

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  
（2022 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）

2023 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”、“浦房集团”）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 2022 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 2022 年度经营情况及财务状况 .....	9
第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况 .....	13
第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	14
第五章 发行人偿债意愿和能力分析 .....	16
第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析 .....	19
第七章 债券本息偿付情况 .....	22
第八章 债券持有人会议召开情况 .....	23
第九章 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 .....	24
第十章 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 .....	25
第十一章 信用评级情况 .....	26
第十二章 对债券持有人权益有重大影响的其他事项 .....	27
第十三章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效 .....	29

## 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行，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**

报告期内，本期债券受托管理人国泰君安依据《管理办法》、《执业行为准

则》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

国泰君安证券在报告期内出具受托管理报告情况及披露等情况如下：

### （一）持续跟踪

#### 1、重大事项日常督导

自本期债券发行成功后，为规范募集资金使用和信息披露行为，保护投资者权益，国泰君安证券每月提请发行人做好债券存续期信息披露工作，要求发行人对中国证监会、证券交易所等监管机构要求、公司债券募集说明书中约定的可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项进行排查，对重大事项的触发情况进行及时、真实、准确、完整的信息披露。

#### 2、募集资金使用督导

国泰君安证券每季度提请发行人做好债券募集资金使用工作，并核查发行人募集监管账户流水。

#### 3、存续期风险排查

2022 年度，国泰君安遵照深圳证券交易所相关要求开展了“20 浦房 01”债券的存续期信用风险排查工作，国泰君安遵照上海证券交易所相关要求开展了“20 浦房 01”债券的存续期信用风险排查工作。

#### 4、现场核查及回访

2022 年度，国泰君安每月均进行现场回访，提示发行人做好债券存续期信息披露工作和募集资金使用工作，并对重大事项进行排查。

### （二）定期受托管理事务报告

根据本期债券受托管理协议及募集说明书的有关约定，国泰君安证券将于每

年度 6 月 30 日前披露上一年度受托管理事务报告。2022 年 6 月 28 日，国泰君安证券披露《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(2021 年度)》。

### （三）临时受托管理事务报告

国泰君安证券于 2022 年 1 月 19 日披露了《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 2022 年度临时受托管理事务报告(一)》。

国泰君安证券于 2022 年 10 月 25 日披露了《国泰君安证券股份有限公司关于上海市浦东新区房地产(集团)有限公司新增重大借款临时受托管理事务报告》。

截至本报告出具日，发行人募集资金使用与募集说明书内披露用途一致，未发生需披露重大事项的情形。



## 第二章 发行人 2022 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：150,000 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 2022 年度经营情况

#### （一）发行人经营状况简介

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。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。

(二) 发行人报告期内经营概况

2021 年和 2022 年，发行人分别实现营业收入 38.68 亿元和 84.68 亿元，主要为房地产业务收入。

2021 年及 2022 年发行人主营业务经营情况

营业收入	2022 年		2021 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房地产业务	83.55	98.66	37.16	96.06
租赁业务	0.81	0.96	1.01	2.62
物业管理业务	0.00	0.00	0.01	0.03
其他业务	0.32	0.38	0.50	1.29
合计	84.68	100.00	38.68	100.00
营业成本	2022 年		2021 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房地产业务	55.21	97.48	23.76	93.99
租赁业务	0.82	1.45	0.85	3.36
物业管理业务	0.00	0.00	0.05	0.20
其他业务	0.60	1.06	0.62	2.45
合计	56.64	100.00	25.28	100.00
毛利润	2022 年		2021 年	
	金额（亿元）	占比（%）	金额（亿元）	占比（%）
房地产业务	28.34	101.07	13.40	100.00
租赁业务	-0.01	-0.04	0.16	1.19
物业管理业务	0.00	0.00	-0.04	-0.30
其他业务	-0.28	-1.00	-0.12	-0.90
合计	28.04	100.00	13.40	100.00
毛利率	2022 年		2021 年	
	毛利率（%）		毛利率（%）	
房地产业务	33.91		36.06	
租赁业务	-1.21		15.86	
物业管理业务	-		-400.00	
其他业务	-86.28		-23.91	
合计	33.12		34.64	

