,036.79	867.54
少数股东权益	66.92	67.94
归属于母公司股东的权益合计	750.52	705.58

2、 合并利润表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度
营业收入	233.55	200.71
营业利润	18.89	17.13
利润总额	20.32	18.56
净利润	14.80	13.45
归属于母公司股东的净利润	10.86	10.06

3、 合并现金流量表主要数据

单位：亿元

项目	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	17.44	16.25
投资活动产生的现金流量净额	-118.26	-53.09
筹资活动产生的现金流量净额	83.75	57.94

发行人 2021 年末资产总额为 1,854.24 亿元，较 2020 年末增长 12.99%。截至 2021 年末，公司流动资产为 881.26 亿元，占总资产比重为 47.53%，主要由存货、货币资金和交易性金融资产构成，符合发行人所处行业特点。截至 2021 年

末，非流动资产为 972.98 亿元，占总资产比重为 52.47%，主要由固定资产、其他权益工具投资和长期应收款构成。2021 年末，公司预付款项较 2020 年末减少 50.46%，主要系部分原预付款项结算划出所致。2021 年末，公司其他流动资产较 2020 年末增长 95.50%，主要系待抵扣进项税及预交税费增长导致。2021 年末，公司无形资产较 2020 年末增长 90.38%，主要系新增房屋及土地使用权和特许经营权导致。此外，受新会计准则调整影响，发行人债权投资、可供出售金融资产、其他债权投资、持有至到期投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产和使用权资产等科目较上年末出现较大变动。

发行人 2021 年末负债总额为 1,036.79 亿元，较上年末增加 19.51%，以流动负债为主。截至 2021 年末，流动负债为 635.93 亿元，占总负债的比重为 61.34%，主要由应付账款、合同负债和其他应付款组成；非流动负债为 400.86 亿元，主要由长期借款和应付债券构成。2021 年末，公司短期借款较 2020 年末减少 72.84%，主要系公司偿还部分短期银行借款导致。2021 年末，公司其他流动负债较 2020 年末增加 72.91 亿元，主要系公司 2021 年新增发行 60 亿元超短期融资券且新增较大规模待转销项税导致。2021 年末，公司其他流动负债较 2020 年末增加 72.91 亿元，主要系公司 2021 年新增发行 60 亿元超短期融资券且新增较大规模待转销项税导致。2021 年末，公司应付债券较 2020 年末增长 37.78%，主要系发行人 2021 年新增发行 40 亿元公司债（21 浦集 02、21 浦集 03、21 浦集 04、21 浦集 05）、20 亿元企业债（21 浦发集 01），子公司浦房集团发行 18 亿元公司债（21 浦房 01），子公司浦东建设发行 9 亿元公司债（21 浦建 01）。2021 年末，公司预计负债较 2020 年末增长 39.09%，主要系新增土地增值税和房地产保修金计提建筑安装费导致。2021 年末，公司预计负债较 2020 年末增长 39.09%，主要系新增土地增值税和房地产保修金计提建筑安装费导致。

发行人 2021 年度营业收入为 233.55 亿元，较上年同期增加 16.36%；发行人 2021 年度利润总额和净利润分别为 20.32 亿元和 14.80 亿元，较上年同期分别增加 9.48%和 10.04%。

发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净额为 17.44 亿元，整体保持稳定，发行人经营活动现金流主要来自基础设施项目、房地产项目等产生的现金流。

发行人 2021 年度投资活动产生的现金流量净额为-118.26 亿元，呈净流出状态，主要系发行人股权投资以及市政项目投资支付的现金较多，且较去年同期出现较大幅度增长。发行人 2021 年度筹资活动产生的现金流净额为 83.75 亿元，发行人筹资方式主要包括银行借款、发行债券和吸收股东方投资等，较稳定的筹资活动现金流显示了发行人较强的融资能力和良好的企业信誉。

第三章 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

一、公司债券募集资金情况

发行人已在上海农商银行股份有限公司浦东分行开设募集资金专项账户，用以“21 浦集 02”、“21 浦集 03”、“21 浦集 04”和“21 浦集 05”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农商银行股份有限公司浦东分行也已按照相关规定签署了上述债券的募集资金三方监管协议。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

（一）上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（面向专业投资者）

根据《上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）募集说明书（面向专业投资者）》和《上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》，本期债券发行规模 20 亿元，募集资金全部用于偿还公司到期债务。募集资金已于 2021 年 7 月 20 日汇入募集资金专项账户。

