

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

债券简称：23 浦房 01

债券代码：115131.SH

债券简称：23 浦房 02

债券代码：115418.SH

债券简称：24 浦房 01

债券代码：240628.SH

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

董事长和董事发生变动的

临时受托管理事务报告

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）

2024 年 12 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、本次债券核准情况	4
二、本次债券的主要条款	5
三、本期债券的重大事项	8
四、提醒投资者关注的风险	12
五、受托管理人的联系方式	12

一、本次债券核准情况

（一）20 浦房 01、21 浦房 01

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）23 浦房 01、23 浦房 02、24 浦房 01

本次公司债券于 2023 年 2 月 27 日经中国证券监督管理委员会“证监许可(2023)410 号”文注册，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 59 亿元（含 59 亿元）的公司债券。

本次债券采取分期发行的方式：

2023 年 3 月 24 日-3 月 27 日，发行人成功发行 15 亿元上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），简称“23 浦房 01”。

2023 年 5 月 24 日-5 月 25 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），简称“23 浦房 02”。

2024 年 3 月 15 日-3 月 18 日，发行人成功发行 12.71 亿元上海市浦东新区房地产（集团）有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期），简称“24 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）23 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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。

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“23 浦房 01”，债券代码为“115131.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 15 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：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。

7、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及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

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，本期债券暂未进行债项信用评级。

(四) 23 浦房 02

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 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)。

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“23 浦房 02”，债券代码为“115418.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：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。

7、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及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

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，本期债券暂未进行债项信用评级。

(五) 24 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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)。

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“24 浦房 01”，债券代码为“240628.SH”。

4、发行规模：本期债券发行规模为人民币 12.71 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：

发行人有权决定在存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。

7、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及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人。

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，本期债券债项信用评级为 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”、“23 浦房 01”、“23 浦房 02”、“24 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）董事长变化

1、原任职人员的基本情况

王汇文先生，1975 年 2 月生，研究生学历，高级工程师。历任上海浦东工程建设管理有限公司项目经理、市政部副经理；上海浦东发展（集团）有限公司党委办公室员工、主任助理，办公室主任助理；上海浦东新区林克司外商休闲社区有限公司总经理助理兼建设管理部经理；上海浦东发展置业有限公司总经理助理、副总经理、党委委员；上海鉴韵置业有限公司副总经理；上海市浦东新区房地产（集团）有限公司副总经理；上海宝邸置业有限公司执行董事、法定代表人、总经理；上海

新联弈房地产发展有限公司执行董事、法定代表人、总经理；上海浦东发展（集团）有限公司房地产发展部总经理；上海浦东发展（集团）有限公司区域开发和房地产发展部总经理，上海浦发养老服务发展有限公司执行董事，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司党委副书记、总经理，上海市浦东新区房地产（集团）有限公司党委书记、董事长。

2、人员变动的基本情况

根据上海市浦东新区房地产（集团）有限公司股东上海浦东发展（集团）有限公司《上海浦东发展（集团）有限公司关于沈浩宇同志任职的通知》（浦发[2024]210号），决定推荐沈浩宇同志为上海市浦东新区房地产（集团）有限公司董事会董事长人选。

根据上海市浦东新区房地产（集团）有限公司董事会决议，决定选举沈浩宇为董事长。

沈浩宇先生简历如下：

沈浩宇先生，1979年10月生，在职研究生，理学硕士，经济师、工程师。历任上海浦东新区农村信用合作社联社员工；上海广叶建筑装潢有限公司员工；上海浦东发展（集团）有限公司员工；上海浦东新区林克司外商休闲社区有限公司员工；上海浦东新区林克司外商休闲社区有限公司投资营销部副经理；上海浦东新区林克司外商休闲社区有限公司投资营销部经理；上海浦东发展置业有限公司投资营销部经理；上海浦东发展置业有限公司审计室主任（同时借调至上海浦东发展（集团）有限公司房地产发展部）；上海浦东发展（集团）有限公司房地产发展部总经理助理；上海浦东发展置业有限公司副总经理（挂职）；上海市浦东新区房地产（集团）有限公司副总经理；上海浦东发展（集团）有限公司区域开发和房地产发展部副总经理（主持工作）；上海浦东发展（集团）有限公司区域开发和房地产发展部总经理（同时兼任上海浦东现代产业开发有限公司董事）、上海市浦东新区房地产（集团）有限公司党委副书记、总经理、董事。现任上海市浦东新区房地产（集团）有限公司党委书记、董事长。

（二）董事变化

1、原任职人员的基本情况

根据《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司股东决定》，董事吴斌已经不再任上海市浦东新区房地产（集团）有限公司董事。

2、人员变动的基本情况

根据《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司股东决定》，委派施军君为上海市浦东新区房地产（集团）有限公司董事，选举张海燕同志为浦房集团职工董事。

施军君先生简历如下：

施军君先生，1981年10月生，硕士研究生学历，工程师。历任上海市城市规划管理局科员、上海市城市规划管理局副主任科员、上海市规划和国土资源管理局监督管理处副主任科员、上海市规划和国土资源管理局监督管理处主任科员、上海市规划和国土资源管理局政策法规处主任科员（其间在上海市规划和国土资源管理局中青班干部培训学习）、富力地产上海公司总经理助理、上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司总裁助理、总策划师、发展及战略研究中心副总经理、上海三盛宏业投资（集团）有限责任公司副总裁、宝龙地产控股有限公司事业一部投资部总经理、上海鹏欣房地产（集团）有限公司副总裁、上海东苑房地产开发（集团）有限公司董事长助理、上海市浦东新区房地产（集团）有限公司副总经理（借调浦发集团区域开发和房地产发展部），现任上海市浦东新区房地产（集团）有限公司董事、上海浦东发展（集团）有限公司区域开发和房地产发展部副总经理。

张海燕女士简历如下：

张海燕女士，1974年10月生，本科学历，高级工程师、一级建造师、注册造价工程师、注册招标工程师、一级人力资源师。历任上海浦东路桥建设股份有限公司员工；上海浦东路桥建设股份有限公司工程事业部综合办办公室主任；上海浦东路桥建设股份有限公司计划经营部副经理；上海浦东路桥建设股份有限公司市政工程事业部经营管理部经理；上海浦东路桥建设股份有限公司市政工程事业部副经理；上海浦东路桥建设股份有限公司行政办公室主任；上海浦东路桥建设股份有限公司

工会副主席、行政办公室主任；上海浦东路桥建设股份有限公司党委书记助理（挂职）、党委办公室主任、工会副主席、行政办公室主任；上海浦东路桥建设股份有限公司党委书记助理、党委办公室主任、行政办公室主任、工会副主席、人力资源部经理（兼）；上海市浦东新区建设（集团）有限公司党委委员、总经理助理、总经理办公室主任（兼）、综合办公室主任（兼）；上海市浦东新区建设（集团）有限公司党委委员、工会主席、总经理助理、综合办公室主任（兼）、行政办公室主任（兼）、纪委委员（兼）。现任上海市浦东新区房地产（集团）有限公司党委副书记、纪委书记、工会主席、董事，上海浦东发展（集团）有限公司工会副主席（二）（兼）。

（三）影响分析

依据发行人出具的《上海市浦东新区房地产（集团）有限公司关于董事长和董事发生变动的公告》，上述人员变动后公司治理结构仍符合《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的相关规定。

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人员变动情况予以披露，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《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）有限公司董事长和董事发生变动的临时受托管理事务报告》之签章页）

债券受托管理人：国泰君安证券股份有限公司

2025 年 1 月 2 日