2022 年，发行人主营业务规模较 2021 年大幅上升，其中营业收入较 2021 年增加 46.00 亿元，增幅为 118.92%，营业成本较 2021 年增加 31.36 亿元，增幅为 124.05%；毛利润较 2021 年增加 14.64 亿元，增幅为 109.25%；毛利率较 2021 年减少了 1.52 个百分点。

2022 年，发行人业务贡献结构较为稳定。2022 年度，房地产业务收入同比增加 124.86%，成本同比增加 132.42%，主要系报告期内公司确认浦发滨江荟庭、

申金一期人才公寓、川沙 07-01、川沙 02-01、惠南 06-01 等项目收入和成本所致，2022 年度，发行人房地产业务毛利率较上年同期减少 2.15 个百分点，与去年基本持平；2022 年度，发行人租赁业务收入较上年同期减少 19.80%，毛利率较上年同期减少 17.07 个百分点，毛利率同比减少 107.62%，主要系公司本部、子公司上海宝邸置业有限公司、子公司上海浦发振丰房地产发展有限公司减免租金所致；2022 年度，发行人物业管理业务收入较上年同期下降 100.00%，成本较上年同期下降 100.00%，毛利率较上年同期上升，主要系公司将物业相关子公司股权划出所致。

### 三、 发行人 2022 年度财务状况

#### （一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产合计	7,610,189.99	7,207,056.71
负债合计	5,116,820.95	4,691,939.50
少数股东权益	375,139.62	404,981.13
归属于母公司股东的权益合计	2,118,229.46	2,110,136.07

截至 2022 年末，发行人资产总额为 7,610,189.99 万元，负债总额为 5,116,820.95 万元，股东权益总额为 2,493,369.04 万元。发行人 2022 年末的资产总额较 2021 年末增加 5.59%，股东权益较 2021 年末减少 0.86%。

#### （二）利润表主要构成

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
营业收入	846,810.34	386,799.26
营业利润	-5,273.22	95,949.75
利润总额	-5,276.55	97,113.07
净利润	-2,655.38	67,808.84
归属于母公司股东的净利润	37,186.14	63,928.89

2022 年度，发行人营业收入较 2021 年增加 460,011.08 万元，增幅为 118.93%；营业利润较 2021 年减少 101,222.97 万元，减幅为 105.50%；利润总额减少 102,389.62 万元，减幅为 105.43%；净利润减少 70,464.22 万元，减幅为 103.92%。由于项目周期影响，发行人当年确认多个房地产业务项目的收入和成本，2022 年

发行人营业收入大幅增加。2022 年，发行人实现投资收益-129,842.76 万元，主要原因是在 2022 年度内，有关单位与发行人针对北蔡三林项目和唐镇项目当中部分地块的一级开发部分进行了结算，阶段性形成投资收益亏损，有关单位已经委派会计师事务所对结算地块进行审计，该投资收益亏损预计可以通过二级开发收益进行覆盖，该事项预计不会对发行人经营情况造成重大影响。

### （三）现金流量表主要构成

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营活动产生的现金流量净额	-71,757.01	173,677.15
投资活动产生的现金流量净额	308,806.05	-236,767.01
筹资活动产生的现金流量净额	-102,258.59	263,489.31

2022 年，发行人经营活动现金流入 1,906,078.09 万元，主要系发行人“唐镇 W15-01 地块”等房地产项目预售，收到预收房款所致；经营活动现金流出 1,977,835.10 万元，主要系支付“川沙 D05C-13 项目”、C01-2、C03B-4 及宣桥 01-01、02-01、03-01、04-01 等项目土地款所致。2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-71,757.01 万元，较 2021 年度减少 245,434.16 万元，减幅为 141.32%。

2022 年度，公司投资活动现金流入 329,518.82 万元，投资活动现金流出 20,712.77 万元，净流入 308,806.05 万元，主要系发行人收回前期信托投资以及唐镇项目和北蔡三林项目城中村项目回款所致。

2022 年度，公司筹资活动现金流入 2,320,862.21 万元，筹资活动现金流出 2,423,120.80 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-102,258.59 万元，较 2021 年度降幅为 138.81%，主要系吸收投资收到的现金减少所致。