截至 2021 年末，“21 浦集 02”和“21 浦集 03”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）上海浦东发展(集团)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

根据《上海浦东发展(集团)有限公司 2021 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《上海浦东发展(集团)有限公司 2021 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 20 亿元，募集资金全部用于偿还公司有息债务。募集资金已于 2021 年 12 月 20 日汇入募集资金专项账户。

截至本报告出具日，“21 浦集 04”和“21 浦集 05”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。

三、债券受托管理人核查情况

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，截至本报告出具日，“21 浦集 02”、“21 浦集 03”、“21 浦集 04”和“21 浦集 05”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。

第四章 公司债券内外部增信机制、偿债保障措施重大变化情况

“21 浦集 02”、“21 浦集 03”、“21 浦集 04”和“21 浦集 05”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。

第五章 发行人偿债保障措施执行以及公司债券的本息偿付情况

一、本期公司债券本息偿付情况

(一) 上海浦东发展(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期) (面向专业投资者)

本期债券的起息日为 2021 年 7 月 20 日。

本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 20 日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日;每次付息款项不另计利息);若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 7 月 20 日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日;每次付息款项不另计利息)。

本期债券品种一的兑付日为 2026 年 7 月 20 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);若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权,则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 7 月 20 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)。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 20 日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日;每次付息款项不另计利息);若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 7 月 20 日(如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日;每次付息款项不另计利息)。

本期债券品种二的兑付日为 2028 年 7 月 20 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);若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权,则回售部分债券的本金支付日为 2026 年 7 月 20 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)。

截至本报告出具日,本期债券未到付息日,不存在兑息兑付违约情况。

（二）上海浦东发展(集团)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）

本期债券的起息日为 2021 年 12 月 20 日。

本期债券品种一的付息日为 2022 年至 2026 年间每年的 12 月 20 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）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种一的兑付日为 2026 年 12 月 20 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）；若投资者在第 3 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2024 年 12 月 20 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）。

本期债券品种二的付息日为 2022 年至 2028 年间每年的 12 月 20 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）；若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 12 月 20 日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日为 2028 年 12 月 20 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）；若投资者在第 5 年年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为 2026 年 12 月 20 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）。

截至本报告出具日，本期债券未到付息日，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

2021 年内，发行人按照公司债券募集说明书的约定较为有效执行了公司债券的相关偿债保障措施。

第六章 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

一、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务

(一) 上海浦东发展(集团)有限公司 2021 年公开发行公司债券(第一期) (面向专业投资者)

根据《募集说明书》和《受托管理协议》规定,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) 上海浦东发展(集团)有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)

根据《募集说明书》约定,本期债券设置了投资者保护机制:

1、交叉保护承诺

1.1 发行人承诺,报告期内合并财务报表范围内全部子公司不能按期偿付本条第(1)项金钱给付义务,金额达到第(2)项给付标准的,发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态:

(1) 金钱给付义务的种类:

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款;

委托贷款;

承兑汇票;

金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款;

资产管理计划融资；

理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；

除本期债券外的公司信用类债券；

(2) 金钱给付义务的金额：

金额达到 5000 万元，且占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10% 以上。

1.2 发行人在债券存续期内，出现违反第 1.1 条约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。

1.3 当发行人触发交叉保护情形时，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。

1.4 发行人违反交叉保护条款且未在第 1.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“2、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

2、救济措施

2.1 如发行人违反本节相关承诺要求且未能在第 1.2 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：

a.在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b.在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

c.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。

2.2 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。

二、发行人公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

2021 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。

第七章 持有人会议召开情况

2021 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。

第八章 发行人偿债意愿及偿债能力分析

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

表：发行人最近两年偿债能力指标

指标	2021 年末/度	2020 年末/度
资产负债率 (%)	55.91	52.86
流动比率	1.39	1.30
速动比率	0.75	0.69
EBITDA 利息倍数	1.99	1.68
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00
利息偿付率 (%)	100.00	100.00

截至 2021 年末，发行人资产负债率为 55.91%，在行业中保持合理水平，资产负债结构较为稳定。

最近两年末，发行人流动比率分别为 1.30 和 1.39，速动比率分别为 0.69 和 0.75，由于发行人所处的行业特点，存货在总资产中的比重较大，速动比率近两年小于 1.00，但发现行人流动比率整体保持稳定，发行人短期偿债能力较有保障。