### **第三章 债券募集资金使用和披露的核查情况**

#### **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**

“20 浦房 01”募集说明书约定的募集资金用途为：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。

“20 浦房 01”募集资金 16 亿元，截至本报告出具之日，已使用完毕，已将其全部用于住房租赁项目。

#### **三、公司债券募集资金使用披露情况**

截至本报告出具之日，发行人“20 浦房 01”募集资金使用情况、专户运作情况与发行人募集说明书、定期报告披露一致，未发现违规使用的情况。

## 第四章 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、发行人关于公司债券信息披露的规则

为规范公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

### 二、发行人信息披露情况

#### （1）信息披露事务负责人

根据发行人相关信息披露事务管理制度，发行人指定了董事长、法定代表人王汇文负责信息披露相关事宜并担任信息披露事务负责人。

姓名：王汇文

电话：021-68406840

传真：021-68406000

地址：中国（上海）自由贸易试验区向城路58号25--26楼

### 三、具体信息披露情况

2022 年度，在发行人所发行公司债券的存续期间，发行人严格按照《募集说明书》、《上市公司信息披露管理办法》的要求，在上海证券交易所官网（<http://www.sse.com.cn/>）和深圳证券交易所官网（<http://www.szse.cn/>）公告发行文件、定期报告和临时报告等的相关信息。

#### （1）发行上市文件披露情况

债券简称	报告名称	披露时间
20 浦房 01	关于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）上市的公告	2020 年 4 月 14 日

#### （2）定期报告披露情况

2022 年度，发行人涉及公司债券事项的定期信息披露包括如下文件：

债券简称	报告名称	披露时间
20 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度财务报告及附注	2022 年 4 月 28 日
20 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2021 年年度报告	2022 年 4 月 28 日
20 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2022 年半年度财务报告及附注	2022 年 8 月 30 日
20 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司公司债券 2022 年中期报告	2022 年 8 月 30 日

（3）临时报告披露情况

2022 年度，发行人涉及公司债券事项的临时信息披露包括如下文件：

债券简称	报告名称	披露时间
20 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于出售转让资产的公告	2022 年 1 月 14 日
20 浦房 01	上海市浦东新区房地产（集团）有限公司新增重大借款公告	2022 年 10 月 18 日

## 第五章 发行人偿债意愿和能力分析

### 一、总体债务情况及债务结构

单位：亿元，币种：人民币

负债项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	21.27	10.78	97.25	主要原因系应付建设工程款同比增加
预收款项	0.18	0.19	-5.69	-
合同负债	189.73	154.84	22.53	-
应付职工薪酬	0.99	0.82	19.67	-
应交税费	4.17	3.61	15.34	-
其他应付款	24.98	53.74	-53.52	主要系归还部分往来款
一年内到期的非流动负债	25.26	28.74	-12.11	-
其他流动负债	11.83	10.39	13.84	-
流动负债合计	278.40	263.12	5.81	-
长期借款	118.99	122.08	-2.53	-
应付债券	34.00	34.00	0.00	-
长期应付款	51.02	36.13	41.21	主要系与公司股东上海浦东发展（集团）有限公司往来款项增加
递延所得税负债	0.01	0.04	-73.43	主要系其他权益工具投资公允价值变动所形成的应纳税暂时性差异同比减少
其他非流动负债	5.25	2.34	124.59	主要系待转销项税增加
非流动负债合计	233.28	206.07	13.20	-
负债合计	511.68	469.19	9.06	-

经核查，发行人 2022 年总体债务情况及债务结构较 2021 年末不存在重大不利变化，发行人经营情况良好，偿债能力较强。

### 二、融资能力及偿债能力情况

#### （一）主要偿债能力指标

2021年末及2022年末公司偿债能力指标

单位：倍、%



财务指标	本期末	上年末
流动比率	1.81	1.56
速动比率	0.45	0.44
资产负债率	67.24	65.10

短期偿债能力方面，2022 年末，公司的流动比率和速动比率分别为 1.81 和 0.45，较 2021 年末均维持在合理水平。总体来看，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强，短期偿债能力较好。