发行人 2021 年末非受限货币资金余额为 22.59 亿元，储备较为充裕；发行人本部 2021 年末共获得各类银行全口径授信总额度 476.55 亿元，剩余尚可使用授信 401.81 亿元，畅通的间接融资渠道能为发行人提供及时有效的资金保障。

截至本报告出具日，发行人偿债意愿及偿债能力正常。

第九章 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

一、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额 2.27 亿元，占同期末净资产的比例为 0.28%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

根据发行人 2021 年经审计的财务报告，截至 2021 年末，发行人涉及的未决诉讼及仲裁情况如下：

（一）新华路事项情况说明

发行人合并范围内子公司上海惠物置业有限公司（以下简称“惠物置业”）、惠物置业下属上海佳泓置业有限公司（以下简称“佳泓公司”）与上海新碧房地产开发有限公司（以下简称“新碧房产”）房产开发权纠纷，在 2019 年 1 至 2 月期间进行了三次庭审后，于 2020 年 10 月 10 日出具一审判决：1）解除新碧房产与惠物置业、佳泓公司签订的《项目联合开发协议书框架协议》及《联合开发补充协议》；2）惠物置业、佳泓公司于本判决生效之日起十日内偿还新碧房产已投入款项人民币 60,546,191.80 元，并按照年利率 24% 的标准支付新碧房产自 2016 年 11 月 24 日起至全额还清上述款项之日止的利息；3）惠物置业、佳泓公司于本判决生效之日起十日内赔偿新碧房产违约金人民币 3,000,000 元；4）驳回新碧房产的其余诉讼请求。根据本案一审判决，惠物置业、佳泓公司需偿付新碧房产合计约 1.2 亿元。2020 年 10 月 26 日惠物置业、佳泓公司向市高院上诉；2021 年 3 月 9 日，市高院二审首次开庭；2021 年 6 月 10 日出具二审判决，维持一审原判；2021 年 8 月惠物置业、佳泓公司向最高人民法院提起再审申请，最高人民法院于 2021 年 12 月 8 日作出再审裁定((2021)最高法民申 6765 号)，驳回惠物置业、佳泓公司再审申请。目前案件正处于执行阶段，根据诉讼结果原告已产生赔付义务，但该赔付义务引发的损失金额尚无法确定：1）原告惠物置业、佳泓公司实际已无可执行变现财产，若新碧房产申请法院强制执行，法院可能会

对惠物置业、佳泓公司进行破产清算；2）若惠物置业、佳泓公司承担诉讼赔偿责任，未来不排除通过法律途径向实际过错人进行追偿；3）现原被告双方正就执行金额进行协商，最终执行金额尚无法确定。尽管被告惠物公司当前暂无可执行变现财产，但其存货中包括新华路地块前期支出 0.44 亿元，尚未计提减值准备。如后期无法向实际过错人追偿损失，有关资产将很有可能发生减值。

（二）歇浦路诉讼事项

2020 年 1 月 2 日，上海市亚龙投资（集团）有限公司（以下简称“亚龙集团”）向市高院提起诉讼，将上发行人所属企业上海市浦东新区建设（集团）有限公司（以下简称“浦建集团”）、上海鉴韵置业有限公司（以下简称“鉴韵公司”）列为被告，案由为合资、合作开发房地产合同纠纷，请求判令浦建集团、鉴韵公司将涉诉地块（含在建工程）过户登记至上海龙建房地产投资有限公司名下。除前述诉请外，原告暂未提出经济赔偿等其他方案。原告诉求标的额单方估值 51.47 亿元。2021 年 3 月 23 日、6 月 10 日，上海市高院一审已两次公开审理此案。目前等待一审判决中。

三、相关当事人

报告期内，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 公司债券的信用评级情况

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）评级报告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定，给予“21 浦集 02”和“21 浦集 03”AAA 信用等级。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司出具的《上海浦东发展（集团）有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》，上海新世纪资信评估投资服务有限公司给予发行人 AAA 主体信用等级，评级展望为稳定，给予“21 浦集 04”和“21 浦集 05”AAA 信用等级。

作为公司债券的债券受托管理人，国泰君安证券特此提请投资者关注发行人公司债券的相关风险，并请投资者对相关事项做出独立判断。

第十一章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项

无。

（本页无正文，为《上海浦东发展（集团）有限公司公司债券受托管理事务报告（2021年度）》签章页

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司



2022年6月28日