长期偿债能力方面，2022 年末，公司的资产负债率为 67.24%，较上年末有所上升。总体来看，资产负债率处于合理的水平。

总体来看，本公司偿债能力良好，财务结构比较稳健，具有较强的抗风险能力，可保障债券本息的按时偿还。

## （二）有息负债情况

近两年，发行人有息负债余额分别为217.20亿元和219.87亿元。2022年末，公司有息债务结构明细情况如下表所示：

截至2022年末公司有息债务余额情况

单位：亿元、%

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	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	0	16	0	18	34	15.46%
银行贷款	0	2.93	2.93	118.99	124.84	56.78%
非银行金融机构贷款	0	0	0	0	0	0.00%
其他有息债务	0	8.65	16.09	36.29	61.03	27.76%

截至最近一年末，公司有息债务情况如下：

单位：亿元、%

项目	2022 年末	
	金额	占比
银行贷款	124.84	56.78
公司信用类债券	34.00	15.46

项目	2022 年末	
	金额	占比
非银行金融机构有息债务	0.00	0.00
其他有息债务	61.03	27.76
合计	219.87	100.00

### （三）融资渠道情况

截至 2022 年末，发行人授信总额合计 356.26 亿元，已使用授信额度为 149.38 亿元，剩余未使用额度为 206.89 亿元。随着公司未来营业收入的稳定增长，预计公司在各金融机构的授信额度将进一步上升。

### 三、关联方资金占用情况

经核查，公司不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情况。

### 四、大类资产受限及投资性房地产采用公允价值计量占比较大情况

截至 2022 年末，本公司受限资产总额为 44.78 亿元。受限资产明细如下：

单位：万元、%

受限资产类别	资产受限金额
货币资金	4.39
存货	40.39
合计	44.78

除此上述资产受限情况以外，公司无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。经核查，公司不存在投资性房地产采用公允价值计量占比较大的情况。

### 五、对外担保情况

截至 2022 年末，对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 0.00 万元，占期末净资产的比例为 0.00%。

### 六、实际控制人变更情况

截至本报告出具日，公司实际控制人未发生变更。

截至本受托管理报告出具日，发行人未发生影响偿债能力的重大事项。

## 第六章 本期债券内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析

### 一、本期债券内外部增信机制

20 浦房 01 采用无担保形式发行。

### 二、本期公司债券偿债保障措施重大变化情况

2022 年度，偿债保障措施未发生重大不利变化。

### 三、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

#### （一）偿债资金来源

2020-2022 年，发行人合并口径营业总收入分别为 33.09 亿元、38.68 亿元和 84.68 亿元，营业收入保持整体较高水平；分别实现归属于母公司所有者的净利润 5.16 亿元、6.39 亿元和 3.72 亿元，盈利能力较强。发行人较稳定的主营业务收入和良好的盈利是本期债券偿债资金的主要来源。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的盈利能力将为本期债券本息的偿还提供有力保障。

#### （二）偿债应急保障措施

##### 1、流动资产变现

截至 2022 年末，公司流动资产余额为 504.32 亿元，其中包括高达 89.19 亿元的货币资金。如果本期债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时公司可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金。

即使在公司现金流量不充足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

##### 2、外部融资渠道畅通

公司经营状况稳定，盈利能力良好，资信状况优良，在金融机构间拥有较高的市场声誉，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力，与多家国内大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系。发行人与国家开发银行、建设银行、农业银行、中国银行和招商银行等多家银行均已建立长期稳定的信贷业务关系，截至 2022

年末，公司已获得 356.26 亿元的银行等金融机构授信额度。其中，发行人已使用授信额度 149.38 亿元，未使用授信额度 206.89 亿元。公司可用银行授信余额充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。但由于银行授信并不构成法律意义上的债权债务关系，并不具有强制力，发行人同样存在无法实现授信，取得融资的风险。

### （三）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

#### 1、制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

#### 2、设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

#### 3、制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### 4、充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

## 第七章 债券本息偿付情况

### 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。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)(品种一)回售实施结果公告》，经发行人最终确认，本期债券回售部分债券的金额为 8.2 亿元。

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)(品种一)票面利率调整公告》，发行人决定将本期债券后 2 年即 2023 年 4 月 7 日至 2025 年 4 月 6 日的票面利率上调为 3.40%。

截至本报告出具之日，发行人已于 2021 年 4 月 7 日、2022 年 4 月 7 日和 2023 年 4 月 7 日支付了“20 浦房 01”第一期、第二期、第三期利息。

发行人已于 2023 年 4 月 7 日兑付“20 浦房 01”回售部分债券金额。

### 二、本期债券偿债保障措施执行情况

2022 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。

## 第八章 债券持有人会议召开情况

2022 年度，发行人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。

## 第九章 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。

2022 年内未发生发行人需履行上述承诺的情形。



## 第十章 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

2022 年度，发行人未发生偿债能力和增信措施有关的其他情况。

## 第十一章 信用评级情况

经联合资信评估股份有限公司综合评定，出具的《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）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，“20 浦房 01”债项的信用等级为 AAA。

作为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。

第十二章 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 2022 年末，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司累计对外担保金额为 0.00 万元，占发行人 2022 年末所有者权益的比例为 0.00%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至 2022 年末，发行人存在的诉讼标的超过 5,000 万元或占本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情况如下：

序号	当事人	法院	案由	标的
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）

原告上海亚龙投资（集团）有限公司（以下简称“亚龙公司”）请求上海市高级人民法院判令上海市浦东新区建设（集团）有限公司（以下简称“浦建集团”）、本公司子公司上海鉴韵置业有限公司（以下简称“鉴韵公司”）共同将歇浦路地块在建工程（含相应土地使用权）（简称“标的资产”）过户登记至项目公司上海龙建房地产公司名下，该案件的诉讼费、财产保全费及财产保全担保费由两被告承担，原告诉称标的资产估值为 51.47 亿元。

该案已于 2023 年 5 月 10 日由上海市高级人民法院一审判决，判决如下：

驳回原告上海亚龙投资（集团）有限公司的诉讼请求。

案件受理费人民币 25,776,800 元，财产保全费人民币 5,000 元，共计人民币 25,781,800 元，由原告上海亚龙投资（集团）有限公司负担。

2023 年 5 月 18 日，因不服一审判决，一审原告亚龙公司向中华人民共和国最高人民法院提出上诉，列浦建集团、鉴韵公司为被上诉人，上诉请求为：撤销原审判决，依法改判支持亚龙公司原审全部诉讼请求；一审案件受理费、财产保全费由被上诉人承担。

上述案件已经进行一审判决，发行人及所属企业不承担责任；原告亚龙公司不服一审判决，向中华人民共和国最高人民法院提出上诉。截至本报告出具日，中华人民共和国最高人民法院尚未做出判决。目前尚无法判定最终结果及对发行人损益产生的影响。

除上述案件外，发行人没有正在进行的或未决的会对发行人财务状况及运营情况产生重大不利影响的任何诉讼、仲裁或行政程序，无破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露重大事项发生。

### 三、相关当事人

2022 年度，20 浦房 01 的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

## 第十三章 可能影响发行人偿债能力的重大事项及受托管理人采取的应对措施及相应成效

### 一、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化

经查阅发行人 2022 年年度报告并经发行人确认，未发现发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

### 二、本期债券信用评级发生变化

20 浦房 01 的信用评级未发生变化。

### 三、发行人主要资产被查封、扣押、冻结

经查阅发行人 2022 年年度报告并经发行人确认，2022 年度，发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情况。

### 四、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况

经发行人确认，2022 年度，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

### 五、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十

经查阅发行人 2022 年年度报告以及发行人确认，发行人在 2022 年内未发生累计新增借款或者对外提供担保超过 2021 年末净资产的百分之二十的情形。

### 六、发行人放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十

经查阅发行人 2022 年年度报告以及发行人确认，发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

### 七、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

经查阅发行人 2022 年年度报告以及发行人确认，发行人未发生超过 2021 年年末净资产百分之十的重大损失的情形。

### 八、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定

经查阅发行人 2022 年年度报告以及发行人确认，发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

#### **九、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化**

报告期内，公司债券增信机制、债券偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。公司按计划按时足额偿付，切实做到专款专用，严格履行了信息披露义务、公司承诺等，同时资信评级机构与受托管理人充分发挥了作用，确保债券安全付息、兑付的保障措施的更好实施。

#### **十、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券交易流通条件条件**

经发行人确认，发行人未有情况发生重大变化致本期债券可能不符合公司债券交易流通的条件。

#### **十一、涉嫌犯罪被司法机关立案调查，董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施**

无。

#### **十二、其他对债券持有人权益有重大影响的事项**

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（2022 年度）》签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

